

Universitätsstadt Tübingen
FAB Vermessung
Fritz Aicheler , Telefon: 204 2268
Gesch. Z.: 68

Vorlage 66a/2009
Datum 27.02.2009

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

zur Vorberatung im: **Verwaltungsausschuss**

Betreff: Erläuterungen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Bezug: Vorlage 66/2009, Erstellung eines Mietspiegels
Anlagen keine

Zusammenfassung:

Mit dieser Vorlage werden in stark zusammengefasster Form die Vorgehensweise bei der Erstellung eines Mietspiegels und die hierbei zu beachtenden wesentlichen Punkte beschrieben.

Ziel:

Information des Gemeinderates zur Vorberatung der Vorlage 66/2009.

Bericht:

1. Allgemeines:

Damit ein Mietspiegel die Qualifikation als qualifizierter Mietspiegel erhält, muss er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter anerkannt werden.

Darüber hinaus muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Aus der Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen können folgende Mindestvoraussetzungen abgeleitet werden:

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden muss dokumentiert und damit öffentlich zugänglich sein.

2. Datengrundlage

Die dem Mietspiegel zugrunde zu legenden Daten müssen ein möglichst getreues Abbild des Wohnungsmarktes liefern, für den der Mietspiegel gelten soll. Um zu gewährleisten, dass die Daten repräsentativ sind, müssen eigenständige Erhebungen auf der Basis von Zufallsstichproben durchgeführt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass alle Wohnungen mit ihren Mietpreis bestimmenden Merkmalen in dieser Stichprobe annähernd im gleichen Verhältnis wie in der Grundgesamtheit enthalten sind. Das Verfahren der Datengewinnung muss nachvollziehbar sein.

Bei der Datenerhebung sind folgende Punkte zu beachten:

a) Wahl der Erhebungsmethode

Bei der Erhebungsmethode ist einerseits nach dem Adressaten der Erhebung (Mieter- und/oder Vermieterbefragung) und andererseits nach der Befragungsart (Telefoninterview, schriftliche oder persönliche Befragung) zu unterscheiden. Dies ist vor dem Hintergrund der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes, der zur Verfügung stehenden Daten und des Budgets abzuwägen. Die Erfahrungen bei anderen Kommunen zeigen, dass beide Verfahren im Wesentlichen zu gleichwertigen Ergebnissen führen. Aus praktischen Gründen ist eine Mieterbefragung vorteilhaft, da der Mieter in der Mietwohnung angetroffen werden kann.

b) Befragungsbasis

Für die Ziehung der Stichprobe wird in der Regel eine Datenquelle verwendet, die möglichst einfach zugänglich ist. Dies ist zum Beispiel die Privatkundendatei des lokalen Energieversorgers. Bevor aus einer solchen Datei eine Zufallsstichprobe gezogen wird, sollte sie möglichst um alle Haushaltsadressen oder Wohnungen bereinigt werden, die nicht zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen oder die nicht in den Mietspiegel aufgenommen werden sollen, z. B.:

- Wohnungen, deren Miethöhe im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt wurde
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind (z.B. gewerbliche Nutzungen)
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurde
- Untervermieteter Wohnraum
- Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen
- Wohnraum, dessen Vertragsgestaltung vom Üblichen abweicht

Am Ende der Bereinigung muss eine Grundlage mit einem möglichst hohen Anteil mietspiegelrelevanter Adressen stehen.

c) Stichprobengröße

Die Erhebung muss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Interviews für die Auswertung liefern. Je weniger Mietwerte ausgewertet werden können, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass die ermittelten Mieten das tatsächliche Mietniveau hinreichend genau abbilden. Die Anforderungen an den Stichprobenumfang sind von Größe und Struktur des Wohnungsmarktes und von der Anzahl der Wohnwertmerkmale abhängig, die im Mietspiegel berücksichtigt werden sollen. Auswirkungen auf den notwendigen Stichprobenumfang hat auch die Entscheidung, ob ein Tabellen- oder Regressionsmietspiegel erstellt werden soll. Deshalb kann im Augenblick auch noch keine Aussage über die Anzahl der erforderlichen Stichproben gemacht werden. Diese wird dann durch das von der Verwaltung beauftragte Institut festgelegt.

