

Dokumentation der einfachen Mietspiegel

Bodelshausen, Dusslingen, Gomaringen, Kusterdingen, Mössingen,
Nehren, Ofterdingen

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

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Im Rahmen eines interkommunalen Projekts wurden für das Zuständigkeitsgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Universitätsstadt Tübingen für die Gemeinden Bodelshausen, Dusslingen, Gomaringen, Kusterdingen, Nehren, Ofterdingen und die Stadt Mössingen einfache Mietspiegel aufgestellt. Für die Universitätsstadt Tübingen und die Gemeinden Dettenhausen und Kirchentellinsfurt bestehen bereits qualifizierte Mietspiegel.

Das Projekt wurde von Interessenvertretern der Mieter- und Vermieterseite fachlich begleitet. Die Koordinierung erfolgte durch den gemeinsamen Gutachterausschuss der Universitätsstadt Tübingen.

In der Arbeitsgruppe „Mietspiegelbeteiligung“ vertreten waren der:

- Deutsche Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.,
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Tübingen e.V.

Mit der Aufstellung des Mietspiegels war Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar beauftragt.

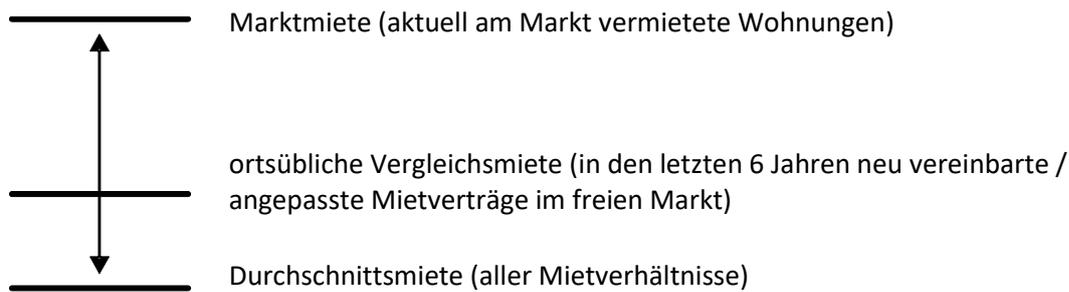
Ortsübliche Vergleichsmiete

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 Tübingen

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 von Experten und Interessensvertretern der Mieter- und Vermieterseite.

Im Rahmen des Mietspiegelprojekts wurde das Mietspiegelpreisniveau unter Anlehnung an den zum Aufstellungszeitpunkt gültigen qualifizierten Mietspiegel der Universitätsstadt Tübingen bestimmt.

Zum Aufstellungszeitpunkt der Mietspiegel für die übrigen Gemeinden bestand schon seit dem Jahr 2021 der Mietspiegel Kusterdingen. Nach zwei Gültigkeitsjahren muss / sollte ein Mietspiegel der zwischenzeitlich eingetretenen Preisentwicklung angepasst werden. Deshalb wurde vor der Aufstellung der „übrigen“ Mietspiegel zunächst das Preisniveau im -ebenfalls an den Mietspiegel Tübingen preislich angelehnten - Mietspiegel Kusterdingen angepasst. In Abstimmung aller am Mietspiegel Beteiligten wurden in Kusterdingen die „Basismieten“ des Vorgängermietspiegels um 7,5% erhöht.

Zur Orientierung diene dabei die Veränderung des Nettokaltmietenindex Baden-Württemberg zwischen April 2021 und April 2023 (+5,3%, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Aufgrund der Einschätzungen in der Mietspiegelbeteiligung erfolgte auf diese Veränderungsrate ein Zuschlag von 2,2-Prozentpunkten. Da es sich beim Nettokaltmietenindex um einen Durchschnittswert für Baden-Württemberg handelt, erfolgte dieser Zuschlag, um der lokalen Mietentwicklung gerecht zu werden. Der Verbraucherpreisindex von Deutschland (der im BGB zur Fortschreibung von „qualifizierten“ Mietspiegeln vorgesehen ist), ist aufgrund von Sondereinflüssen auf die Preisentwicklung derzeit für Mietspiegelfortschreibungen nicht verwendbar.

