

Die Mietspiegelfortschreibung 2022 der Universitätsstadt Freiberg

Dokumentation der Mietspiegelfortschreibung

Donnerstag, 6. Oktober 2022

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
Internet: www.ema-institut.de

Dr. Bernhard Schmidt
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

Tel: +49 941 38 07 00
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: schmidt@ema-institut.de

Lisa Voss (M.A.)
Redaktionelle Bearbeitung

Oliver Trinkaus (M.Sc.)
Mathematiker, Projektleiter

Tel: +49 176 66 60 79 11
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

1	Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung	4
2	Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel	5
3	Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2020	7
3.1	Stichprobenziehung	7
3.2	Datenerhebung	7
3.3	Datenauswertung	8
4	Die Fortschreibung 2022 per Indexzahlen	9
4.1	Das durchschnittliche Mietniveau der zwei Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel	9
5	Schlussbemerkung	11
6	Literatur	12

1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung

Bei dem Mietspiegel 2022 der Universitätsstadt Freiberg handelt es sich um eine Fortschreibung des für die Kommune im Jahr 2020 erstellten und ab 1. November 2020 veröffentlichten Mietspiegels. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesem Mietspiegel 2020, dessen Erstellung in „Der qualifizierte Mietspiegel 2020 der Universitätsstadt Freiberg – Dokumentation der Mietspiegelerstellung“ detailliert beschrieben ist.

Nachfolgend ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung des am 1. November 2020 in Kraft getretenen Mietspiegels: Am 21. August 2018 tagten die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Kommunalverwaltungen, Vermieter- und Mietervertretern der Stadt und des EMA-Instituts. Es wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie ein erster, richtungsweisender Entwurf des Fragebogens für die Datenerhebung. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt, welche eine gängige, rücklaufversprechende Variante der Befragungsart darstellt.

Die schriftliche Befragungsaktion wurde im Zeitraum von November 2019 bis Januar 2020 mit privaten Mietern und Vermietern durchgeführt. Die Erhebung der Daten bei den Wohnbaugesellschaften und Genossenschaften dauerte bis Ende Februar. Zwischenzeitlich konnten die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger stattfinden und war Ende Februar abgeschlossen. Es erfolgten anschließend Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten der Antwortdatensätze, welche digitalisiert wurden, sowie derer, welche über die Onlinebefragung abgegeben wurden. Anschließend wurden diese Datensätze zusammengeführt. Ende Februar wurden sodann die digitalen Antworten der Wohnbaugesellschaften plausibilisiert und an den bereits bestehenden Datensatz angefügt. Am 19. sowie dem 28. Mai 2020 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis Mietspiegel vorgestellt. Nach Sammlung von Ergänzungen sowie Formulierungen, welche den Inhalt rund um die Berechnungen ergänzen sollten, wurden die Ergebnisse in ihrer Gesamtheit am 18. Juni 2020 an die Stadtverwaltung der Universitätsstadt Freiberg übergeben. In der Gemeinderatsitzung am 8. Oktober 2020 wurde der qualifizierte Mietspiegel anerkannt.

Der Mietspiegel der Universitätsstadt Freiberg besitzt seine Gültigkeit vom 1. November 2020 an für den Zeitraum von zwei Jahren.

Im März 2022 wurde das EMA-Institut beauftragt, den bestehenden Mietspiegel für die Universitätsstadt Freiberg per Indexzahlen fortzuschreiben. Im Mai 2022 konnte den Stadtverwaltungen ein Entwurf des fortgeschriebenen Mietspiegels übermittelt werden.

Damit kann der neue fortgeschriebene Mietspiegel dem Stadtgremium vorgelegt werden und die 2-Jahres-Frist für die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels bleibt somit eingehalten.

2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln befinden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifiziertem* und *einfachem* Mietspiegel unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weiterreichende Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt und dokumentiert,
2. alle vier Jahre neu erstellt und alle zwei 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 für die Universitätsstadt Freiberg wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Neuerstellung des Mietspiegels 2020 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 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 fortgeschrieben werden. Die 2-Jahres-Fristsetzung für die Fortschreibung des Mietspiegels gemäß § 558d Abs.2 S.1 wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers eingehalten.

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

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

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 Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2020

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenaufbereitung und Datenauswertung zum Mietspiegel 2020 für die Universitätsstadt Freiberg wiedergegeben, da auf diesem Mietspiegel die vorliegende Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird nochmals auf den Arbeitsbericht der Mietspiegelerstellung 2020 verwiesen.

3.1 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.

Die Universitätsstadt Freiberg stellte eine bereinigte Zufallsstichprobe von Haushalten i. H. v. 20.000 Adressen, bestehend aus potenziellen Mieteradressen, zur Verfügung. Nähere Details zur Stichprobenziehung können dem Protokoll entnommen werden, siehe Anlage 8.2 des Arbeitsberichts der Mietspiegelerstellung 2020.

Der Bruttostichprobenumfang innerhalb der Kommune ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommune

Kommune	Bruttostichprobe
Universitätsstadt Freiberg	20.000
Davon postalisch angeschrieben	10.000

3.2 Datenerhebung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte und private Vermieter sowie gesellschaftliche und genossenschaftliche Vermieter. Letztere Schicht hatte sich, als beratendes Mietglied, im Arbeitskreis dazu bereit erklärt, Daten zu liefern. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Informationsbrief und einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut im Namen der Stadt angeschrieben.

