

Dokumentation Mietspiegel Eberbach 2021

Verfasst durch: Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Die Aufstellung des Mietspiegels wurde von Interessenvertretern fachlich begleitet. Die Koordinierung erfolgte durch das Bauamt der Stadtverwaltung Eberbach.

In der Arbeitsgruppe „Mietspiegelbeteiligung“ vertreten waren:

- Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.,
- Haus- und Grundbesitzervereinigung Eberbach e.V.,
- SKD-Immobilien-Gesellschaft mbH,
- Neckartal-Immobilien GmbH,
- Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG,
- Eberbacher Baugenossenschaft eG,
- Gemeinsamer Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim

Mit der Aufstellung des Mietspiegels war Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar beauftragt.

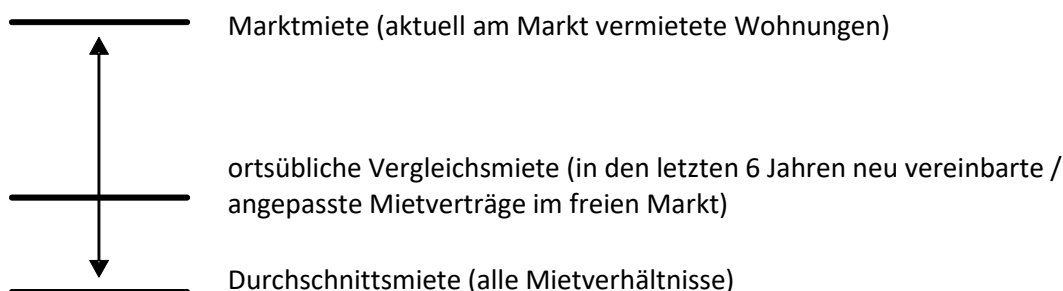
Ortsübliche Vergleichsmiete

Beim Mietspiegel Eberbach handelt es sich um einen „einfachen“ Mietspiegel (nach § 558c Abs. 1 BGB).

Anders als bei „qualifizierten“ Mietspiegeln erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines „einfachen“ Mietspiegel in der Regel keine eigene spezielle Datenerhebung.

Bei qualifizierten Mietspiegeln dient die Befragung dazu, die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) aus den erhobenen Daten abzuleiten. Die OVM ist das Mietpreisniveau von Wohnungen, die dem freien Markt zugehörig sind und bei denen die Netto-Kaltmiete (Kaltmiete ohne alle Betriebs- und Nebenkosten) in den zurückliegenden 6 Jahren entweder neu vereinbart oder angepasst wurde.

Die OVM liegt damit zwischen dem durchschnittlichen Mietniveau aller Mietverhältnisse im freien Markt und dem Marktniveau für aktuell im freien Markt vermietete Wohnungen.



Anlehnung im Preisniveau an den qualifizierten Mietspiegel Heidelberg

Eine eigens für einen Mietspiegel erfolgende Datenerhebung ist mit Blick auf die Kosten je Anwendungsfall vorwiegend für größere Städte sinnvoll (oder entsprechend räumlich weit abgegrenzte Gebiete mit entsprechenden hohen Zahlen an Mietwohnungen).

Deshalb bietet es sich für kleinere Kommunen an, sich mit einem einfachen Mietspiegel an das Mietniveau aus qualifizierten Mietspiegeln der Umgebung abzulehnen. Die dazu nötigen preislichen Anpassungen erfolgen unter Einbindung von Experten und Interessensvertretern der Mieter- und Vermieterseite.

Im Fall des Mietspiegels Eberbach wurde das Mietspiegelpreisniveau unter Anlehnung an den zu Aufstellungszeitpunkt gültigen qualifizierten Mietspiegel von Heidelberg bestimmt.

Verwendete Daten und Rechenschritte

Die Preisabstandsmessung zwischen Heidelberg und Eberbach erfolgte auf Basis von Daten aus einem Vermietungs-Onlineportal, wobei Miet-Wohnungsanzeigen aus den Jahren 2012 bis 2020 bezogen wurden.

In den Anzeigedaten wurden in den Auswertungen die Merkmale, „Datum der Herausnahme einer Wohnungsanzeige“, die „Wohnfläche“ und das „Baujahr“ genutzt. Mithilfe einer Regressionsrechnung wurden anschließend diese Fragen beantwortet:

- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede von Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen Eberbach und Heidelberg? (überörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen Gebieten innerhalb Eberbachs? (innerörtliche Preisunterschiede)

Diese Preisunterschiede werden relativ ermittelt, es ergeben sich so prozentuale Preisunterschiede bei Variation der Einflussgrößen auf die Miethöhe. Deshalb spielt das absolute Mietniveau in den Wohnungsanzeigen für die aus der Analyse abgeleiteten Erkenntnisse keine Rolle.

