

Dokumentation Mietspiegel Kusterdingen 2021/2022

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

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Die Aufstellung des Mietspiegels wurde von Interessenvertretern fachlich begleitet. Die Koordinierung erfolgte in der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss (für die Universitätsstadt Tübingen, die Stadt Mössingen, die Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Offerdingen).

In der Arbeitsgruppe „Mietspiegelbeteiligung“ vertreten waren:

- Deutscher 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.

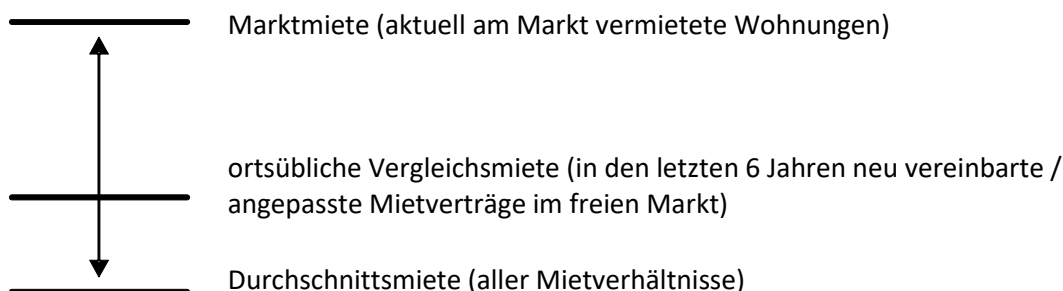
Ortsübliche Vergleichsmiete

Beim Mietspiegel Kusterdingen 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 den qualifizierten Mietspiegel Tübingen

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 abzulehnen. Die dazu nötigen preislichen Anpassungen erfolgen unter Einbindung von Experten und Interessensvertretern der Mieter- und Vermieterseite.

Im Fall des Mietspiegels Kusterdingen wurde das Mietspiegelpreisniveau unter Anlehnung an den zu Aufstellungszeitpunkt gültigen qualifizierten Mietspiegel von Tübingen bestimmt.

Verwendete Daten und Rechenschritte

Die Preisabstandsmessung zwischen Tübingen und Kusterdingen erfolgte 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 von Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen Kusterdingen und Tübingen? (überörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen Gebieten innerhalb Kusterdingens? (innerörtliche Preisunterschiede)

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 des Mietspiegels Kusterdingen 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:** Die Ermittlung der innerörtlichen Preisunterschiede erfolgte für die Teilorte von Kusterdingen. Es wurde im späteren Verlauf aber auf eine Differenzierung im Mietspiegel nach Teilorten verzichtet.
- **Aufstellung der Basismiettable (von Wohnfläche und Baujahr abhängiges Grundmietniveau):** Die (relativen) Preisunterschiede in der Basismiettable im Mietspiegel Kusterdingen sind aus dem Mietspiegel Tübingen mit einem Abschlag von 15,9% übernommen worden.

Beschlussfassungen im Beteiligungsgespräch

In der Beteiligungsrunde wurde der Rechenweg, und die Basismietniveautabelle vorgestellt und beschlossen.

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

Fortschreibung des Mietspiegels 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 Vorgängermietspiegels um 7,5% erhöht.

Zur Orientierung diente 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, soll aber bei zukünftigen Fortschreibungen verwendet werden.