
Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Augsburg 2019

Dokumentation der Mietspiegelfortschreibung



EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Waltenhofen 2

93161 Sinzing

www.ema-institut.de

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Augsburg 2019

DOKUMENTATION DER MIETSPIEGELFORTSCHREIBUNG

Projektleitung:

Dr. Bernhard Schmidt

Oktober 2019



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
Tel: 0941/380700
Fax: 0941/380720

Inhaltsverzeichnis

1	ZEITLICHER ÜBERBLICK ZUR MIETSPIEGELERSTELLUNG.....	3
2	GESETZLICHE GRUNDLAGEN FÜR QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL.....	3
3	ERHEBUNG UND AUSWERTUNG DER DATEN ZUM MIETSPIEGEL 2017	5
	3.1 Stichprobenziehung und Datenerhebung.....	5
	3.2 Rücklaufstatistik	6
	3.3 Datenauswertung.....	6
4	DIE FORTSCHREIBUNG 2019 PER INDEXZAHLEN	7
5	WEITERE VERÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM MIETSPIEGEL 2017.....	9
6	SCHLUSSBEMERKUNGEN	10
	ANHANG: LITERATURHINWEISE.....	11

1 ZEITLICHER ÜBERBLICK ZUR MIETSPIEGELERSTELLUNG

Bei dem Mietspiegel 2019 der Stadt Augsburg handelt es sich um eine Fortschreibung des im Jahr 2017 neu erstellten Mietspiegels. Die vorliegende Fortschreibung basiert auf diesem Mietspiegel 2017, dessen Erstellung in dem Arbeitsbericht „Der Augsburger Mietspiegel 2017 - Dokumentation zur Erstellung des Mietspiegels“ detailliert beschrieben ist.

Nachfolgend erfolgt nochmals ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung 2017: Im September 2016 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, die Mietspiegelerstellung für Augsburg durchzuführen. Eine Arbeitsgruppe Mietspiegel unterstützte die Durchführung der Mietspiegelerstellung. Die Befragungsaktion bei den Haushalten fand von Mitte Dezember 2016 bis Mitte März 2017 statt und wurde von geschulten Interviewern durchgeführt. Im Frühsommer 2017 erfolgte die statistische Auswertung. Im Sommer 2017 wurde der Mietspiegelentwurf in verschiedenen Gremien diskutiert, im November 2017 vom Stadtrat mit großer Mehrheit als qualifiziert anerkannt und ab 01. Dezember 2017 erhielt der Mietspiegel die Gültigkeit für einen Zeitraum von zwei Jahren.

Am 01. Dezember 2019 soll der neue fortgeschriebene Mietspiegel in Augsburg Gültigkeit besitzen und der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN FÜR QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL

Das Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zum 01.09.2001 hat hinsichtlich Mietspiegel Neuerungen mit sich gebracht. Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln befinden sich seit der Mietrechtsreform im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB) und nicht mehr im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (§ 2 MHG). Gab es bislang nur *den* Mietspiegel, wird nunmehr zwischen *qualifiziertem* und *einfachem* Mietspiegel unterschieden.

Während das bisherige, im MHG definierte Instrument Mietspiegel als so genannter „einfacher Mietspiegel“ mit den gleichen Rechtsfolgen wie bisher erhalten blieb, wurde zusätzlich der Begriff des „qualifizierten Mietspiegels“ eingeführt, an den höhere Anforderungen gestellt, gleichzeitig aber auch weiter reichende Folgen geknüpft wurden. 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 2 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 von Augsburg wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Neuerstellung des Mietspiegels 2017 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 und die Durchführung mündlicher Interviews durch geschulte Interviewer vor Ort, welche im Vergleich zur schriftlichen oder telefonischen Befragung besonders verlässliche Befragungsergebnisse liefern, 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 ausführlichen Arbeitsbericht im Detail festgehalten.

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

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

Durch eine Anerkennung des Mietspiegels von Seiten der Kommune (Stadtrat) 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.

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 ERHEBUNG UND AUSWERTUNG DER DATEN ZUM MIETSPIEGEL 2017

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenerhebung und Datenauswertung zum Mietspiegel 2017 von Augsburg wiedergegeben, da auf diesem Mietspiegel die vorliegende Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird nochmals auf den Arbeitsbericht der Mietspiegelerstellung 2017 verwiesen.

3.1 STICHPROBENZIEHUNG UND DATENERHEBUNG

Von der Stadt Augsburg, Amt für Statistik und Stadtforschung, wurden dem EMA-Institut eine Zufallsauswahl von 10.000 Adressen aus dem Stadtgebiet von Augsburg zur Verfügung gestellt.