Die zentrale Annahme bei der preislichen Anlehnung eines einfachen an einen qualifizierten Mietspiegel ist, dass sich in der Marktmiete zeigende (relativen) Preisunterschiede zwischen zwei Vergleichsräumen auf vergleichbare Preisunterschiede bei der ortsüblichen Vergleichsmiete schließen lässt.

Die Rechenschritte bei der Aufstellung des Mietspiegels Eberbach waren:

- **Datenbereinigung:** Entfernung von Dubletten aus den Datensätzen. Dubletten entstehen durch zeitgleich und in kurzem Zeitabstand voneinander geschalteten Anzeigen für die identische Wohnung. Auch werden vor der Auswertung sogenannte Ausreißerwerte aus der Rechnung genommen (offensichtliche Datenfehler oder im Kontext unplausibel hohe oder niedrige Mieten)
- **Ermittlung zwischenörtlicher Preisabstände.** Dazu diente eine Regressionsmodell mit den erklärenden Variablen Wohnfläche, Baujahr und Anzeigedatum und der zu erklärenden Variablen Quadratmetermiete. Mithilfe dieses Modells können Preisunterschiede zwischen Gemeinden ermittelt werden, wobei sich auf diesem Rechenweg Unterschiede in der Wohnflächen- und Baujahrsstruktur von Gemeinden nicht auf den ermittelten Preisunterschied zwischen ihnen auswirken können.
- **Ermittlung innerörtlicher Preisabstände.** Die Ermittlung der innerörtlichen Preisunterschiede erfolgte für die Gebietsabgrenzungen der Lagekarte des Gutachterausschusses.
- **Aufstellung der Basismiettable (von Wohnfläche und Baujahr abhängiges Grundmietniveau).** Die (relativen) Preisunterschiede in der Basismiettable im Mietspiegel Eberbach sind aus dem Mietspiegel Heidelberg mit einem Abschlag von 38,2% übernommen worden.

Beschlussfassungen im Beteiligungsgespräch

In der Beteiligungsrunde wurde der Rechenweg, die Basismietniveautabelle und die Mietspiegelzonenkarte vorgestellt und beschlossen.

Dem preislichen Grundgerüst, in dem Lage-, Baujahrs und Wohnflächenunterschiede von Wohnungen berücksichtigt sind, wurde ein Bepunktungssystem für Ausstattungsunterschiede hinzugefügt. Dieses Bepunktungssystem wurde aus einem anderen qualifizierten Mietspiegel (Rastatt) übernommen und von der Beteiligungsrunde variiert / angepasst. Hierbei wurde die Annahme getroffen, dass sich Ausstattungspräferenzen überregional nicht wesentlich unterscheiden.

Interpretation des Basismietniveaus

Das Basismietniveau im Mietspiegel Eberbach wurde preislich auf das Niveau der günstigsten Mietspiegelzone „A“ justiert. Das heißt, dass das Basismietniveau nicht als das durchschnittliche ortsüblichen Vergleichsmietniveau in der Gesamtstadt interpretiert werden kann. Lagebedingt gibt es im Schnitt Preisaufschläge auf die Basismieten.

Fortschreibung des Mietspiegels 2023

Die Mietspiegel des Jahres 2023 wurden mithilfe von Preisanpassungsraten auf Basis der Vorgängermietspiegel aus dem Jahr 2021 fortgeschrieben. In Abstimmung aller am Mietspiegel Beteiligten wurden die „Basismieten“ des Vorgängermietspiegels um 7% erhöht.

Zur Orientierung diente dabei die Veränderung des Nettokaltmietenindex Baden-Württemberg zwischen April 2021 und April 2023 (+5,3%, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Aufgrund der Einschätzungen in der Mietspiegelbeteiligung erfolgte auf diese Veränderungsrate ein Zuschlag von 1,7 Prozentpunkten. Der Grund für diesen Zuschlag war, dass zwischen dem Beteiligungsgespräch und der Veröffentlichung des Mietspiegels und dann weiter im Anwendungszeitraum eine verstärkte Übertragung der allgemeinen Inflation auf das Mietniveau zu erwarten war. Der Verbraucherpreisindex von Deutschland (der im BGB zur Fortschreibung von „qualifizierten“ Mietspiegeln vorgesehen ist), ist aufgrund von Sondereinflüssen auf die Preisentwicklung derzeit für Mietspiegelfortschreibungen nicht verwendbar.