Der endgültige Stichprobenumfang lag insgesamt bei 10.900 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 eigentliche Datenerhebung erfolgte bei den genannten 10.900 Miethaushalten mittels schriftlicher Befragung.

Der Rücklauf der Befragung belief sich auf 2.285 Fragebögen. Nach Ausschluss nicht relevanter Daten wurden die in diesem Mietspiegel angegebenen Berechnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit

1.334 Datensätzen durchgeführt. Die erhobenen Daten wurden auf elektronische Datenträger übertragen und in einem aufwendigen Kontrollverfahren auf Unplausibilitäten und fehlerhafte Angaben überprüft.

3.3 Datenauswertung

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird per Gesetz definiert als übliches Entgelt, das in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind. Diese im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genannten, den Mietpreis bildenden Faktoren werden in der Realität durch eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen charakterisiert. Je mehr Merkmale bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden können, desto genauer kann der komplexe Wohnungsmarkt einer Stadt und seine Struktur abgebildet werden.

Dieser Tatsache wird man methodisch mit der Regressionsmethode gerecht. Das multivariate statistische Verfahren nutzt die Information der gesamten Stichprobe und nicht nur - wie bei der klassischen Tabellenmethode - die einer Teilmenge (Wohnungsklasse) aus.

Dem Mietspiegel 2020 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 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 (Nettomiete)
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.

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,

4 Die Fortschreibung 2022 per Indexzahlen

Die Universitätsstadt Freiberg hat beschlossen, ihren Mietspiegel per Index und nicht per Stichprobe fortzuschreiben. Beide Fortschreibungsverfahren sind per Gesetz legitimierte Möglichkeiten zur zeitlichen Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach zwei Jahren.

Die Indexfortschreibung ist das einfacher zu handhabende und unaufwändigere Verfahren. Zwar kann die lokale Mietenentwicklung mit diesem Verfahren wegen der Anwendung eines überregionalen Index nicht exakt erfasst werden. Jedoch bewegen sich die Abweichungen im Allgemeinen in solch geringen Größenordnungen, dass sie in Kauf genommen werden können, wenn man den hohen Aufwand bedenkt, der gegebenenfalls zur Erzielung höherer Genauigkeit erforderlich sein dürfte.

Das zugrundeliegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die sogenannte Basistabelle (Tabelle 1 des Mietspiegels) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2019 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 des Mietspiegels) über einen längeren Zeitraum weitestgehend konstant bleiben bzw. sich nicht so schnell ändern. Die Anpassung des Mietspiegels an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 1, welche das allgemeine Mietpreisniveau der Kommune zum Ausdruck bringt.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Dieser Index beinhaltet bundesdeutsche Entwicklungszahlen und basiert nicht nur auf Preisen aus dem Wohnungssektor, sondern auch aus anderen Bereichen wie Lebensmittel und Energie.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von November 2019 bis November 2021 verwendet. Der Monat November wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat in der ursprünglichen Datenerhebung als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (November 2019, Wert: 105,3 und November 2021, Wert: 110,5⁴). Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 4,938 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 des Mietspiegels zugrunde gelegt.

4.1 Das durchschnittliche Mietniveau der Universitätsstadt Freiberg mit qualifiziertem Mietspiegel

Für die Universitätsstadt Freiberg ergeben sich anhand der beschriebenen Vorgehensweise folgende Mietniveaus, die sich auch in der Basismiettable des Mietspiegels wiederfinden:

⁴) Quelle: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen/_VerbraucherpreiseKategorien.html

Tabelle 2: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für Universitätsstadt Freiberg

Wohnfläche in m ²	Euro/m ²	Wohnfläche in m ²	Euro/m ²	Wohnfläche in m ²	Euro/m ²	Wohnfläche in m ²	Euro/m ²
30	6,71	48	5,58	75	5,61	93	5,82
31	6,58	49	5,56	76	5,62	94	5,83
32	6,45	50	5,55	77	5,65	95-96	5,85
33	6,35	51	5,54	78	5,66	97	5,86
34	6,25	52	5,53	79	5,67	98	5,87
35	6,17	53	5,52	80	5,68	99	5,88
36	6,10	54 -56	5,51	81	5,69	100	5,89
37	6,02	57-60	5,50	82	5,70	101-102	5,90
38	5,96	61-62	5,51	83	5,71	103	5,91
39	5,90	63-64	5,52	84	5,72	104-105	5,92
40	5,85	65-66	5,53	85	5,73	106	5,93
41	5,80	67	5,54	86	5,74	107-108	5,94
42	5,76	68	5,55	87	5,75	109-110	5,95
43	5,72	69	5,56	88	5,77	111-113	5,96
44	5,69	70-71	5,57	89	5,78	114-118	5,97
45	5,66	72	5,58	90	5,79	119-123	5,98
46	5,62	73	5,59	91	5,80	124-127	5,97
47	5,60	74	5,60	92	5,81	128-130	5,96

5 Schlussbemerkung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren des Mietspiegels 2022 der Universitätsstadt Freiberg auf der Grundlage des Mietspiegels 2020. Letzterer Mietspiegel beruht auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Fortschreibung 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 außegerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

6 Literatur

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln**, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 10-16

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg** in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16-21

Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), **Neues Mietrecht**, Köln

Schmidt B., Trinkaus O. (2020), **Der qualifizierte Mietspiegel 2020 der Universitätsstadt Freiberg – Dokumentation der Mietspiegelerstellung**