MIETSPIEGELERSTELLUNG

BESONDERE THEMEN: LAGE, DATENGRUNDLAGE, „FALLSTRICKE“

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

VDSt – AG Nord-West, Jahrestagung, Göttingen, 9. Dezember 2022

AGENDA

- Berücksichtigung der Lage im Mietspiegel
- Verwendung von Datengrundlagen, insbesondere für Grundgesamtheit/Stichprobenziehung
- Besonderheiten bei der Mietspiegelerstellung

WOHNWERTMERKMAL LAGE

KONZEPTE ZUR BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNLAGE IN MIETSPIEGELN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN ZUR LAGE (I)

Bestandteil der Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 BGB)

„Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten […] für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und **Lage**.“

Wohnlagen im qualifizierten Mietspiegel (§ 19 Abs. 1 bis 3 MsV)

- Ausweis, wenn sachgerechte Unterteilung möglich bzw. Einfluss auf Preisbildung feststellbar.
- Wohnlagen einteilen anhand von vor Ort feststellbarer Faktoren wie Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Faktoren.
- Alternativ: Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien allgemeiner Beliebtheit bestimmter Wohngegenden

GESETZLICHE GRUNDLAGEN ZUR LAGE (II)

Wohnlagen im qualifizierten Mietspiegel (§ 19 Abs. Abs. 4 MsV)

Sofern Ausweis, dann exakt zu verorten

- Straßenverzeichnis
- Aussagekräftige Wohnlagenkarte

Mietspiegel Frankfurt

Straße / überwiegende Lageklasse
A
Aachener Str. / 3
Abteistr. / 4
Äbtissinsteig / 2
Achenbachhang / 4
Achtermbergbredde / 3
Achternbergstr. / 3
Achthausen / 2
Achtmorgenfeld / 3
Ackerstr. / 4
Adelgundenweg / 4
Adelkampstr. / 3
Adlerstr. / 1
Admiral-Scheer-Str. / 4
Adolf-Hopmann-Str. / 5
Adolf-Rath-Str. / 4
Adolf-Schmidt-Str. / 3
Adolfstr. / 4
Ägidiusstr. / 4
Ägirstr. / 2
Agnesstr. / 4
Ahestr. / 3
Ahnewinkelstr. / 1
Ahornstr. / 4

Straße / überwiegende Lageklasse
Aldenhofweg / 2
Alexanderstr. / 5
Alfrediquelle / 1
Alfredistr. / 1
Alfred-Neuse-Weg / 5
Alfred-Pott-Weg / 4
Alfredstr.
Anfang bis Einigkeitsstr. / 4
Einigkeitsstr. bis Ende / 5
Alfried-Krupp-Str. / 5
Alinenhöhe / 5
Allbauweg / 3
Alleestr. / 3
Allerstr. / 3
Almastr. / 4
Aloisstr. / 5
Alsenplatz / 3
Alte Bottroper Str. / 1
Alte Eichen / 5
Alte Hatzper Str. / 3
Alte Hauptstr. / 3
Alte Kirchstr. / 1
Alte Landstr. / 1
Alte Raadter Str. / 3
Alte Zeilen / 3

Mietspiegel Essen

KERN DER LAGEBEWERTUNG

Zentrale Fragestellungen

Welche Adresslagen sind vergleichbar (und können zusammengefasst werden)?

Ausweis von Wohnlagen

Die Güte, mit der Adresslagen zu Wohnlagen zusammengefasst werden, zeigt sich, wenn preisbestimmende Einflüsse getestet werden.

Anhand welcher Faktoren wird Vergleichbarkeit gemessen?

Faktoren zur Ermittlung von Wohnlagen (mit weiteren Unterfaktoren/-indikatoren):

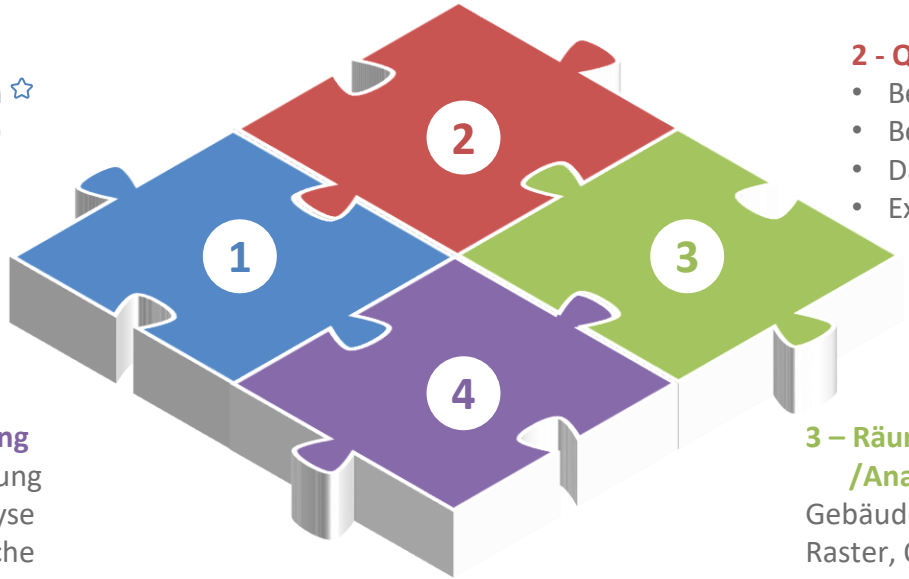
- Bebauungs- und Verkehrsdichte,
- Zentralität,
- Infrastruktur,
- Begrünung
- Belastungen
- sowie vergleichbare Faktoren

Ausweis von Einzelmerkmalen, bei denen ein preisbestimmender Einfluss vermutet wird, der in den Analysen getestet wird

GRUNDLAGEN ZUR LAGEBEURTEILUNG

1 - Grad der Verdichtung

- Ausweis von Wohnlagen ☆ (z.B. einfach, mittel, gut)
- Einzelindikatoren (z.B. Lärm)



2 - Quelle der Faktoren

- Befragung
- Beobachtung
- Datenbanken ☆
- Experteneinschätzungen

4 – Verfahren zur Anpassung

- Regelmäßige Neuerstellung
- Regelmäßige Datenanalyse
- Vorschlagswesen: Kritische Lagen werden einzeln geprüft

3 – Räumliche Erhebungs- /Analyseebene sowie Darstellungsebene

Gebäude, Baublock ☆, Straßenabschnitt, Raster, Quartier, statistischer Bezirk ☆, Stadtteil etc.

