

Dokumentation Mietspiegel Eberbach 2025

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.

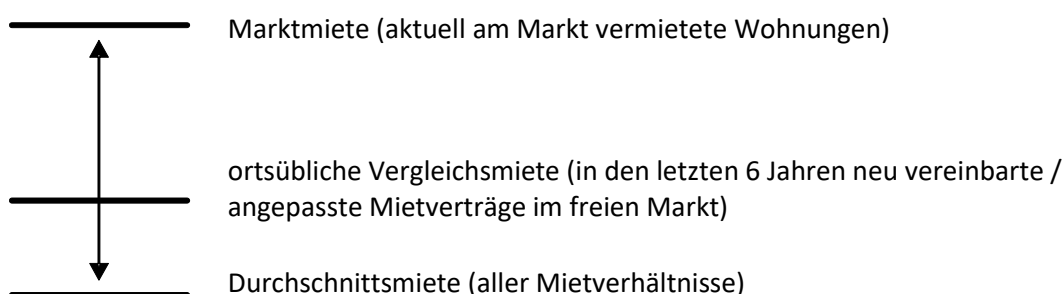
Ortsübliche Vergleichsmiete

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“ Mietspiegels 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 anzulehnen. 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 2025 in die Berechnung 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 aus den in der Marktmiete zeigenden (relativen) Preisunterschieden zwischen zwei Vergleichsräumen zuverlässig 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 ein 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 Bodenrichtwertgebiete des Gemeinsamen Gutachterausschusses (ansässig bei der Stadt Sinsheim). Da die einzelnen Bodenrichtwertgebiete für solche statistischen in der Regel zu wenig Fälle auf sich vereinen können, wurden sie zunächst anhand vergleichbar hoher Bodenrichtwerte und ihrer Nachbarschaft zu größeren Gebieten zusammengefasst, sodass eine für statistische Zwecke ausreichende Zahl von Vermietungsfällen auf dieser Gebietsebene für die Feststellung des Preisniveaus zur Verfügung stand. Alle Gebiete mit einem vergleichbaren Preisniveau wurden dann abschließend im Mietspiegel zu Zonen zusammengefasst.
- **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 37,0% übernommen worden.

Beschlussfassungen im Beteiligungsgespräch

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

Dem preislichen Grundgerüst, in dem Baujahrs und Wohnflächenunterschiede von Wohnungen berücksichtigt sind, wurde ein Bepunktungssystem für Ausstattungs- und Lageunterschiede hinzugefügt. Dieses Bepunktungssystem wurde im Wesentlichen aus dem Vorgängermietspiegel übernommen, wobei diese Bepunktungssystem ursprünglich aus einem anderen qualifizierten Mietspiegel (Rastatt) abgeleitet wurde.

Gegenüber dem Vorgängermietspiegel ergänzt wurde das Merkmal „Infrarotheizung“. Wird die Wohnung überwiegend mit einer Infrarotheizung geheizt, wird dieser Ausstattung ein Punktwert von -1 zugordnet (also ein leicht abwertender Preiseffekt). Weiter wurde das Merkmal „Aufzug“ mit einem Punktwert von jetzt 2 (vorher 1) versehen und als aufwertendes Merkmal auf Gebäude mit weniger als 5 Geschossen beschränkt. Das aufwertende Merkmal „Nachträgliche energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 2015 oder später“ wurde neu eingeführt und mit 5 Punkten versehen. Der Sanierungszeitraum im ursprünglichen Merkmal „Nachträgliche energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 2003 und später“ wurde auf „2003 bis 2014“ beschränkt. Diesem Merkmal sind weiterhin 3 Punkte zugeordnet.

Die bisherige Lageabgrenzung wurde beibehalten. Für Zone B wurde allerdings ein im Vergleich zu anderen Zonen gestiegenes Mietniveau in den Auswertungen als bisher festgestellt und nun 4 statt bisher 2 Punkte zugeordnet.

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 von 10%.