

Die Mietspiegelfortschreibung 2024 für die Stadt Villingen-Schwenningen

Dokumentation der Mietspiegelerstellung

01.12.2024

Inhaltsverzeichnis

Zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung.....	3
Gesetzliche Grundlagen.....	4
Erhebung der Daten	6
Stichprobenziehung	6
Datenerhebung	6
Datenauswertung	7
Die Fortschreibung 2024 per Indexzahlen.....	8
Literatur.....	9

Zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung

Bei dem Mietspiegel 2024 für Villingen-Schwenningen handelt es sich um eine Fortschreibung des im Jahr 2022 erstellten Mietspiegels, der am 01.02.2023 gültig wurde.

Die vorliegende Fortschreibung stützt sich wesentlich auf diesen Mietspiegel 2022, dessen Erstellung in "Der qualifizierte Mietspiegel 2022 für die Stadt Villingen-Schwenningen und die Stadt Bad Dürkheim" ausführlich beschrieben ist.

Nach einer vorbereitenden Videositzung mit der Stadtverwaltung und dem EMA-Institut Anfang April 2022 tagten am 31. Mai 2022 die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der städtischen Projektpartner, der Vermieter- und Mieterverbände, der Wohnungswirtschaft und des EMA-Instituts. In dieser ersten Sitzung, teils in Präsenz, teils per Video zugeschaltet, wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Als Art der Datenerhebung wurde die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet vorgestellt und der Fragebogen besprochen. Im Juni 2022 wurde der Stadtverwaltung der finale Fragebogen und die sonstigen Befragungsunterlagen wie Anschreiben und Datenschutzerklärung erarbeitet. Die Befragungsaktion selbst fand im Zeitraum von Juli bis August 2022 bei Mieterhaushalten statt. Stichmonat der abgefragten Mieten war Juli 2022. Während und nach der Erhebungsphase fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt. Es wurden gleichzeitig Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten für alle digitalisierten und online erfassten Datensätze durchgeführt. Im September/Oktober 2022 erfolgte die Auswertung der Daten. Anfang November 2022 wurden die ersten Mietspiegelergebnisse an die Projektpartner übermittelt. Am 29. November 2022 wurden in der 2. Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel die Ergebnisse des Mietspiegelentwurfs diskutiert und final abgestimmt. Im Dezember 2022 wurde das Layout des gemeinsamen Mietspiegels von Villingen-Schwenningen und Bad Dürkheim erarbeitet. Im Januar 2023 wurden in den jeweiligen Stadtratssitzungen der beteiligten Kommunen die entsprechenden Beschlüsse zur Qualifizierung des Mietspiegels gefasst.

Die Mietspiegel der beteiligten Kommunen besitzen ihre Gültigkeit als qualifizierte Mietspiegel vom dem von den beiden Stadträten beschlossenen Termin an für den Zeitraum von zwei Jahren.

Zwischen September und November 2024 wurde der bestehende Mietspiegel 2022 der Stadt Villingen-Schwenningen von der Statistikstelle per Indexzahlen fortgeschrieben.

Damit wurde der neu fortgeschriebenen Mietspiegel den Gemeindegremien vorgelegt und die 2-Jahres-Frist für die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels bleibt somit eingehalten.

Gesetzliche Grundlagen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht-preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind („6-Jahres-Frist“). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen qualifizierten und einfachen Mietspiegeln unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden deutlich höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weitreichendere Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt,
2. nach zwei Jahren per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird 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 bei Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, sobald der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, auch wenn sich der Vermieter auf ein anderes Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 BGB beruft.

Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätscharakter 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 der neuen Mietspiegel der beteiligten Kommunen wurden von Seiten der Mietspiegelersteller die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, in dem die Erstellung der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgt ist. Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Wohnungen, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes gesichert wird. Aus dieser Auswahl wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen mietspiegelrelevanten Wohnungen berücksichtigt, sodass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen für den mietspiegelrelevanten Mietwohnungsmarkt der beteiligten Kommunen zugrunde liegt. Die Daten wurden über eine schriftliche Befragung in Kombination mit einer Onlineantwortmöglichkeit abgefragt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches

¹ Vgl. (Rips & Eisenschmid, 2001, S. 372)

Auswertungsverfahren genannt ist². Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in diesem Arbeitsbericht detailliert festgehalten.

Durch Anerkennung des Mietspiegels entweder durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter wird einem Mietspiegel der Status „qualifiziert“ zugewiesen. Qualifizierte Mietspiegel können gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB nach zwei Jahren mittels Verbraucherpreisindex oder einer Stichprobe fortgeschrieben werden, wodurch der Status der Qualifizierung um weitere zwei Jahre verlängert wird. Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung muss ein Mietspiegel neu erstellt werden, um die Ausweisung von aktuellen ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

² Vgl. (Rips & Eisenschmid, 2001, S.422)

Erhebung der Daten

Im Folgenden werden die grundlegenden Schritte der Stichprobenziehung, Datenerhebung, und Datenauswertung des Mietspiegels 2022 beschrieben, da auf diesem die vorliegende Fortschreibung per Index beruht. Für detailliertere Erläuterungen wird auf den Arbeitsbericht der Mietspiegelerstellung 2022 verwiesen.