☆ Häufig vorkommende Lösung

RÄUMLICHE BEZUGSEBENEN/-PUNKTE

Ansatzpunkte bei der methodischen Umsetzung

Erhebungs-/Analyseebene

Ebene, auf der Daten vorliegen und beschafft sowie ausgewertet werden können.
Arten von Daten
- Punktdaten (z.B. POS – Point of Interest wie ÖPNV-Haltepunkt)
- Flächendaten (z.B. Lärmzonen, Bodenrichtwertzonen)
- Entfernungsdaten (z.B. Entfernung bis zum nächsten Arzt)

Wichtige Aspekte: Datenverfügbarkeit, Aufwand der Bereitstellung, Aussagekraft, Methodik zur Verknüpfung.

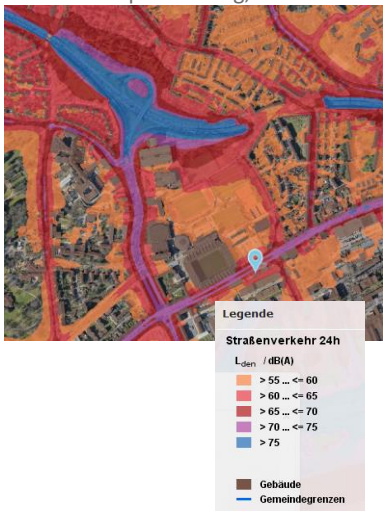
- **Stadtteile**
- **Wahlkreise**
- **Statistische (Unter-)Bezirke**
- **Quartiere**
- **Bodenrichtwertzonen**
- **Baublock**
- **100 * 100 m - Raster**
- **Straßenabschnitt**

Darstellungs-ebene

Ebene, auf der die Daten der Erhebungs-/Analyseebene – zumeist aggregiert – dargestellt werden:
- Baublöcke gleicher Bewertung werden zu größeren Flächen zusammengefasst
- Bodenrichtwertzonen gleicher Bewertung werden zu eigenen „Wohnlagen“ oder zu Stadtteilen zusammengefasst.
- …

https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/

Castroper Hellweg, Bochum



ALTERNATIVE VORGEHENSWEISEN

In der Praxis eingesetzte Grundkonzeptionen

Abfrage im Fragebogen im Rahmen der Erhebung

- Abfrage von **Einschätzungen** (z.B. gut, mittel, einfach oder Skala 1 – sehr gut bis 5 - einfach)
- Abfrage **objektiver Lagemerkmale** (z.B. Lärmbelastung, Lage zu Grünflächen, Infrastruktur)

Übernahme von vorhandenen Festsetzungen

- **Lageklassifizierung** (des Gutachterausschusses)

Datengestützte Ableitung von Einzelmerkmalen ggf. mit Verdichtung

- **Bodenrichtwerte** als Indikator (Verdichtung zu Klassen)
- Lagespezifische **Indikatoren** (Lärmkataster, Analyse von Points of Interest POS wie z.B. ÖPNV-Haltepunkte)
- **Sozio-ökonomische Daten** (z.B. Daten aus „Sozialatlas“, Ausländeranteil, Arbeitslosigkeit, Einkommen

Eigenständige Expertenbefragung

- Abfrage einer **Lageeinstufung** bspw. straßenabschnittsweise (Skala 1 – sehr gut bis 5 – einfach)
- Abfrage einer **Einschätzung zu definierten Einzelmerkmalen** (z.B. Zentralität, Belastung, Grünflächen)

ABFRAGE IM RAHMEN DER ERHEBUNG

Datenquelle: Eigenständige Befragung

Abfrage im Fragebogen im Rahmen der Erhebung

- Abfrage von **Einschätzungen** (z.B. gut, mittel, einfach oder Skala 1 – sehr gut bis 5 - einfach)
- Abfrage **objektiver Lagemerkmale** (z.B. Lärmbelastung, Lage zu Grünflächen, Infrastruktur)

Vorteil: Effiziente Möglichkeit der Erhebung mittels Fragebogen

Nachteile:

- hohe Subjektivität, auch bei objektivierbaren Merkmalen
- große Variabilität in den Antworten
- Ortskenntnis und Beurteilungsfähigkeit
- hohe Irrtumswahrscheinlichkeit

Bei Abfrage einer Lageeinstufung sollten die zu berücksichtigen Kriterien transparent und klar dargestellt werden, um eine Vergleichbarkeit der Angaben zu erreichen.

ÜBERNAHME EXISTIERENDER BEWERTUNGEN

Datenquelle: Sachverständige Bewertung Dritter

Übernahme von vorhandenen Festsetzungen

- **Lageklassifizierung** (bspw. des Gutachterausschusses)

Vorteil: Effiziente Nutzung von Expertenwissen mit hoher Fachkunde

Nachteil:

- Zustandekommen einer Klassifizierung ggf. nicht transparent (genug)
- Bildung von Lagen für einen anderen Zweck (z.B. Kauffälle) → Prüfung auf Anwendbarkeit für die Vermietung von Wohnungen

DATENGESTÜTZTE VERFAHREN

Unterschiedliche Datenquellen, die genutzt werden

Datengestützte Verwendung von Einzelmerkmalen und Verdichtung

- **Bodenrichtwerte** als Indikator (Verdichtung zu Klassen)
- Lagespezifische **Indikatoren** (Lärmkataster, Analyse von Points of Interest POS wie z.B. ÖPNV-Haltepunkte)
- **Sozio-ökonomische Daten** (z.B. Daten aus „Sozialatlas“, Ausländeranteil, Arbeitslosigkeit, Einkommen

- Einteilung erfolgt mittels statistischer Methoden
- Verschiedene Varianten der Einordnung können dem Arbeitskreis vorgestellt werden

