
Der Regensburger Mietspiegel 2016

Dokumentation zur Mietspiegelfortschreibung

S T A T – P l a n

Statistische Planung und Analyse

Oberlichtenwald 8b • 93177 Altenhann



Institut für Empirische Marktanalysen

Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Der Regensburger Mietspiegel 2016

Dokumentation zur Mietspiegelfortschreibung

Projektleitung:

Prof. Dr. Walter Oberhofer

Dr. Bernhard Schmidt

Dezember 2015

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.....	3
3 ERHEBUNG UND AUSWERTUNG DER DATEN ZUM MIETSPIEGEL 2010	5
3.1 DATENERHEBUNG.....	5
3.2 DATENAUSWERTUNG.....	6
4 DIE FORTSCHREIBUNG PER INDEXZAHLEN.....	6
5 WEITERE VERÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM MIETSPIEGEL 2010.....	7
6 SCHLUSSBEMERKUNGEN	8

1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung

Bei dem Mietspiegel 2016 von Regensburg handelt es sich um eine Fortschreibung des im Jahr 2014 neu erstellten Mietspiegels. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesem Mietspiegel. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird im Einzelfall auf den Arbeitsbericht „Der Regensburger Mietspiegel 2014“ verwiesen.

Im Juni 2013 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 Mieter- und Vermietervertretungen und des EMA-Instituts sowie STAT-Plan, begleitete die Durchführung der Mietspiegelerstellung. Auch das Amtsgericht Regensburg, die Energieagentur Regensburg e.V. sowie das Wohnungsbauunternehmen Tausendpfund GmbH waren in beratender Funktion in den Arbeitskreis eingebunden.

Die Datenerhebung bei Haushalten als Grundlage für die Mietspiegelerstellung fand von Juli bis Oktober 2013 statt. Im Oktober und November 2013 erfolgte die statistische Auswertung. Im Januar 2014 wurde der Mietspiegel vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Ende November 2015 wurde der bestehende Regensburger Mietspiegel 2014 per Indexzahlen fortgeschrieben. Damit kann die Stadtverwaltung den noch erforderlichen Verwaltungsweg im Dezember 2015 beschreiten, so dass die Mietspiegelfortschreibung zum 1. Januar 2016 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 Mietern und Vermietern 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 2014 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 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, einem neuen Mietspiegel unter den genannten Voraussetzungen den Status „qualifiziert“ zuzuweisen. Um diesen Status längerfristig zu wahren,

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

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

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 der Mietspiegelersteller 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.

3 Erhebung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2014

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenerhebung und Datenauswertung zum Mietspiegel 2014 von Regensburg wiedergegeben, da auf diesem Mietspiegel die aktuelle Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird auf die Dokumentation „Der Regensburger Mietspiegel 2014“ verwiesen.

3.1 Datenerhebung

Die *Grundgesamtheit* für die Stichprobenerhebung im Jahr 2014 bildeten alle mietspiegelrelevanten Wohnungen gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch, die bei der Erstellung des Mietspiegels 2014 berücksichtigt wurden.

Als Auswahlgrundlage für die *Stichprobenziehung* diente eine Haushaltsdatei, die mittels eines Haushaltsgenerierungsprogramms der Stadtverwaltung aus der Einwohnermeldedatei erzeugt wurde. Es wurden rund 4.200 Adressen in Regensburg zufällig für die Befragung ausgewählt.

Die *eigentliche Datenerhebung* wurde per mündlichem Interview durch speziell geschulte Erhebungsbeauftragte bei Miethaushalten durchgeführt. Per Filterfragen 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 1.070 auswertbare mietspiegelrelevante Fragebögen in Regensburg.

3.2 Datenauswertung

Die Datenauswertung erfolgte methodisch mit der Regressionsanalyse. 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 2014 lag 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 zum Mietspiegel 2014 ausführlich dargestellt.

4 Die Fortschreibung per Indexzahlen

Die Stadt Regensburg hat beschlossen, den Mietspiegel 2014 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 muss per Gesetz mit einem überregionalen Durchschnittswert erfolgen, welcher niemals die exakte lokale Entwicklung wiedergeben kann. Eine Fortschreibung unter Zugrundelegung einer neuen Datenstichprobe, die zweite per Gesetz legitimierte Möglichkeit, wäre vom Ergebnis her genauer und würde auf kommunale Veränderungen

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,

beim Mietpreisgefüge Rücksicht nehmen, wäre aber aufgrund des zusätzlichen Erhebungs- und Auswertungsaufwands auch wesentlich kostenintensiver.

Das zugrunde liegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die Basistabelle (Tabelle 1 des Mietspiegels) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2014 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 bis 9 des Mietspiegels) über einen Zeitraum von 4 Jahren relativ konstant bleiben. 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. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass dieser Index von überregionaler Bedeutung ist, der auf regionale oder gar kommunale Besonderheiten einer einzelnen Kommune bei der Mietpreisentwicklung keine Rücksicht nimmt. Ferner befinden sich im Warenkorb des genannten Index nicht nur Preise von Objekten aus dem Wohnungsmarkt.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Oktober 2013 bis Oktober 2015 verwendet. Der Monat Oktober 2013 wurde ausgewählt, weil zu diesem Zeitpunkt die Erhebung für den Mietspiegel 2014 beendet wurde und er zugleich der aktuellste vorliegende Indexmonatswert war. Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung gewahrt. Der auf das Basisjahr 2010 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 1,04 Prozent (d.h. gerundet von dem Zweijahreszeitraum Oktober 2013 bis Oktober 2015: $107,0/105,9 = 1,0387$) auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

5 Veränderungen gegenüber dem Mietspiegel 2014

Die Fortschreibung des Mietspiegels wurde dazu genutzt, einige geringfügige Änderungen im Mietspiegelinhalt anzubringen. Die wichtigsten Änderungen 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 nicht vorgenommen. Erst bei einer Neuerstellung im Jahr 2017 ist wieder eine Überarbeitung des Fragenkatalogs, der Zu- und Abschläge sowie der sonstigen Mietspiegelinhalte möglich und geplant.

6 Schlussbemerkungen

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren des Mietspiegels 2016 von Regensburg auf der Grundlage des Mietspiegels 2014. 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.