Nachdem das neue Mietspiegel-Preisniveau in Kusterdingen vorlag, wurden dazu passend alle übrigen Mietspiegel im Projekt entsprechend der Mietpreisniveauunterschiede in der Region justiert. Inhaltlich wurde damit simuliert, dass die Mietspiegel der übrigen Gemeinden ebenfalls bereits im Jahr 2021 aufgestellt und nun ebenfalls fortgeschrieben worden wären.

Verwendete Daten und Rechenschritte

Die Preisabstandsmessung zwischen Tübingen und den Gemeinden im Projekt erfolgte auf Basis von Daten aus einem Vermietungs-Onlineportal, wobei Miet-Wohnungsanzeigen aus den Jahren 2014 bis 2020 bezogen wurden (9986 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 Gemeinden und Tübingen? (überörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen Teilorten / Gebieten innerhalb der Gemeinden? (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 aus in der Marktmiete zeigenden (relativen) Preisunterschieden zwischen zwei Vergleichsräumen in einer längerfristigen Betrachtungsweise zuverlässig auf vergleichbare Preisunterschiede bei der ortsüblichen Vergleichsmiete 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 Gemeinden ermittelt werden, wobei sich auf diesem Rechenweg Unterschiede in der Wohnflächen- und Baujahrsstruktur von Gemeinden nicht auf den ermittelten Preisunterschied zwischen ihnen auswirken können.
- **Ermittlung innerörtlicher Preisabstände:** Für die Gemeinden im Projekt erfolgte bei Bedarf auch eine Unterscheidung im Preisniveau zwischen den Teilorten der jeweiligen Gemeinde.
- **Aufstellung der Basismiettable (von Wohnfläche und Baujahr abhängiges Grundmietniveau):** Die (relativen) Preisunterschiede in der Basismiettable in den Mietspiegeln / Mietpreisübersichten sind an die des Mietspiegels Tübingens angelehnt, wobei die Daten aus den Mietanzeigen zur Justierung des Preisniveaus (z.B. durch einen Preisabschlag) genutzt wurden.

Beschlussfassungen im Beteiligungsgespräch

In der Beteiligungsrunde wurde der Rechenweg und das Preisniveau in den Gemeinden / Ortsteilen vorgestellt und diskutiert. Aus der folgenden Tabelle geht das ermittelte Preisniveau (als Preisabstand zu Tübingen) hervor. Lediglich in Mössingen war eine Unterscheidung nach Teilorten notwendig. Aufgrund ähnlicher Preisniveaus wurden die Teilorte Bästenhardt und Belsen, sowie die Teilorte

Öschingen und Talheim in der Auswertung und damit auch in den resultierenden Mietspiegel Mössingen zusammengefasst:

Gemeinde-Ortsteil	Preisabstand zu Tübingen
Bodelshausen-insgesamt	-26,6%
Dußlingen-insgesamt	-21,8%
Gomaringen-insgesamt	-22,1%
Kusterdingen-insgesamt	-15,9%
Mössingen-insgesamt	-21,6%
Mössingen-Teilort Mössingen	-20,2%
Mössingen-Bästenhardt und Belsen	-22,2%
Mössingen-Öschingen und Talheim	-26,8%
Nehren gesamt	-23,6%
Ofterdingen gesamt	-25,2%

Dem preislichen Grundgerüst, in dem Baujahrs- und Wohnflächenunterschiede von Wohnungen berücksichtigt sind, wurde ein Bepunktungssystem für Ausstattungsunterschiede hinzugefügt. Dieses wurde aus dem Mietspiegel Tübingen übernommen.