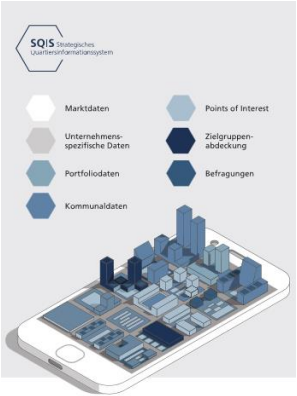
Vorteil: Ermittlung einer Lageeinordnung erfolgt anhand objektiver Daten

Nachteil:

- erfordert zusätzlichen Analyseaufwand
- nicht in jedem Fall ist ein kausaler Zusammenhang zwischen bestimmten Daten (Sozialdaten) zur Lagebewertung herstellbar, sondern lediglich Korrelation (ggf. politisch „unkorrekt“)

INWIS-WOHNLAGENMODELL (I)

- Das InWIS-Wohnlagenmodell wurde 2018/2019 ursprünglich flächendeckend auf Ebene der Bodenrichtwertzonen für die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen sowie Teilen von Rheinland-Pfalz und Hessen entwickelt
- Im Bundesland NRW wurden kleinteilige ALKIS-Flächennutzungsdaten mit in das Modell eingebunden
- Die InWIS-Wohnlagen sind auf Ebene der 3,7 Mio. in Deutschland verfügbaren 100x100m Zensus-Rasterzelle berechnet.
- Die sehr granular vorliegenden 100x100m Zensus-Rasterzellen lassen sich – relativ gut - auf alle gewünschten räumlichen Ebenen aggregieren (z.B. Block, Quartier, Stadtteil, PLZ etc.)
- Das InWIS-Wohnlagenmodell ist Bestandteil von SQIS.



http://www.inwis.de/sqis/

INWIS-WOHNLAGENMODELL (II)

Teilbereich	Merkmalsbeschreibung	Ausrichtung	Skala	Gewichtung/Einfluss auf das Modell %
Sozialstruktur	Ausländeranteil	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	20
	Alter des Haushaltsvorstandes	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	Kaufkraftindex pro Haushalt	Je höher, desto besser die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
Wohnungsmarkt	Bodenrichtwert in Euro	Je höher, desto besser die Wohnlage	€ absolut	25
	Mietwohnungen Durchschnittsmiete	Je höher, desto besser die Wohnlage	€/qm	
	Mietwohnungen Nachfrage	Je höher, desto besser die Wohnlage	HPM	
	Neubau Mietwohnungen Durchschnittsmiete	Je höher, desto besser die Wohnlage	€/qm	
	Neubau Mietwohnungen Nachfrage	Je höher, desto besser die Wohnlage	HPM	
	Eigentumswohnungen Kaufpreis Durchschnitt	Je höher, desto besser die Wohnlage	€/qm	
	Eigentumswohnungen Nachfrage	Je höher, desto besser die Wohnlage	HPM	
	EZFH Kaufpreis Durchschnitt	Je höher, desto besser die Wohnlage	€ absolut	
	EZFH Nachfrage	Je höher, desto besser die Wohnlage	HPM	
Siedlungsstruktur	Anteil der Wohngebäude	Je höher desto besser die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	20
	Anteil der Wohngebäude und Gewerbeobjekte	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	Anteil der Gewerbeobjekte	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	Anteil der großen Mehrfamilienhäuser mit 20 und mehr Wohnungen	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	FN Gewerbe und Industrie	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	FN Verkehrsflächen	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	FN Grün-, Freiflächen, Parks, Kleingärten	Je höher desto besser die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	FN Freizeit und Erholung	Je höher desto besser die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	FN Landwirtschaftliche Flächen	Je höher desto besser die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	FN Wald, Gehölz, Begleitflächen	Je höher desto besser die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	FN Gewässer	Je höher desto besser die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	FN Wohnnutzung, überwiegend	Je höher desto besser die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	FN Öffentliche Gebäude, Verwaltung, Bildung, Forschung	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	Obj. Erstbezug, neuwertig oder Erstbezug nach Sanierung	Je höher desto besser die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	Obj. saniert, vollständig renoviert, modernisiert, gepflegt	Je höher desto besser die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	Obj. renovierungsbedürftig, unrenoviert	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	Obj. nach vereinbarung, keine Angabe	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	Obj. Luxus	Je höher desto besser die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	Obj. gehoben	Je höher desto besser die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	Obj. einfach	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	Obj. Zustand keine Angabe	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
	Anteil MW 1970er	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	
Erreichbarkeit/Infrastruktur	Erreichbarkeit Arzt	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Durchschnittliche Entfernung in Metern	20
	Erreichbarkeit ÖPNV	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Durchschnittliche Entfernung in Metern	
	Schule	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Durchschnittliche Entfernung in Metern	
	Nahversorgung	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Durchschnittliche Entfernung in Metern	
	Breitbandanbindung	Je höher desto besser die Wohnlage	Skala von 1 bis 5	
Belastung	Anteil der Objekte, die durch Bahnlärm belastet sind	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	15
	Anteil der Objekte, die durch Straßenlärm belastet sind	Je höher, desto ungünstiger die Wohnlage	Prozentwerte (0-100)	

EXPERTENBEFRAGUNG

Datenquelle: Angaben von Experten

Eigenständige Expertenbefragung

- Abfrage einer **Lageeinstufung** (Skala 1 – sehr gut bis 5 – einfach)
- Abfrage einer **Einschätzung zu definierten Einzelmerkmalen** (z.B. Zentralität, Belastung, Grünflächen)

- Beispiele für mögliche Experten: Vertreter von Wohnungsunternehmen, Mietervertreter, Gutachterausschuss, Sachverständige, Makler, Architekten aus dem Stadtbezirk
- Bei Abfrage einer Lageeinstufung sollten die zu berücksichtigen Kriterien und ggf. dessen Gewichtig deutlich dargestellt werden, um eine Vergleichbarkeit der Angaben zu erreichen

Vorteil: Experten, die sich gut im Stadtgebiet auskennen, liefern eine sachverständige Einschätzung

Nachteil: Bei unterschiedlichen Einschätzungen muss ein Konsens durch Diskussionsaufwand hergeleitet werden

Witten
Universitätsstadt an der Ruhr

Wittener Mietspiegel

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Witten

Gültig ab: 1. März 2020
Fortschreibung des Wittener Mietspiegels 2018

2020

6.1. Lagekriterien und Bewertungen

Zu den preisbestimmenden Merkmalen zählt nach dem Miethöhegesetz – neben Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit – auch die Lage einer Wohnung. Obwohl die Bedeutung der Lage für die Höhe des Mietpreises je nach Marktverfassung schwankt – in Zeiten einer entspannten Marktsituation mit Angebotsüberhang nimmt diese tendenziell zu –, wird der grundsätzliche Zusammenhang zwischen verschiedenen Lagefaktoren und der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht bestritten.

