

Dokumentation der Aufstellung der einfachen Mietspiegel im Raum Calw 2022 / der Fortschreibung 2024

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

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Im Rahmen des Projekts wurden im Jahr 2022 Mietspiegel für folgende Kommunen im Landkreis Calw neu aufgestellt:

- Althengstett
- Bad Teinach-Zavelstein
- Calw
- Oberreichenbach

Im Jahr 2024 haben sich zusätzlich dem Projekt angeschlossen:

- Bad Liebenzell
- Unterreichenbach

Das Projekt wurde begleitet vom

- Haus & Grund Calw e.V. und
- Mieterverein Calw und Umgebung e.V.

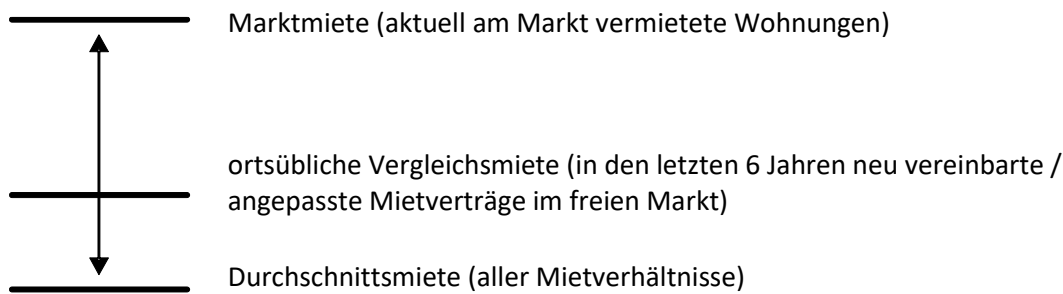
Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei den veröffentlichten Mietspiegeln handelt es sich um „einfache“ 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 die qualifizierten Mietspiegel von Nagold und Pforzheim

Eine eigens für einen Mietspiegel erfolgende Datenerhebung ist mit Blick auf die Kosten je Anwendungsfall vorwiegend für größere Städte sinnvoll.

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 der Experten / Expertinnen der Interessensvertreter der Mieter- und Vermieterseite.

Im Rahmen des Mietspiegelprojekts wurde das Mietspiegelpreisniveau unter Anlehnung an den zum Aufstellungszeitpunkt gültigen qualifizierten Mietspiegeln von Nagold und von Pforzheim bestimmt.

Verwendete Daten und Rechenschritte

Die Preisabstandsmessung zwischen Nagold / Pforzheim und den Kommunen im Projekt erfolgte auf Basis von Daten aus einem Vermietungs-Onlineportal, wobei Miet-Wohnungsanzeigen aus den Jahren 2014 bis 2021 bezogen wurden (15.005 auswertbare Datensätze).

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 den einzelnen Kommunen und Nagold / Pforzheim? (überörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede von Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen Teilorten / Gebieten innerhalb der gleichen Kommune? (innerörtliche Preisunterschiede)

Diese Preisunterschiede werden relativ ermittelt, also als prozentuale Preisunterschiede. 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 (relative) Preisunterschiede zwischen zwei Vergleichsräumen in einer längerfristigen Betrachtungsweise auf vergleichbare Preisunterschiede bei der ortsüblichen Vergleichsmiete zuverlässig schließen lässt.

Die Rechenschritte 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 Kommunen ermittelt werden, wobei sich auf diesem Rechenweg Unterschiede in der Wohnflächen- und Baujahrsstruktur von Kommunen nicht auf den ermittelten Preisunterschied zwischen ihnen auswirken können.
- **Ermittlung innerörtlicher Preisabstände:** In Calw erfolgte die Ermittlung der innerörtlichen Preisunterschiede auf Basis der vom zuständigen Gutachterausschuss abgegrenzten Bodenrichtwertgebiete von Calw. Dazu wurden in einem ersten Schritt Bodenrichtwertgebiete im Stadtgebiet zusammengefasst, bei denen die Beteiligungsrunde davon ausging, dass sie ein ähnliches Mietniveau / eine ähnliche Wohnlagenqualität aufweisen dürften. Diese Zusammenfassung ist nötig, um ausreichend viele Fälle für statistische Auswertungen in diesen nun etwas größer abgegrenzten Gebieten zu erhalten. Abschließend wurden alle Gebiete zu Mietspiegelzonen entsprechend eines vergleichbar hohen Mietniveaus zusammengefasst. Für die übrigen Kommunen im Projekt erfolgte bei Bedarf eine Unterscheidung im Preisniveau zwischen den Teilorten der jeweiligen Kommune.
- **Aufstellung der Basismiettable (von Wohnfläche und Baujahr abhängiges Grundmietniveau):** Die (relativen) Preisunterschiede in der Basismiettable in den Mietspiegeln / Mietpreisübersichten sind an die der Mietspiegel Nagold und Pforzheim angelehnt, wobei die Daten aus den Mietanzeigen zur Justierung des Preisniveaus (z.B. durch einen Preisabschlag) genutzt wurden.