Diese Adressen waren von der Stadtverwaltung von diversen nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen (Z.B. Sozialwohnungen und andere geförderte Wohnungen, Wohnheime, Dienst- und Werkwohnungen) bereinigt. In einer postalischen Befragung wurden alle 10.000 Haushalte angeschrieben und darum gebeten, über ihre Mietspiegelrelevanz Auskunft zu geben. Aufgrund dieser Vorbefragung mussten 3.084 Haushalte aus der ursprünglichen Stichprobenliste entfernt werden. Die erhobenen Daten wurden auf elektronische Datenträger übertragen und in einem aufwendigen Kontrollverfahren auf Unplausibilitäten und fehlerhafte Angaben überprüft.

3.2 RÜCKLAUFSTATISTIK

Die Rücklaufstatistik für die 6.916 angelaufenen Mieterhaushalte ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Rücklaufstatistik der Mieterbefragung

Haushaltskontakte	Mieterbefragung
mietspiegelrelevante Haushalte (Vollinterviews)	2.530
nicht erfolgreiche Interviews (Abbruch wegen Filterfragen oder Auskunftsverweigerung)	4.040
nicht mehr angelaufene Haushalte	346
Summe	6.916

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 2017 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.

4 DIE FORTSCHREIBUNG 2019 PER INDEXZAHLEN

Die Stadt Augsburg hat frühzeitig beschlossen, den Mietspiegel per Indexzahlen und nicht per Stichprobe fortzuschreiben. Damit wurde dasjenige der beide möglichen Verfahren gewählt, das zum einen kostengünstiger ist, zum anderen aber auch als weniger präzise gilt: Eine Indexfortschreibung erfolgt mit überregionalen Durchschnittswerten, die die lokale Entwicklung nur näherungsweise wiedergeben können. Eine Fortschreibung unter Zugrundelegung einer neuen Datenstichprobe, die zweite per Gesetz legitimierte Möglichkeit, ist zwar vom Ergebnis her genau und nimmt auf kommunale Veränderungen beim Mietpreisgefüge Rücksicht, ist aber aufgrund des zusätzlichen Erhebungs- und Auswertungsaufwandes auch wesentlich kostenintensiver.

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

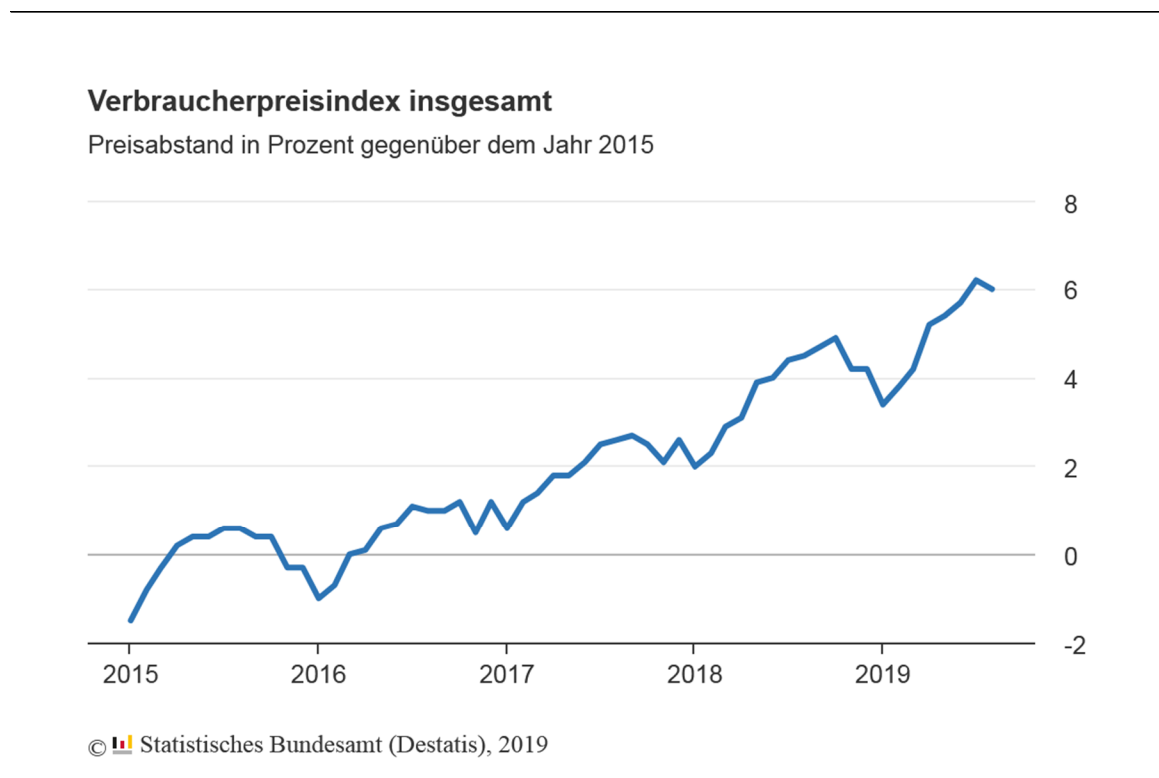
³ Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., *Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16 - 21,

umfassenden Erhebung im Jahr 2016/2017 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 des Mietspiegels) über einen längeren Zeitraum keine wesentlichen Veränderungen aufzeigen. Die Anpassung des Mietspiegels an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 1, welche das allgemeine Mietpreisniveau in der Stadt zum Ausdruck bringt. Tabelle 1 enthält das Wohnwertmerkmal „Wohnfläche“, das bekanntermaßen den Haupteinfluss auf den Mietpreis ausübt.