Aus diesem Grund wurde die unterschiedliche Qualität von Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes erfasst und für den Mietspiegel der Stadt Witten aufbereitet.

Wie die Erfahrung zeigt, ist gerade die Beurteilung der Lage einer Wohnung häufig Streitgegenstand zwischen den Mietvertragsparteien, da die Einschätzung, was innerhalb des Stadtgebietes eine gute oder schlechte Lage ist, nicht einfach bestimmt werden kann. Die Lagequalität resultiert aus einer Vielzahl einzelner (Lage-) Kriterien, deren Bewertung und Gewichtung vor dem Hintergrund von unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen einzelner Haushaltstypen subjektiv vorgenommen wird. Was für Familien mit Kindern positiv zu werten

drei Kriterien möglichst kleinräumig, d.h. auf der Ebene von Straßenabschnitten durch die Wohnungsmarktexperten erfasst worden. Straßenabschnitte mit gleicher Lagequalität können durch Hausnummernbereiche eindeutig identifiziert werden.

Zentralität;
im Lagekataster abgekürzt mit „Zentr."

Mit dem Kriterium „Zentralität" wird die Lage (Nähe) des Gebäudes zu Infrastruktureinrichtungen und die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur bewertet.

- „1" für eine Lage mit überdurchschnittlicher Zentralität,
- „2" für eine Lage mit durchschnittlicher Zentralität,
- „3" für eine Lage mit unterdurchschnittlicher Zentralität.

Grün- und Freiflächen;
im Lagekataster abgekürzt mit „G & F"

Mit dem Kriterium „Grün- und Freiflächen" werden die Lage und der Zugang zu größeren und zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet bewertet.

- „1" für eine überdurchschnittliche Lage und überdurchschnittlichen Zugang,

VORGEHENSWEISE IM BOCHUMER MIETSPIEGEL

Konzept 2019/2020:
Einzelindikatoren und zwei Wohnlagen (normal/dezentral)

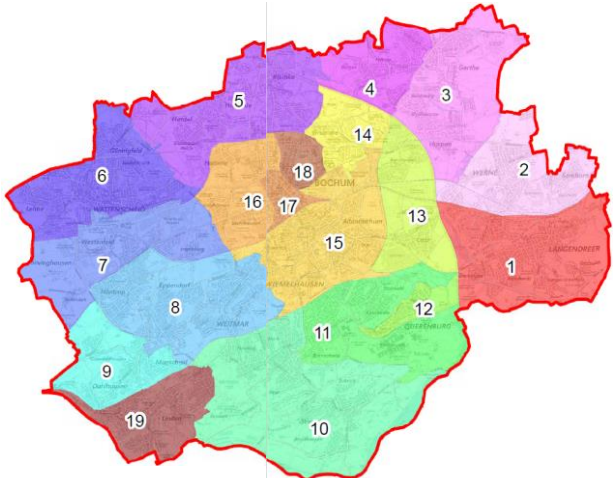
Konzept 2021/2022
Einteilung in (Wohn-) Gebiete

5. Wohnlage

Die ganz überwiegende Mehrheit der Mietwohnungen in Bochum befindet sich in normaler Wohnlage. Diese setzt voraus, dass sich

- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (mehrere Linien in verschiedene Richtungen)
- und / oder die wichtigsten Einrichtungen zur Deckung der Bedarfe des täglichen Lebens (insbesondere Geschäfte, Ärzte, Geldinstitute etc.)

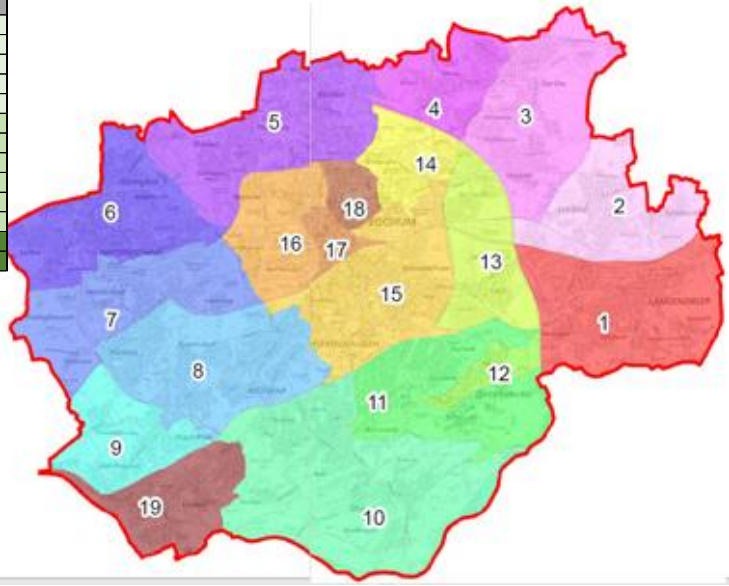
in fußläufiger Entfernung (maximal 500 Meter) befinden. Ist beides nicht der Fall, muss der angegebene Abschlag für „dezentrale Wohnlage" gemacht werden.