Stichprobenziehung

Trotz der genauen Abgrenzung der Grundgesamtheit stellt sich in der Praxis das Problem, eine geeignete Auswahlgrundlage für die Stichprobe zu erhalten, die eine statistisch einwandfreie Stichprobenziehung erlaubt. Jede der beteiligten Kommunen stellte eine Zufallsstichprobe basierend auf volljährigen Einwohner aus dem Einwohnermelderegister bereit. Die Adressen wurden vorab derart gefiltert, dass pro Haushalt möglichst nur mehr eine Person in der Auswahlgrundlage vorhanden war. Aus dem Datensatz entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten. Der Bruttostichprobenumfang innerhalb der Kommunen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommune

Kommune	Bruttostichprobe
Villingen-Schwenningen	5.802
Bad Dürkheim	3.864
Summe	9.666

Datenerhebung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Informationsbrief und einem darin enthaltenen Fragebogen von der Stadtverwaltung Villingen-Schwenningen im Namen der beteiligten Kommunen angeschrieben.

Der finale Stichprobenumfang lag insgesamt bei 9.666 Adressen. Alle weiteren nicht mietspiegelrelevanten Haushalte, die noch in dieser Stichprobe enthalten waren, konnten erst mittels Filterfragen ermittelt und dann aus der weiteren Mietspiegelbefragung ausgeschlossen werden. Die Gesamtanzahl der Antworten lag im Jahr 2022 bei 3.626 Datensätze, welche sowohl per Post als auch über das Onlineportal gesammelt wurden. Diese Antworten wurden um die nicht mietspiegelrelevanten Datensätze, nicht vollständig oder unplausibel ausgefüllte Datensätze und um die Datensätze, die nicht in die 6-Jahres-Frist fielen, bereinigt. Es verblieben 1.729 auswertbare Datensätze, mit denen die Auswertung umgesetzt werden konnte. Davon entfielen 518 auf Bad Dürkheim, 1.211 auf Villingen-Schwenningen.

Datenauswertung

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) definiert die ortsübliche Vergleichsmiete als „übliche Entgelte, die in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen [der Betriebskosten] abgesehen, verändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB). Damit werden durch den Gesetzgeber Festlegungen getroffen, die aber im Einzelfall noch viel Spielraum für weitere Präzisierungen lassen. Die beiden Schlüsselbegriffe stellen die „Vergleichbarkeit des Wohnraums“ und die „Üblichkeit der Entgelte“ dar. Die Aufgabe eines Mietspiegels besteht darin, für vergleichbare Wohnungen einen ortsüblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Bei der Mietspiegelerstellung hat man im Rahmen vorgegebener äußerer Restriktionen sowohl die Vergleichbarkeit des Wohnraums als auch die Üblichkeit der Entgelte nach anerkannten Grundsätzen der Statistik zu quantifizieren. Dazu zählen z.B. finanzielle und zeitliche Ressourcen, die Datenlage, sowie die fehlende gesetzliche Auskunftspflicht bei der Erhebung.

Dem Mietspiegel 2022 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 den davon ortsüblichen Abweichungen über ein System von Zu- und Abschlägen, je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels waren im Rahmen der statistischen Auswertungen verschiedene Arbeitsschritte erforderlich:

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 einzelne Wohnwertmerkmale
5. Ermittlung von Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

³ Vgl. (Aigner, Oberhofer, & Schmidt, Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, 1993, S. 16-21); (Fahrmeier, 1999, S. 10)

Die Fortschreibung 2024 per Indexzahlen

Gemäß § 588d BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenserhaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden.

Im Jahr 2022 wurde der Mietspiegel von Villingen-Schwenningen auf Basis einer Stichprobenbefragung neu erstellt. In diesem Jahr erfolgt die Fortschreibung, wie bereits bei den vergangenen Fortschreibungen, mit Hilfe des Preisindex. Grundlage hierfür ist die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Index für die Lebenshaltung aller privater Haushalte in Deutschland vom Juli 2022 bis Juli 2024. In dem genannten Zeitraum hat sich der Preisindex für Deutschland um 9,5 Prozent erhöht.

Das zugrundeliegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die sogenannte Basistabelle (Tabelle 1 im Mietspiegel 2022) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2022 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 der Mietspiegel) über einen längeren Zeitraum weitestgehend konstant bleiben bzw. sich nicht so schnell ändern. Die Anpassung der Mietspiegel an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 2, welche das allgemeine Mietpreisniveau in Villingen-Schwenningen zum Ausdruck bringt.

Tabelle 2: Monatliche Basismiete in Euro/m² in Abhängigkeit der Wohnfläche

Wohnfläche	Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Basis-Netto-Miete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
25	11,79	45	8,97	65	8,15
26	11,53	46	8,90	66	8,12
27	11,29	47	8,85	67	8,10
28	11,07	48	8,78	68 - 69	8,07
29	10,86	49	8,73	70 - 71	8,04
30	10,68	50	8,67	72 - 73	8,00
31	10,50	51	8,63	74 - 76	7,96
32	10,34	52	8,57	77 - 92	7,85
33	10,18	53	8,53	93 - 96	7,79
34	10,04	54	8,49	97 - 100	7,76
35	9,91	55	8,45	101 - 104	7,75
36	9,79	56	8,41	105 - 107	7,74
37	9,67	57	8,38	108 - 111	7,73
38	9,56	58	8,34	112 - 114	7,72
39	9,46	59	8,31	115 - 118	7,71
40	9,37	60	8,28	119 - 122	7,70
41	9,27	61	8,25	123 - 127	7,70
42	9,20	62	8,22	128 - 133	7,69
43	9,12	63	8,19	134 - 150	7,65
44	9,04	64	8,17	151 - 160	7,62

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Villingen-Schwenningen 8,17 Euro/m².

Literatur

Schmidt B., Trinkaus O. (2023), Der qualifizierte Mietspiegel 2022 für die Stadt Villingen-Schwenningen und die Stadt Bad Dürkheim