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. Der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) ist ein Preisindex der durchschnittlichen prozentualen Veränderung des Preisniveaus bestimmter Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Die Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich dabei aus dem Vergleich des aktuellen Indexstandes mit dem Indexstand des Vorjahresmonats. Auf regionale oder gar kommunale Besonderheiten bei der Mietpreisentwicklung einer einzelnen Kommune wird mit diesem gesetzlich vorgeschriebenen Index nicht eingegangen.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Januar 2017 bis Januar 2019 verwendet. Der Monat Januar wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat als Stichmonat für die Erhebung zum Mietspiegel 2017 verwendet wurde. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zum jeweiligen Zeitpunkt ermittelte Verbraucherpreisindexwert (Januar 2017: 100,6; Januar 2019: 103,4) herangezogen. Damit bleiben der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist bewahrt. Zur Begründung des Verwendungszeitraums sei auf den Kommentar von Schmidt-Futterer, Mietrecht, hrsg von Hubert Blank, zu §§ 558c, 558d BGB, Rdnr. 86 verwiesen: „Da der Stichtag der Datenerhebung bei der erstmaligen Erstellung des Mietspiegels zeitlich vor dessen Anerkennung und Veröffentlichung lag, ist dies der Zeitpunkt, auf den die Fortschreibung zu erfolgen hat. Es ist der Index für diesen Monat mit dem Index 2 Jahre später zu vergleichen, um auf diese Art und Weise die Steigerung zu ermitteln.“ Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum somit eine Steigerungsrate von 2,78 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der ungerundeten Werte in Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

Abbildung 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex von 2015 bis 2019



5 WEITERE VERÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM MIETSPIEGEL 2017

Die Fortschreibung des Mietspiegels wurde dazu genutzt, einige geringfügige Präzisierungen im Mietspiegelinhalt anzubringen, um die Eindeutigkeit für die Anwender zu fördern. Die wichtigsten Änderungen, abgesehen von wenigen graphischen und textlichen Umgestaltungen, sind:

- Das Vorwort wird aktualisiert.
- Der Mietspiegeltext wurde mit den entsprechenden Informationen über die Fortschreibung des Mietspiegels ergänzt.
- Das Anwendungsbeispiel wurde an die Ergebnisse des fortgeschriebenen Mietspiegels angepasst.
- Der neue Gültigkeitszeitraum beträgt 01.12.2019 bis 30.11.2021.
- Eine textliche Unklarheit wurde beseitigt: Eine Vereinheitlichung der Modernisierungsmaßnahmen in baujahrestechnischer Hinsicht auf den Text "seit 2006" in Tabelle 4 und 4a wurde durchgeführt.

- Das Wohnwertmerkmal „Durchgangszimmer“ wurde noch einmal genau analysiert und hinsichtlich des Baujahres ausgewertet. Die überwiegende Mehrheit aller ausgewerteten Durchgangszimmer befindet sich in älteren Gebäuden mit Baujahr bis 1990. Bei neueren Gebäuden ab Baujahr 1991 (insgesamt nur 32 Stück) geht der Abschlag gegen Null, was wohl an der moderneren Architektur und dem vermehrten, auch so von den Bewohnern gewünschten Einbinden von größeren komplexen „Zentralräumen“ in die Wohnungsgestaltung (z.B. aus einem als Wohnzimmer genutzten Zentralraum gehen mehrere Zimmer ab) zu tun haben kann. Daher wurde der Baujahreszusatz für Wohnungen „in Gebäuden bis einschließlich Baujahr 1990“ aufgenommen.
- Bei Tabelle 5 wurde in der Überschrift die Bezeichnung „Wohnlagenzone“ in „Stadtbezirkszone“ abgeändert.

Weitere inhaltliche Änderungen wurden am Mietspiegel nicht vorgenommen. Erst bei einer Neuerstellung in zwei Jahren ist wieder eine grundsätzliche Überarbeitung des Fragenkatalogs und der damit zusammenhängenden Mietspiegelinhalte möglich.

6 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren des Mietspiegels 2019 von Augsburg auf der Grundlage des Mietspiegels 2017. 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 außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

ANHANG: LITERATURHINWEISE

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

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993b), 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