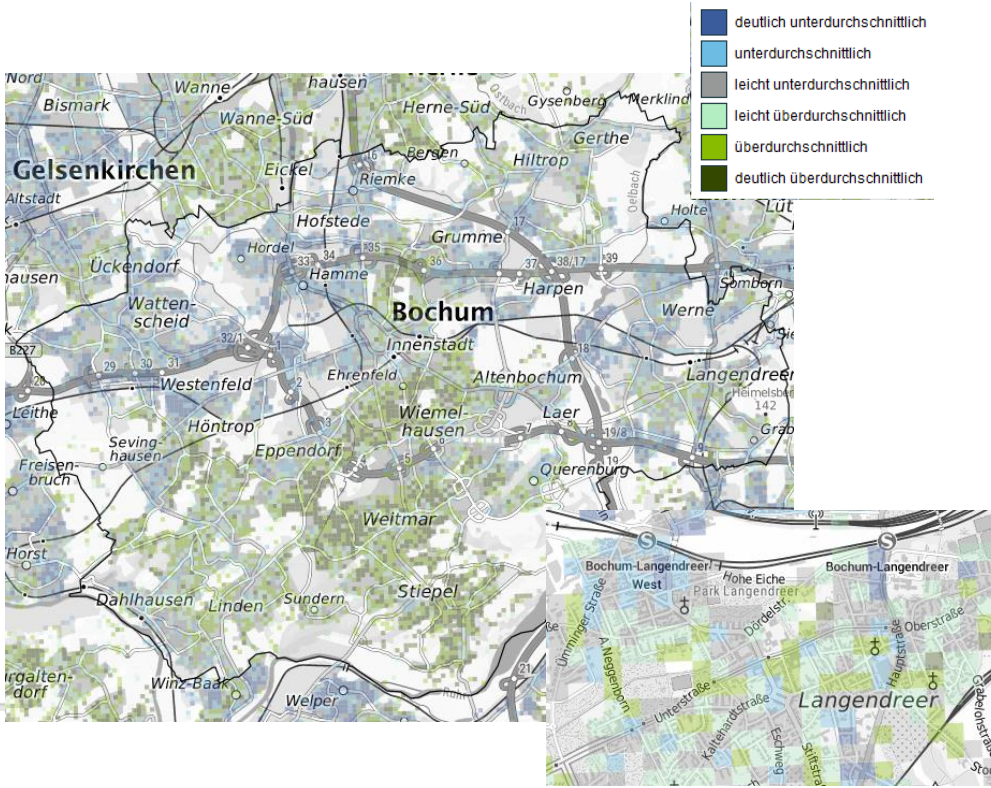


Wohngebiet	Cent
12	0
4	40
9	45
13	49
3	56
5	56
19	63
6	65
1	68
7	72
8	76
11	83
2	84
18	89
16	90
14	93
15	93
10	123
17	138

EXEMPLARISCHER VERGLEICH

Wohngebiet	Cent
12	0
4	40
9	45
13	49
3	56
5	56
19	63
6	65
1	68
7	72
8	76
11	83
2	84
18	89
16	90
14	93
15	93
10	123
17	138

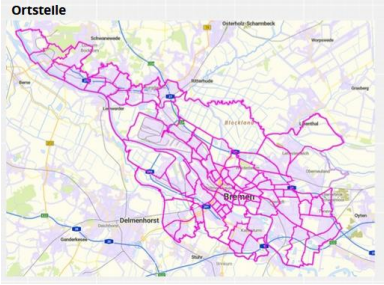




„FLÄCHEN“ IM MIETSPIEGEL

Die Wahl der geeigneten Analyse- und Darstellungsebene

Freie Hansestadt Bremen GeoPortal Bremen



ZWISCHENFAZIT

- Lagebewertung nicht „zwingend“ vorgeschrieben
- mehrere Vorgehensweisen in der Praxis etabliert
- Unterschiede in Aufwand, Aussagekraft und Detaillierungsgrad
- „das“ Modell gibt es nicht
- Wesentlicher Aspekt: Wohnlagenklassifizierung sollte nachvollziehbar und hinreichend detailliert sein → Frage der Akzeptanz

Wofür würden Sie sich entscheiden?

MIETSPIEGEL UND DATEN

DATENGRUNDLAGEN IM MIETSPIEGEL

WO KOMMEN DATEN ZUM EINSATZ?

Wohnlagenbewertung → Stichprobenziehung / Grundgesamtheit → Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete „Mietspiegel i.e.S.“

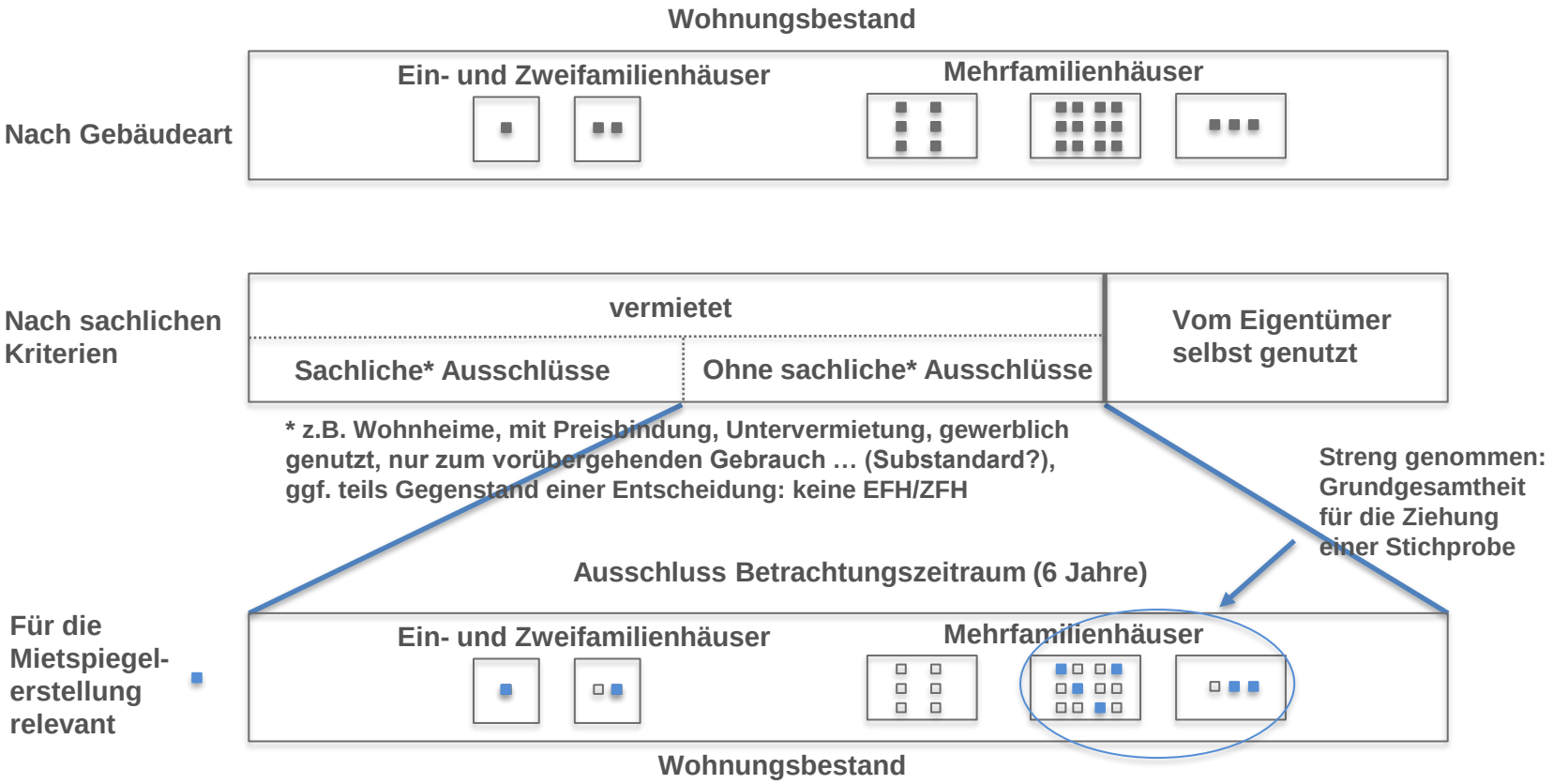
- Polygone/Shapefiles
- Lage determinierende Einzeldaten (georeferenziert)
- Lageeinschätzungen von Experten des Wohnungsmarktes

