
Der Regensburger Mietspiegel 2012

Dokumentation zur Mietspiegelfortschreibung

S T A T – P l a n

Statistische Planung und Analyse

Oberlichtenwald 8b • 93177 Althamm



Institut für Empirische Marktanalysen

Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Der Regensburger Mietspiegel 2012

Dokumentation zur Mietspiegelfortschreibung

Projektleitung:

Prof. Dr. Walter Oberhofer

Dr. Bernhard Schmidt

Dezember 2011

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Waltenhofen 2

93161 Sinzing

Tel: 0941/380700

Fax: 0941/380720

E-mail: schmidt@ema-institut.de

Inhaltsverzeichnis

1 ZEITLICHER ÜBERBLICK ZUR MIETSPIEGELERSTELLUNG.....	3
2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN FÜR QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL.....	4
3 ERHEBUNG UND AUSWERTUNG DER DATEN ZUM MIETSPIEGEL 2010 ...	6
3.1 DATENERHEBUNG.....	6
3.2 DATENAUSWERTUNG.....	6
4 DIE FORTSCHREIBUNG PER INDEXZAHLEN.....	8
5 WEITERE VERÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM MIETSPIEGEL 2010.....	9
6 SCHLUSSBEMERKUNGEN	10

1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung

Bei dem Mietspiegel 2012 von Regensburg handelt es sich um eine Fortschreibung des im Jahr 2010 neu erstellten Mietspiegels. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesem Mietspiegel. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird im Einzelfall auf den Arbeitsbericht „Der Regensburger Mietspiegel 2010“ verwiesen.

Ende Juni 2009 wurden STAT-Plan und das EMA-Institut für empirische Marktanalysen gemeinsam beauftragt, die Mietspiegelerstellung für die Stadt Regensburg durchzuführen. Ein Arbeitskreis Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung, der lokalen Mietervereine und des EMA-Instituts unterstützte die Durchführung der Mietspiegelerstellung.

Die Datenerhebung bei Haushalten als Grundlage für die Mietspiegelerstellung fand im Juni bis September 2009 statt. Im Oktober und November 2009 erfolgte die statistische Auswertung. Im Januar 2010 wurde der neue Mietspiegel vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Ende November 2011 wurde der bestehende Mietspiegel 2010 per Indexzahlen fortgeschrieben. Damit kann die Stadtverwaltung den noch erforderlichen Verwaltungsweg beschreiten, so dass die Mietspiegelfortschreibung zum 1. Januar 2012 veröffentlicht werden kann.

2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel

Das Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes im Jahr 2001 hat hinsichtlich Mietspiegel Neuerungen mit sich gebracht. Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln befinden sich seit der Mietrechtsreform im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB) und nicht mehr im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (§ 2 MHG). Gab es bislang nur *den* Mietspiegel, wird nunmehr zwischen *qualifiziertem* und *einfachem* Mietspiegel unterschieden.

Während das bisherige, im MHG definierte Instrument Mietspiegel als so genannter einfacher Mietspiegel mit den gleichen Rechtsfolgen wie bisher erhalten blieb, wurde zusätzlich der Begriff des „qualifizierten Mietspiegels“ eingeführt, an den höhere Anforderungen gestellt, gleichzeitig aber auch weiter reichende Folgen geknüpft wurden. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt,
2. alle vier Jahre neu erstellt und alle 2 Jahre per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und
3. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mieter und Vermieter als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3). Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätsmerkmal gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)¹.

Bei der Erstellung des Mietspiegels der Stadt Regensburg wurden von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Neuerstellung des Mietspiegels 2010 nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgte: Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes

¹ Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372

garantiert wird. Aus diesen wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegelrelevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen zugrunde liegt. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen und die Durchführung mündlicher Interviews vor Ort, welche im Vergleich zur schriftlichen oder telefonischen Befragung besonders verlässliche Befragungsergebnisse liefern, wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist². Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in einem Arbeitsbericht im Detail festgehalten.

Durch eine Anerkennung des Mietspiegels von Seiten der Kommune oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht nach der aktuellen Rechtslage die Möglichkeit, einen neuen Mietspiegel unter den genannten Voraussetzungen den Status „qualifiziert“ zuzuweisen. Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Die 2-Jahres-Fristsetzung für die Fortschreibung des Mietspiegels gemäß § 558d Abs.2 S.1 wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers eingehalten.

Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung ist wiederum eine Neuerstellung mit Datenerhebung und Datenauswertung erforderlich, um die Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

² Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 422

3 Erhebung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2010

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenerhebung und Datenauswertung zum Mietspiegel 2010 von Regensburg wiedergegeben, da auf diesem Mietspiegel die aktuelle Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird auf die Dokumentation „Der Regensburger Mietspiegel 2010“ verwiesen.

3.1 Datenerhebung

Die *Grundgesamtheit* für die Stichprobenerhebung im Jahr 2010 bildeten alle mietspiegelrelevanten Wohnungen gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch, die bei der Erstellung des Mietspiegels 2010 berücksichtigt wurden.

Als Auswahlgrundlage für die *Stichprobenziehung* diente eine Haushaltsdatei, in der nahezu 100 Prozent aller Haushalte erfasst war. Es wurden 3.000 Adressen in Regensburg zufällig für die Befragung ausgewählt.

Die *eigentliche Datenerhebung* wurde per mündlichem Interview durch speziell geschulte Erhebungsbeauftragte bei Miethaushalten durchgeführt. Per Kontaktfragebogen wurden nicht mietspiegelrelevante Haushalte ausselektiert, die mietspiegelrelevanten Haushalte wurden per standardisiertem Hauptfragebogen um Angaben zu Mietpreis und Wohnwertkriterien gebeten.