3. Datenauswertung

Als Methoden zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel sind in der Wissenschaft die Tabellen- und die Regressionsmethode anerkannt und werden in der Praxis angewandt. Der Erstellungsprozess ist bei beiden Methoden ähnlich. Beide basieren auf einer repräsentativen empirischen Datenerhebung und bei beiden wird der Einfluss einzelner Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe mit gleichwertigen statistischen Verfahren untersucht.

a) Regressionsmietspiegel

Der Regressionsmethode liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Miete einer Wohnung aus der Bewertung ihrer Wohnwertmerkmale durch die Marktparameter ergibt, und dass dieser Zusammenhang mit einer mathematischen Gleichung beschrieben werden kann. Jedes Merkmal leistet einen Beitrag zum Mietpreis der Wohnung. Das Ergebnis der Regressionsmethode kann in eine allgemein verständliche und nachvollziehbare Darstellung gebracht werden, z. B. in die Form von Tabellen.

b) Tabellenmietspiel

Der Tabellenmethode liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Struktur des Wohnungsmarktes in typischen Kategorien von Wohnungen beschreiben lässt. Die Kategorien werden durch Kombination von Wohnwertmerkmalen (z. B. Altbau, mit/ohne Bad, Größe, Wohnlage usw.) bestimmt und in einem Mietspiegelfeld abgebildet. Die Strukturierung der Tabellen darf bei einem qualifizierten Mietspiegel nicht willkürlich erfolgen. Es müssen diejenigen Wohnwertmerkmale identifiziert werden, die den statistisch bedeutsamsten Einfluss auf die Miethöhe haben.

4. Berechnung der Mietpreisspannen

In einem Mietspiegel können nicht alle den Mietpreis beeinflussenden Faktoren ermittelt oder dargestellt werden. Bei den Wohnungsmärkten handelt es sich außerdem um Märkte, auf denen teilweise auch für identische Wohnungen unterschiedliche Mieten verlangt werden. Daraus folgt, dass sowohl bei Tabellen- als auch bei Regressionsmietspiegeln Spannen ausgewiesen werden sollten. Diese Spannen müssen den jeweils niedrigsten und höchsten Wert eines Feldes so bestimmen, dass zwischen diesen Werten die üblichen Mietwerte liegen. Ziel sollte eine einvernehmliche Beurteilung der Beteiligten sein.

5. Dokumentation

Wegen des Erfordernisses der Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ist die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zwingend zu dokumentieren, um die Ergebnisse nachvollziehen und überprüfen zu können. Die angewandten Methoden sind ausführlich und möglichst verständlich darzustellen. Der Methodenbericht muss Angaben zu folgenden Punkten enthalten:

- Träger des Verfahrens und Verfahrensbeteiligte;
- Datengrundlage und Datenermittlung: Verfahren der Stichprobenziehung, Stichprobengröße, Befragungsart, Erhebungsinstrument, Ausschöpfungsquote der Stichprobe, Verfahren der Plausibilisierung;
- Auswertung: Darstellung des Verfahrens – Tabellen- oder Regressionsmietspiegel – Darlegung der Verfahrensschritte, Darstellung der Mietwerte, Ausweisung von Spannen, Feldbesetzung (bei Tabellenmietspiegeln);
- ggf. Dokumentation der Anpassung

6. Anerkennung

Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel ist beim qualifizierten Mietspiegel die Anerkennung durch die Gemeinde erforderlich. Die Anerkennung der Gemeinde ist eine Willenserklärung, die vom zuständigen Organ der Gemeinde abgegeben werden muss. Der Mietspiegel hat weder eine unmittelbare Folgewirkung für die Gemeinde noch eine bindende Außenwirkung. Er begründet keine rechtlichen Verpflichtungen für die Gemeinde, sondern schafft lediglich mehr Rechtssicherheit bei privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern.

