

Dokumentation Mietspiegel Weinstadt 2023/2024

Verfasst durch: Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Die Aufstellung des Mietspiegels wurde von Interessenvertretern und Experten der Stadtverwaltung Weinstadt fachlich begleitet.

Koordiniert wurde das Projekt vom Liegenschaftsamt der Stadt Weinstadt. In der Arbeitsgruppe „Mietspiegelbeteiligung“ vertreten waren:

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

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

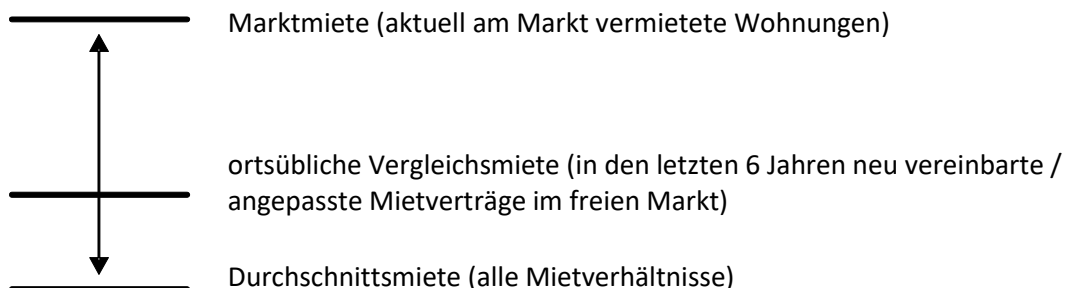
Ortsübliche Vergleichsmiete

Beim Mietspiegel Weinstadt handelt es sich um einen „einfachen“ Mietspiegel (nach § 558c Abs. 1 BGB).

Anders als bei „qualifizierten“ Mietspiegeln erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines „einfachen“ Mietspiegel 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 oder Kommunen, in deren Umland es qualifizierte Mietspiegel gibt, an, sich mit einem einfachen Mietspiegel an das Mietniveau aus qualifizierten Mietspiegeln der Umgebung abzulehnen. Die dazu nötigen preislichen Anpassungen erfolgen unter Einbindung von Experten und Interessensvertretern der Mieter- und Vermieterseite.

Im Fall des Mietspiegels Weinstadt wurde das Mietspiegelpreisniveau unter Anlehnung an den qualifizierten Mietspiegel Waiblingen bestimmt.

Verwendete Daten und Rechenschritte

Die Preisabstandsmessung zwischen den Vergleichsstädten und Weinstadt erfolgte für den Mietspiegel Weinstadt 2021/2022 auf Basis von Daten aus einem Vermietungs-Onlineportal, wobei Miet-Wohnungsanzeigen aus den Jahren 2014 bis 2020 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 Weinstadt und Waiblingen? (überörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede für hinsichtlich des Baujahrs und der Wohnfläche vergleichbaren Wohnungen zwischen Gebieten innerhalb Weinstadts? (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 in der Marktmiete zeigende (relativen) Preisunterschiede zwischen zwei Vergleichsräumen auf vergleichbare Preisunterschiede bei der ortsüblichen Vergleichsmiete schließen lässt.

Die Rechenschritte bei der Aufstellung des Mietspiegels Weinstadt 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 eine 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.** Für die Ermittlung der innerörtlichen Preisunterschiede wurden in der Beteiligungsrunde Gebiete zusammengefasst, innerhalb derer von einer einheitlich hohen Lagequalität auszugehen ist. Diese Zusammenfassung erfolgte auf Basis der Gebietsabgrenzungen der Bodenrichtwertkarte, die vom örtlichen Gutachterausschuss herausgegeben wurde. Da die Bodenrichtwertgebiete gerade unter dem Gesichtspunkt der vergleichbaren Lagequalität innerhalb des Gebiets gebildet werden, sind die Bodenrichtwertgebiete ein idealer Ausgangspunkt einer räumlichen Abgrenzung auch für Mietspiegelzwecke. Für diese Gebiete wurden dann wieder relative Preisunterschiede ermittelt. Alle Gebiete mit einem ähnlich hohen Preisniveau wurden für den Mietspiegel abschließend zu Mietspiegelzonen zusammengefasst.
- **Aufstellung der Basismiettable (von Wohnfläche und Baujahr abhängiges Grundmietniveau).** Die (relativen) Preisunterschiede zwischen Flächen- und Baujahrsgruppen 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 Referenzmietspiegel (Waiblingen) angelehnt.

Beschlussfassungen im Beteiligungsgespräch

In der Beteiligungsrunde wurde der Rechenweg, die Basismietniveautabelle und die Mietspiegelzonenkarte 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. ist eine Zentralheizung unabhängig vom Ort immer höherwertig als eine Heizung mit Einzelöfen anzusehen).

Interpretation des Basismietniveaus

Das Basismietniveau im Weinstadter Mietspiegel wurde preislich auf das Niveau der zweitgünstigsten Mietspiegelzone „B“ justiert. Das heißt, dass das Basismietniveau nicht als das durchschnittliche ortsüblichen Vergleichsmietniveau in der Gesamtstadt interpretiert werden kann. Lagebedingt gibt es im Schnitt Preisaufschläge auf die Basismieten.

Fortschreibung des Mietspiegels 2023/2024

Der Mietspiegel Weinstadt 2023/2024 wurde mithilfe einer Preisanpassungsrate auf Basis des Mietspiegels Weinstadt 2021/2022 fortgeschrieben. In Abstimmung aller am Mietspiegel Beteiligten wurden die „Basismieten“ des Mietspiegels Weinstadt 2021/2022 um 7% erhöht.

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 dem das Mietspiegelpreisniveau in Stuttgart für den Mietspiegel 2023/2024 fortgeschrieben wurde). 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 zur Fortschreibung von „qualifizierten“ Mietspiegeln vorgesehen ist), ist aufgrund von Sondereinflüssen auf die Preisentwicklung derzeit für Mietspiegelfortschreibungen nicht verwendbar.