- Grundsteuerdaten
- Einwohnermelde-/Haushaltsdaten
- Gebäudedatensätze (z.B. Zensus)
- Weitere Datengrundlagen (z.B. Stromzählerdaten)

- Qualifizierte Mietspiegel: repräsentativ erhobene Daten
- Einfache Mietspiegel:
  - nicht repräsentativ-erhobene Daten
  - Daten der Verbände, insbesondere Haus & Grund
  - Daten von Maklergesellschaften
  - ➢ Schätzansatz für repräsentative Daten und OVM

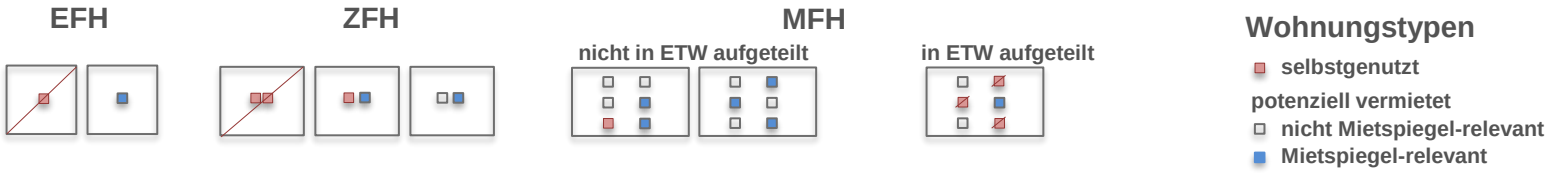
GRUNDGESAMTHEIT UND STICHPROBE

Grundlagen zu einem Stichprobenkonzept



IDENTIFZIERUNG RELEVANTER WOHNUNGEN

Segmentierung des Wohnungsbestandes



- **Identifizierung von Wohnungs- und Gebäude“typen“**
  - ➢ für Ausschluss und Schichtung
- **Vorabselektion nicht-mietspiegelrelevanter Wohnungen, z.B.**
  - Leerstand
  - Selbstnutzung
  - … (viele weitere)
- **Schichtungsmerkmale (u.a. für höhere Erhebungseffizienz)**
  - Gebäude-/Wohnungstyp
  - Baualter
  - Lage im Stadtgebiet (falls Einzellagen mit geringen Mietwohnungsbestand berücksichtigt werden sollten)

BESONDERHEITEN BEI DER MIETSPIEGELERSTELLUNG

„FALLSTRICKE“

DER WEG ZUM MIETSPIEGEL (QUALIFIZIERT)

Zentrale Entscheidungsaspekte

Arbeitskreis?

Einfache Mietspiegel

Datenquelle

konstituierend

- Befragungsteilnehmer: Mieter, Vermieter
- Befragungsart: schriftlich, online, Face to Face
- Auswertungsmethode: Tabelle, Regression

kostenbestimmend

- Berücksichtigung Lage: in Befragung, GAA (o.ä.), Daten, Experten
- Stichprobengröße: Datenumfang
- Darstellung: Druck, PDF, Online-Rechner

- Fragebogeninhalt: Erhebungsinhalt

LEISTUNGSPHASEN UND BESCHREIBUNG

Wesentliche Leistungsphasen und kostenbestimmende Aspekte

- **Konzeption und Vorbereitung**: Fragebogenabstimmung
- **Durchführung der Datenerhebung**: Aufgabenteilung Kommune/Institut, Anzahl Fragebögen (optional zusätzliche Menge), Betreuung von Teilnehmenden (Telefon-Hotline, E-Mail)
- **Auswertung der Daten und Erstellung des Mietspiegels**: Regressions-/Tabellenmethode, Einbindung/Beteiligung eines Arbeitskreises
- **Nachbereitung Dokumentation**: Druckfassung, Online-Rechner

Zuschlagskriterien: Preis oder wirtschaftliches Angebot

Ausschreibungsmuster zur besseren Vergleichbarkeit

Muster-Leistungsbeschreibung zur
Vergabe eines qualifizierten Mietspiegels

mit Kriterien zur Prüfung und Wertung der Angebote
sowie der Eignung und Referenzen

Version 1.0 vom 23. September 2022

Herausgeber: gif-Mietspiegelkommission

DER ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL (I)

