
Der Regensburger Mietspiegel 2020

Dokumentation zur Mietspiegelfortschreibung

STAT – Plan

Statistische Planung und Analyse

Oberlichtenwald 8b • 93177 Altenthann



Institut für Empirische Marktanalysen

Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Der Regensburger Mietspiegel 2020

Dokumentation zur Mietspiegelfortschreibung

Projektleitung:

Prof. Dr. Walter Oberhofer

Dr. Bernhard Schmidt

Dezember 2019

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Waltenhofen 2

93161 Sinzing

Tel: 0941/380700

Fax: 0941/380720

E-mail: verwaltung@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 2018	5
3.1 DATENERHEBUNG	5
3.2 DATENAUSWERTUNG	6
4 DIE FORTSCHREIBUNG PER INDEXZAHLEN	6
5 VERÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM MIETSPIEGEL 2018.....	8
6 SCHLUSSBEMERKUNGEN	9

1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung

Bei dem Mietspiegel 2020 von Regensburg handelt es sich um eine Fortschreibung des im Jahr 2018 neu erstellten Mietspiegels. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesem Mietspiegel. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird im Einzelfall auf den Arbeitsbericht „Der Regensburger Mietspiegel 2018“ verwiesen.

Im Frühjahr 2017 wurden STAT-Plan und das EMA-Institut für empirische Marktanalysen gemeinsam beauftragt, die Mietspiegelerstellung 2017/2018 für die Stadt Regensburg durchzuführen. Gleichzeitig war auch ein Mietspiegel für die Stadt Neutraubling in Auftrag gegeben worden. Ein Arbeitskreis Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der beiden Stadtverwaltungen, der lokalen Mietervereine und des EMA-Instituts, begleitete die Durchführung der Mietspiegelerstellung.

Die Datenerhebung bei Haushalten als Grundlage für die Mietspiegelerstellung fand von Ende Juni bis Ende August 2017 statt. Von September und November 2017 erfolgte die statistische Auswertung. Am 14. Dezember 2017 wurde der Mietspiegel vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt, mit Gültigkeit ab Januar 2018.

Im Oktober 2019 wurde der bestehende Regensburger Mietspiegel 2018 per Indexzahlen fortgeschrieben. Damit kann die Stadtverwaltung den noch erforderlichen Verwaltungsweg im November/Dezember 2019 beschreiten, so dass die Mietspiegelfortschreibung exakt 2 Jahre nach der letzten Veröffentlichung zum 1. Januar 2020 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 2018 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, 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

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

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

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 2018

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenerhebung und Datenauswertung zum Mietspiegel 2018 von Regensburg wiedergegeben, da auf diesem Mietspiegel die aktuelle Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird auf die Dokumentation „Der Regensburger Mietspiegel 2018“ verwiesen.

3.1 Datenerhebung

Die *Grundgesamtheit* für die Stichprobenerhebung im Jahr 2018 bildeten alle mietspiegelrelevanten Wohnungen gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch, die bei der Erstellung des Mietspiegels 2018 berücksichtigt wurden.

Als Auswahlgrundlage für die *Stichprobenziehung* diente eine Haushaltsdatei, die mittels eines Haushaltsgenerierungsprogramms der Stadtverwaltung aus der Einwohnermelde-datei erzeugt wurde. Es wurden 5.144 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 1.294 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 2018 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 zu den Mietspiegeln 2018 ausführlich dargestellt.

4 Die Fortschreibung per Indexzahlen

Die Stadt Regensburg hat schon bei der Mietspiegelerstellung 2018 beschlossen, den Mietspiegel 2018 per Indexzahlen fortzuschreiben. Damit wurde dasjenige der beide möglichen Verfahren gewählt, das einerseits kostengünstiger ist, andererseits aber auch als weniger präzise gilt. Eine Indexfortschreibung muss per Gesetz mit einem überregionalen Durchschnittswert erfolgen, welcher die exakte lokale Entwicklung nicht wiedergeben kann. Eine Fortschreibung unter Zugrundelegung einer neuen Datenstichprobe, die zweite per Gesetz legitimierte Möglichkeit, wäre vom Ergebnis her genauer und könnte auf kommunale Veränderungen beim Mietpreisgefüge Rücksicht nehmen, wäre

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,

aber aufgrund des zusätzlichen Erhebungs- und Auswertungsaufwands auch wesentlich kostenintensiver⁴.

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 2018 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 bis 7 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 Bürgerlichen Gesetzbuch 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 ausschließlich Preise von Objekten aus dem Wohnungsmarkt.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von August 2017 bis August 2019 verwendet. Der Monat August wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat als letzter Erhebungsmonat für die Erhebung zum Mietspiegel 2018 verwendet wurde. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zum jeweiligen Zeitpunkt ermittelte Verbraucherpreisindexwert (August 2017: 102,6; August 2019: 106,0) herangezogen. Damit bleiben der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die vorgeschriebene 2-Jahresfrist bewahrt. Zur Begründung des Verwendungszeitraums sei auf den Kommentar von Schmidt-Futterer, Mietrecht, hrsg von Hubert Blank, zu §§ 558c, 558d BGB, Rdnr. 86 verwiesen: „Da der Stichtag der Datenerhebung bei der erstmaligen Erstellung des Mietspiegels zeitlich vor dessen Anerkennung und Veröffentlichung lag, ist dies der Zeitpunkt, auf den die Fortschreibung zu erfolgen hat. Es ist der Index für diesen Monat mit dem Index 2 Jahre später zu vergleichen, um auf diese Art und Weise die Steigerung zu ermitteln.“ Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für

⁴ Schmidt B., *Zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln per Index*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2009, S. 23 - 29

den beschriebenen Zeitraum somit eine Steigerungsrate von 3,31 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

Abbildung 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex von 2015 bis 2019



5 Veränderungen gegenüber dem Mietspiegel 2018

Bei der Fortschreibung des Mietspiegels wurden einige geringfügige Änderungen im Mietspiegelinhalt angebracht. 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.
- Das Gültigkeitsdatum wurde auf 01. Januar 2020 geändert.

Inhaltliche Änderungen der Tabellen wurden nicht vorgenommen. Erst bei einer Neuerstellung im Jahr 2021/2022 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 2020 von Regensburg auf der Grundlage des Mietspiegels 2018. 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.