

Dokumentation einfache Mietspiegel im Raum Reutlingen 2024

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

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Im Rahmen des Projekts wurden Mietspiegel für folgende Kommunen im Landkreis Reutlingen neu aufgestellt:

- Bad Urach
- Dettingen/Erms
- Engstingen
- Eningen unter Achalm
- Gomadingen
- Grabenstetten
- Grafenberg
- Hayingen
- Hohenstein
- Hülben
- Lichtenstein
- Mehrstetten
- Münsingen
- Pfronstetten
- Pfullingen
- Pliezhausen
- Römerstein
- Sonnenbühl
- St. Johann
- Trochtelfingen
- Walddorfhäslach
- Wannweil
- Zwiefalten
-

Das Projekt wurde begleitet vom

- Deutschen Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.
- Haus & Grund Reutlingen und Region e.V.

Mit der Datenauswertung, -aufbereitung und Aufstellung der Mietspiegel / Bereitstellung der Informationen zum ortsüblichen Vergleichsmietniveau war Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar beauftragt.

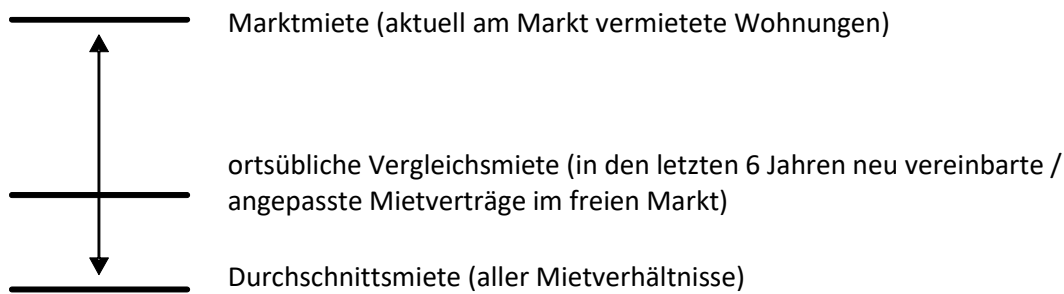
Ortsübliche Vergleichsmiete

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 den qualifizierten Mietspiegel Reutlingen

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 Mietspiegel von Reutlingen bestimmt.

Verwendete Daten und Rechenschritte

Die Preisabstandsmessung zwischen Reutlingen und den Kommunen im Projekt erfolgte auf Basis von Daten aus einem Vermietungs-Onlineportal, wobei Miet-Wohnungsanzeigen aus den Jahren 2013 bis 2023 bezogen wurden (knapp 18.300 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 Reutlingen? (überörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede 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 aus in der Marktmiete zeigende (relative) Preisunterschiede zwischen zwei Vergleichsräumen in einer längerfristigen Betrachtungsweise zuverlässig auf vergleichbare Preisunterschiede bei der ortsüblichen Vergleichsmiete 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 Pfullingen erfolgte die Ermittlung der innerörtlichen Preisunterschiede auf Basis der vom zuständigen Gutachterausschuss abgegrenzten Bodenrichtwertgebiete von Pfullingen. 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 des Mietspiegels Reutlingen 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 Reutlingen) 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 der Größe des Ortsteils = Fallzahlen) | Preisabstand zu Reutlingen | Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung |
|------------------|--|----------------------------------|--|
| Bad Urach | insgesamt | -10,6% | |
| | Bad Urach | -8,9% | Der Hauptort steht in der Auswertung für sich |
| | Georgiisiedlung | -20,7% | Sonstige Teilorte von Bad Urach wurden in der Auswertung zusammengefasst. |
| | Hengen | -20,7% | |
| | Seeburg | -20,7% | |
| | Sirchingen | -20,7% | |
| | Wittlingen | -20,7% | |
| Dettingen | insgesamt | -3,1% | |
| | Dettingen | -3,1% | Dettingen und Buchhalde wurden in der Auswertung zusammengefasst. |
| | Buchhalde | -3,1% | |
| Engstingen | insgesamt | -24,2% | |
| | Großengstingen | -23,7% | Großengstingen, Kleinengstingen, Sonnenbühl-Genkingen, Sonnenbühl-Undingen, St. Johann-Würtingen wurden in der Auswertung zusammengefasst |
| | Kleinengstingen | -23,7% | |
| | Kohlstetten | -28,5% | Kohlstetten, Sonnenbühl-Erpfingen, Sonnenbühl-Willmadingen, St. Johann-Bleichstetten, St. Johann-Gächingen, St. Johann-Lonsingen, St. Johann-Ohnastetten, St. Johann-Upfingen und alle Ortsteile von Gomadingen wurden in der Auswertung zusammengefasst |
| Eningen | | -2,7% | |
| Gomadingen | insgesamt | -28,5% | s. Beschluss Engstingen |
| | Gomadingen | -28,5% | |
| | Dapfen | -28,5% | |
| | Steingebrohn | -28,5% | |
| Grabenstetten | insgesamt | -21,8% | Grabenstetten, Hülben und Römerstein-Böhringen wurden in der Auswertung zusammengefasst |
| Grafenberg | insgesamt | -6,2% | |