Empfohlenes Gremium bei einer Mietspiegelerstellung

- **Grundsatz:** kein gesetzlich normiertes oder vorgeschriebenes Gremium → Freiwilligkeit der Einrichtung, keine Vorschriften für Anzahl der Mitglieder oder Struktur oder deren Funktion
- **In der Praxis:** Einrichtung eines Arbeitskreises Mietspiegel ist die Regel geworden und empfehlenswert
- **Zusammensetzung** (in der Regel)**:**
  - Vertreter*innen der Kommune in der Rolle als Auftraggebende sowie aus Fachabteilungen zur Unterstützung bei der Erstellung
  - Interessenvertreter*innen von Mietenden und Vermietenden als „geborene“ Mitglieder
  - Fachexperten/-innen des Wohnungsmarktes als „gekorene“ Mitglieder
- **Funktion für alle Mitglieder:**
  - Begleitung der Mietspiegelerstellung
  - Einbringen spezifischer Erfahrungen über den Wohnungsbestand, die Mietverhältnisse und den Wohnungsmarkt allgemein, die für den Mietspiegel relevant sind, im Sinne von Mitwirkung
  - Informationsmöglichkeit über wesentliche Aspekte der Mietspiegelerstellung
  - Multiplikatoren für die Anwendung des Mietspiegels und um Vertrauen zu schaffen
  - Keine „echte“ Entscheidungsfunktion (bis auf Anerkennung)

DER ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL (II)

Spezielle Funktion für die Kommune und Interessenvertreter*innen

- **Spezielle Funktion** für die nach Landesrecht zuständige Behörde und die Interessenvertreter*innen der Mietenden und Vermietenden
- **Hintergrund: gesetzliche Änderung im Zuge des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) 2021**
- **§ 558d Abs. 1 Satz 3 BGB:** „Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.“
- **Zuständige Behörde und Interessenvertreter*innen als „Aufsichtsrät*innen“ (?)**:
  - Regelung sollte das Instrument stärken und das Bestreiten der Wissenschaftlichkeit erschwerden,
  - könnte auch Überwachungsfunktion der Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze implizieren
- **InWIS-Interpretation:** Besonderes Maß an Transparenz und (höheres) Informationserfordernis für Interessenvertreter*innen erforderlich. Sie können sich in einem fachlich austariert besetzten Gremium einen guten Überblick verschaffen, um eine fundierte Entscheidung über die Anerkennung, die Enthaltung oder die Nicht-Anerkennung des Mietspiegels treffen zu können.

AUSKUNFTSPFLICHTEN

Konsequenzen und Durchführung

- Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz BGB: Regelt Auskunftspflichten für Vermieter:innen und Mieter:innen
  - Vermietung/Leerstand und Anschrift des Wohnraums
  - Erhebungsmerkmale (unmittelbar zur OVM-Bestimmung erforderlich)
  - Hilfsmerkmale (mittelbar zur OVM-Bestimmung erforderlich)
- „ … der zuständigen Behörde … auf Verlangen Auskunft zu erteilen über …“ die Erhebungs- und Hilfsmerkmale
  - „Verlangen“: Kontaktinterview, Versand der Teilnahmeaufforderung und/oder eines Erhebungsinstrumentes/Fragebogens, Durchführung eines Interviews
  - Für Einsicht sorgen: Erläuterung der Bedeutung eines Mietspiegels
- Vorteil der Auskunftspflicht:
  - höhere „Rücklaufquote“ – Idealfall: nahe 100 Prozent, realistisch eher 60 bis 80 Prozent
  - Höhere Qualität des Datenmaterials (Repräsentativität)

AUSKUNFTSPFLICHTEN

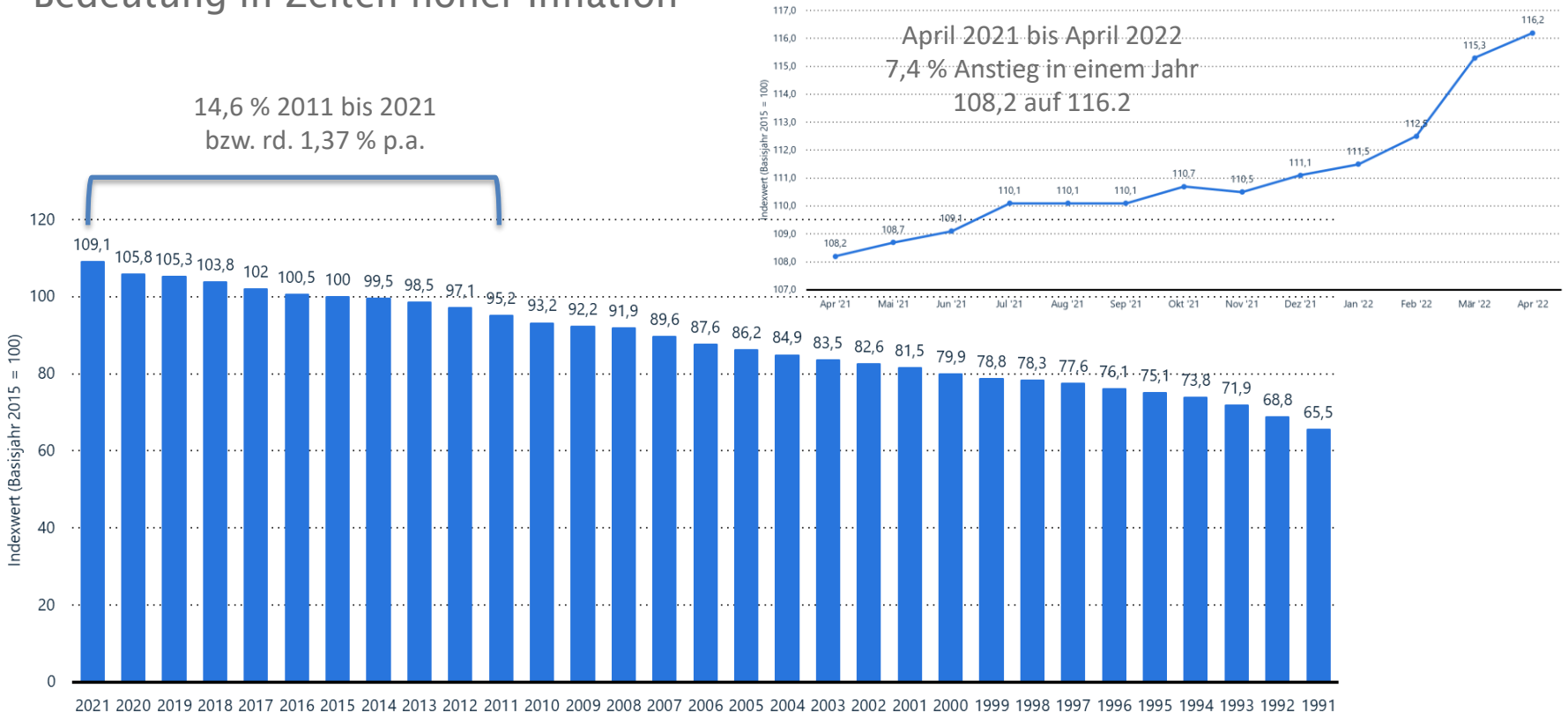
Praxisgerechte Handhabung unterschiedlicher Sachverhalte