Aus der folgenden Tabelle geht das ermittelte Preisniveau (als Preisabstand zu Nagold) hervor. Teilweise wurden Ortsteile in der Auswertung zusammengefasst, weil entweder die Preisunterschiede für eine Differenzierung im Mietspiegel zu niedrig waren oder aber die Ortsteile zu geringe Fallzahlen für eine eigenständige Auswertung aufwiesen (weniger als 20 auswertbare Fälle).

Gemeinde / Stadt	Ortsteil / Zone (sortiert nach Kommunen und dem Preisniveau des Ortsteils)	Preisabstand zu Nagold	Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung
Althengstett	insgesamt	-4,5%	
Bad Liebenzell	insgesamt	-10,9%	
	Möttlingen	-5,3%	
	Bad Liebenzell	-10,0%	
	Unterhaugstett	-10,0%	in der Auswertung wurden die Teilorte Bad Liebenzell, Unterhaugstett und Monakam aufgrund eines ähnlich hohen Mietniveaus zusammengefasst.
	Monakam	-10,0%	
	Unterlengenhardt	-15,1%	
	Beinberg	-18,9%	in der Auswertung wurden die Teilorte Beinberg und Maisenbach-Zainen zusammengefasst.
Bad Teinach-Zavelstein	Maisenbach-Zainen	-18,9%	
	insgesamt	-14,4%	
	Zavelstein	-9,8%	
	Sommenhardt	-13,0%	
	Bad Teinach	-15,1%	
	Rötenbach	-20,9%	Aufgrund niedriger Fallzahlen wurde das Mietniveau in Rötenbach in der Beteiligungsrunde beschlossen
	Emberg, Kentheim, Schmieh, Station Teinach	-24,2%	in der Auswertung wurden diese Teilorte zusammengefasst.
	Calw	insgesamt	-8,3%
	Zone E	-2,6%	Zur Lageabgrenzung s. die Lagekarte im Mietspiegel
	Zone D	-7,5%	
	Zone C	-11,1%	
	Zone B	-13,5%	
	Zone A	-20,3%	
Oberreichenbach	insgesamt	-20,6%	Auf eine Abgrenzung von Teilorten wurde verzichtet
Unterreichenbach	insgesamt	-15,1%	
	Unterreichenbach	-14,5%	
	Kapfenhardt	-16,4%	
	Dennjächt	-20,9%	Aufgrund niedriger Fallzahlen wurde das Mietniveau in Dennjächt in der Beteiligungsrunde beschlossen

Aus Übersichtlichkeitsgründen ist in der Tabelle nur der Preisabstand zu Nagold aufgelistet. Das Pforzheimer Mietniveau befindet sich um 7,0% unter dem von Nagold.

Beschlussfassungen im Beteiligungsgespräch

In der Beteiligungsrunde wurde der Rechenweg, die Basismietniveautabelle und die das Preisniveau in den Gemeinden, Ortsteilen / Zonen vorgestellt.

Dem preislichen Grundgerüst, in dem Baujahrs- und Wohnflächenunterschiede von Wohnungen berücksichtigt sind, wurde ein Bepunktungssystem für Ausstattungsunterschiede hinzugefügt. Das Bepunktungssystem ist angelehnt an Bepunktungssysteme aus anderen qualifizierten Mietspiegelprojekten, mit denen Stein-Statistik befasst ist. In der Beteiligungsrunde wurde es entsprechend der Experteneinschätzungen noch angepasst.

In Mietspiegeln, in denen das Preisniveau auf Teilortbasis oder Zonen ausgewiesen wurde, wurden Punktwerte für die Teilorte / Zonen im Bepunktungssystem in der Mietspiegelbeteiligung vereinbart, die mit Rundungsdifferenzen zu einem Mietspiegelpreisniveau in den einzelnen Teilorten führen, das den gemessenen Preisabständen entspricht.

Fortschreibung der Mietspiegel 2024

Die Mietspiegel des Jahres 2024 wurden mithilfe von Preisanpassungsraten auf Basis der Vorgängermietspiegel aus dem Jahr 2022 fortgeschrieben. In Abstimmung aller am Mietspiegel Beteiligten wurden die „Basismieten“ des Vorgängermietspiegels um 7,6% erhöht. Dies entspricht der Rate, die mithilfe einer Auswertung von für die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels Pforzheim im Jahr 2023 erhobenen Daten resultierte.