Eine weitere Möglichkeit zur Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels wäre, dass sich die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter zusammenschließen und deren jeweils vertretungsberechtigten Organe den Mietspiegel gemeinsam anerkennen. Eine bestimmte Form ist dafür nicht vorgesehen. Daher ist es ausreichend, wenn die Interessenverbände, z. B. auf einer abschließenden Sitzung eines Arbeitskreises Mietspiegel, die Anerkennung des Mietspiegels mündlich erklären. Existieren in einer Gemeinde mehrere Mieter- oder Vermieterverbände, genügt auf beiden Seiten die Anerkennung durch einen Verband.

7. Zeitliche Anpassung

Der qualifizierte Mietspiegel ist spätestens im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen. Die Fristen für die Anpassung bzw. Neuaufstellung eines Mietspiegels beginnen mit dem Datum der Veröffentlichung des Mietspiegels. Unterbleibt die rechtzeitige Anpassung, verliert der Mietspiegel seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel und wird zum einfachen Mietspiegel.

Das Gesetz lässt zwei Arten der Anpassung zu: Die Anpassung mittels des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland sowie die Fortschreibung mittels einer Stichprobe. Welchem Verfahren der Vorzug zu geben ist, hängt von der jeweiligen Wohnungsmarktentwicklung ab und sollte vom Mietspiegelersteller bzw. von einem Arbeitskreis Mietspiegel entschieden werden.

8. Grundlagen der Befragung

Der in zwei Teile gegliederte Fragebogen (Kontakt- und Hauptfragebogen) muss logisch aufgebaut sein. Im Kontaktbogen wird ermittelt, ob die Wohnung mietspiegelrelevant ist. Im Hauptfragebogen werden die für die Erhebung notwendigen Informationen über Mieten, Ausstattung der Wohnung usw. erhoben.

a) Kontaktfragebogen

Er enthält die Fragen, die zur Aussonderung der nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen und Mietverträge erforderlich sind (z.B. geförderter Wohnraum, Vermietung an Verwandte usw.). Die textliche Gestaltung der Fragen muss berücksichtigen, dass für den „Normalmieter und Interviewer“ ungeläufige Sachverhalte verständlich erläutert werden, um eine inhaltlich korrekte Beantwortung zu gewährleisten.

Bereits der Kontaktbogen sollte Hinweise auf die Auskunftspflicht bei der Erstellung von Kommunalstatistiken (s. Landesstatistikgesetz in Baden-Württemberg) und die Beachtung datenschutzrechtlicher Anforderungen enthalten.

b) Hauptfragebogen

Die Struktur des Hauptfragebogens wird hauptsächlich durch die im Gesetz definierten Wohnwertmerkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, s. § 558 Abs. 2 BGB) und durch Fragen zum Mietverhältnis, zum Mietvertrag sowie zur Mietzahlung bestimmt:

- Angaben zum Mietverhältnis, zum Mietvertrag und zur Mietzahlung:
- Angaben zur Art des Gebäudes, Lage und Art der Wohnung:
- Angaben zur Größe der Wohnung (Anzahl der Wohnräume, Balkon, Terrasse usw.)
- Angaben zur Ausstattung (Heizung, Sanitär, Küche, Bodenbeläge usw.)
- Angaben zur Beschaffenheit eines Gebäudes/einer Wohnung einschließlich Angaben zu Erneuerungen, Modernisierungen und zur energetischen Beschaffenheit
- Angaben zur Lage einer Wohnung im Gemeindegebiet (Umgebung, private und öffentliche Infrastruktur, Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch, Verkehr usw.)

Zu jedem dieser obigen Punkte gibt es noch zahlreiche Unterpunkte, die abgefragt werden.