Rückmeldung an zuständige Behörde

- Vorhandene Auskunft
  - Mitteilung über das Vorliegen von Ausschlusskriterien
  - Abgabe einer vollständigen Auskunft – korrekte Prüfung der Vollständigkeit erfordert entsprechende Gestaltung des Erhebungsinstrument
- Nicht rechtzeitige Auskunft
  - eine Erinnerung an Abgabe als Pflichtbestandteil der Befragung
  - „Workout“ nicht rechtzeitig vorliegender Angaben – Hinderungsgründe?
- Unvollständige Auskunft – Handhabung in der Praxis schwierig
  - Unvollständigkeit im Hinblick auf Kernmerkmale (z.B. Wohnfläche, Baujahr, Miete)
  - Unvollständigkeit im Hinblick auf Merkmale, die später nicht berücksichtigt werden
- Unrichtige/unplausible Auskunft – Nachprüfbarkeit?
  - Offenkundig oder weniger offenkundige unrichtige/unplausible Auskunft
  - Stellt sich oft erst im Verfahren heraus

INDEXFORTSCHREIBUNGEN

Bedeutung in Zeiten hoher Inflation



statista

INDEXFORTSCHREIBUNG

Bedeutung in Zeiten hoher Inflation

- Index oder Stichprobe – die Qual der Wahl?
- Indexfortschreibung als kostengünstige Methode
- Stichprobenfortschreibung als (i.d.R.) genauere Methode
- Regelbindung der Auswahl erforderlich – Bspw.:

– Index: Falls kontinuierlicher Mietenanstieg ohne Besonderheiten

– Stichprobe: bei hohem vermuteten OVM-Anstieg, Ungleichheit bei Entwicklung der Teilmärkt

- Kritik am Index: Hohe Schwankungen bspw. durch Energiepreissteigerungen
- Bessere Eignung Nettokaltmietenindex? - Aber: Jeder Index ist „falsch“
- Frage der angemessenen Mietensteigerung?
- Derzeit genereller Preisanstieg auf breiter Basis
- Stichprobenfortschreibung als Mittel der Wahl
- Ausweg: Mischindex aus Verbraucherpreisanstieg, Bauleistungspreisindex, Lohn- und Gehaltsveränderungen?

AUßERGESETZLICHE MERKMALE

Berücksichtigung bei der Mietspiegelerstellung

Parameterschätzungen mit robusten Standardfehlern

Abhängige Variable:

Parameter	Regressionskoeffizient B	Robuster Standardfehler[a]	T	Sig.	95% Untergrenze	95% Obergrenze
Konstanter Term	6,077	0,022	280,394	0,000	6,034	6,119
Gesetzliche Merkmale …						
vNeuvertragsmieten	0,268	0,013	20,875	0,000	0,243	0,293
vRenoviert	0,121	0,011	11,460	0,000	0,101	0,142
vMietdauer_bis1Jahr	0,501	0,033	15,183	0,000	0,437	0,566
vMietdauer_ueber1Jb2J	0,025	0,017	1,454	0,146	-0,009	0,060
vMietdauer_ueber2Jb3J	-0,173	0,017	-10,446	0,000	-0,206	-0,141
vMietdauer_ueber3Jb4J	0,104	0,018	5,920	0,000	0,070	0,139
vMietdauer_ueber4Jb6J	-0,442	0,015	-30,136	0,000	-0,471	-0,413
vMietdauer_ueber8Jb10J	-0,344	0,022	-15,712	0,000	-0,387	-0,301
vMietdauer_ueber10Jb15J	-0,517	0,016	-33,320	0,000	-0,548	-0,487
vMietdauer_ueber15J	-0,683	0,015	-46,265	0,000	-0,712	-0,654
vVermietertyp3	-0,121	0,015	-7,839	0,000	-0,151	-0,091
vVermietertyp5	-1,204	0,015	-82,628	0,000	-1,232	-1,175
vVermietertyp6	-0,633	0,021	-30,597	0,000	-0,673	-0,592

- „Außergesetzliche“ oder nicht gesetzlich verankerte Merkmale mit Preiseinfluss.
- Teils erheblicher Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmieten.
- Beispiel aus aktueller Mietspiegelerstellung (Dortmund/Arbeitsmodell) – ohne Berücksichtigung „Verzerrung“ der Koeffizienten der gesetzlichen Wohnwertmerkmale.

SONSTIGE THEMENSTELLUNGEN

- Art der Beteiligung von Politik und Einzelakteuren
- „Anerkennung“ durch zuständige Behörde als Verwaltungsakt oder nach formeller Beteiligung (einschl. Beschlussfassung) durch Ausschüsse (Sozialausschuss, Planungs-/Entwicklungsausschuss etc.) oder „Parlament“ (z.B. Stadtrat)

FAZIT

- Bedeutung von Mietspiegeln durch Mietspiegelreformgesetz erneut gestärkt worden.
- Mietspiegel als wichtiges Instrument für Transparenz auf angespannten Wohnungsmärkten zur Mietpreisfindung.
- Wohnlagebewertung mit hoher Praxisrelevanz, jedoch schwierig zu handhaben.
- Einhaltung von Anforderungen und Akzeptanz/Anwendbarkeit sind von großer Bedeutung.

VIELEN DANK

FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
InWIS GmbH

+49 (0) 234 – 89034-17

Michael.Neitzel@inwis.de