Der *Rücklauf* der Befragung belief sich auf 1.057 auswertbare mietspiegelrelevante Fragebögen in Regensburg. Die erhobenen Daten wurden auf elektronische Datenträger übertragen und in einem aufwendigen Kontrollverfahren auf Unplausibilitäten und fehlerhafte Angaben überprüft. In einer zweiten Befragungswelle wurden über 600 Vermieter der befragten Mieter um Auskunft zu Modernisierungsmaßnahmen und zum energetischen Zustand des Gebäudes schriftlich befragt. Davon haben 405 Vermieter geantwortet.

3.2 Datenauswertung

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind. Diese im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genannten, den Mietpreis bildenden Faktoren werden in der Realität

durch eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen charakterisiert. Je mehr Merkmale bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden können, desto genauer kann der komplexe Wohnungsmarkt einer Stadt und seine Struktur abgebildet werden.

Dieser Tatsache wird man methodisch mit der Regressionsmethode gerecht. Dieses multivariate statistische Verfahren nutzt die Information der gesamten Stichprobe und nicht nur - wie bei der klassischen Tabellenmethode - die einer Teilmenge (Wohnungsklasse) aus.

Dem Mietspiegel 2010 liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht³. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und die zusätzliche Spezifizierung von Wohnraum über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels wurden im Rahmen der statistischen Auswertungen folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für spezielle Wohnwertmerkmale
5. Berechnung der Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

Die einzelnen Arbeitsschritte und deren Resultate sind in der Dokumentation zu den Mietspiegeln 2010 ausführlich dargestellt.

³ Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., *Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg*, in: *Wohnungswirtschaft & Mietrecht* 1/2/93, S. 16 - 21,

4 Die Fortschreibung per Indexzahlen

Die Stadt Regensburg hat beschlossen, den Mietspiegel 2010 per Indexzahlen fortzuschreiben. Damit wurde dasjenige der beide möglichen Verfahren gewählt, das zum einen kostengünstiger ist, zum anderen aber auch als weniger präzise gilt. Eine Indexfortschreibung erfolgt immer mit überregionalen Durchschnittswerten, die niemals die exakte lokale Entwicklung wiedergeben können. Eine Fortschreibung unter Zugrundelegung einer neuen Datenstichprobe, die zweite per Gesetz legitimierte Möglichkeit, ist zwar vom Ergebnis her genau und nimmt auf kommunale Veränderungen beim Mietpreisgefüge Rücksicht, ist aber aufgrund des zusätzlichen Erhebungs- und Auswertungsaufwandes auch wesentlich kostenintensiver.

Das zugrunde liegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die sogenannte Basistabelle (Tabelle 1 des Mietspiegels) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2010 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 des Mietspiegels) über einen längeren Zeitraum relativ konstant bleiben bzw. sich nicht erheblich ändern. Die Anpassung des Mietspiegels an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 1, welche das allgemeine Mietpreisniveau in Regensburg zum Ausdruck bringt. Tabelle 1 enthält die Variable „Wohnfläche“, die nachweislich den Haupteinfluss auf den Mietpreis hat.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgeschriebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Dieser Index ist von überregionaler Bedeutung, der auf regionale oder gar kommunale Besonderheiten bei der Mietpreisentwicklung einer einzelnen Kommune keine besondere Rücksicht nimmt. Ferner befinden sich im Warenkorb des genannten Index nicht nur Preise von Objekten aus dem Wohnungsmarkt.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von August 2009 bis September 2011 verwendet. Der Monat August 2009 wurde deshalb ausgewählt, weil er sich in der Mitte des Erhebungszeitraumes im Jahr 2009 befindet und zugleich der aktuellste vorliegende Monatswert war. September 2011 war der zum Zeitpunkt der Durchführung der Fortschreibung der aktuellste vorhandene Indexwert. Damit bleibt auch der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung bewahrt. Der auf das Basisjahr 2005 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 3,54 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

5 Weitere Veränderungen gegenüber dem Mietspiegel 2010

Die Fortschreibung des Mietspiegels wurde dazu genutzt, einige geringfügige Änderungen im Mietspiegelinhalt anzubringen. Die wichtigsten Änderungen, abgesehen von vereinzelt darstellerischen und textlichen Umgestaltungen, sind:

- Das Vorwort und die allgemeinen Informationen zum Mietspiegel wurden überarbeitet bzw. mit den entsprechenden Informationen über die Fortschreibung des Mietspiegels ergänzt.
- Das Anwendungsbeispiel wurde an die Ergebnisse des fortgeschriebenen Mietspiegels angepasst.

Inhaltliche Änderungen der Tabellen wurden des Weiteren nicht vorgenommen. Erst bei einer Neuerstellung im Jahr 2013/14 ist wieder eine Überarbeitung des Fragenkatalogs und der sonstigen Mietspiegelinhalte möglich und geplant.

6 Schlussbemerkungen

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren des Mietspiegels 2012 von Regensburg auf der Grundlage des Mietspiegels 2010. Letzterer Mietspiegel beruht auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt wurden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Fortschreibung und der statistischen Methodik sollen die statistischen Anforderungen und das Zustandekommen der Ergebnisse dargelegt werden.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der neutralen Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient folglich sowohl einzelnen Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Marktübersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. In der Bundesrepublik Deutschland werden Mietspiegel, insbesondere solche, die auf empirisch-statistischen Erhebungen basieren, auch als Beweis- und Erkenntnismittel in Mieterhöhungsverfahren eingesetzt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel aber zweifellos im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.