| Gemeinde / Stadt | Ortsteil / Zone (sortiert nach Kommunen und der Größe des Ortsteils = Fallzahlen) | Preisabstand zu Reutlingen | Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung |
|------------------|--|----------------------------------|---|
| Hayingen | insgesamt | -30,9% | |
| | Hayingen | -29,1% | Hayingen (Hauptort) und Zwiefalten (Hauptort) wurden in der Auswertung zusammengefasst |
| | Ehestetten | -36,5% | Die übrigen Ortsteile von Hayingen und Zwiefalten und alle Ortsteile in Mehrstetten und Pfronstetten wurden in der Auswertung zusammengefasst |
| | Indelhausen | -36,5% | |
| | Kochstetten | -36,5% | |
| | Maxfelden | -36,5% | |
| | Münzdorf | -36,5% | |
| | Oberwilzingen | -36,5% | |
| Hohenstein | insgesamt | -31,9% | s. Beschluss Trochtelfingen |
| | Bernloch | -31,9% | |
| | Oberstetten | -31,9% | |
| | Meidelstetten | -31,9% | |
| | Eglingen | -31,9% | |
| | Ödenwaldstetten | -31,9% | |
| Hülben | insgesamt | -21,8% | s. Beschluss Grabenstetten |
| Lichtenstein | insgesamt | -15,4% | |
| | Unterhausen | -14,2% | |
| | Holzelfingen | -19,7% | Holzelfingen und Honau wurden in der Auswertung zusammengefasst |
| | Honau | -19,7% | |
| | Göllesberg | -28,5% | Göllesberg wurde preislich wie St. Johann-Ohnastetten eingestuft |
| Mehrstetten | insgesamt | -36,5% | |
| | Mehrstetten | -36,5% | |
| | Greut | -36,5% | |

| Gemeinde / Stadt | Ortsteil / Zone (sortiert nach Kommunen und der Größe des Ortsteils = Fallzahlen) | Preisabstand zu Reutlingen | Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung |
|------------------|--|----------------------------------|---|
| Münsingen | insgesamt | -26,5% | |
| | Münsingen | -24,8% | Münsingen und Auingen wurden in der Auswertung zusammengefasst |
| | Auingen | -24,8% | |
| | Gutsbezirk Münsingen | -31,5% | sonstige Ortsteile werden in der Auswertung zusammengefasst |
| | Dottingen | -31,5% | |
| | Böttingen | -31,5% | |
| | Buttenhausen | -31,5% | |
| | Trailfingen | -31,5% | |
| | Rietheim | -31,5% | |
| | Bremelau | -31,5% | |
| | Magolsheim | -31,5% | |
| | Gundelfingen | -31,5% | |
| | Apfelstetten | -31,5% | |
| | Bichishausen | -31,5% | |
| Hundersingen | -31,5% | | |
| Pfronstetten | insgesamt | -36,5% | s. Beschluss Hayingen |
| | Pfronstetten | -36,5% | |
| | Huldstetten | -36,5% | |
| | Aichelau | -36,5% | |
| | Aichstetten | -36,5% | |
| | Geisingen | -36,5% | |
| | Tigerfeld | -36,5% | |
| Pfullingen | insgesamt | -2,8% | |
| | A | -4,4% | |
| | B | -1,7% | |
| | C | -0,5% | |
| Pliezhausen | insgesamt | -0,9% | |
| | Pliezhausen | 0,8% | Der Ortsteil Pliezhausen steht in der Auswertung für sich alleine |
| | Gniebel | -4,0% | Alle übrigen Ortsteile wurden in der Auswertung zusammengefasst |
| | Rübgarten | -4,0% | |
| | Dörnach | -4,0% | |

| Gemeinde / Stadt | Ortsteil / Zone (sortiert nach Kommunen und der Größe des Ortsteils = Fallzahlen) | Preisabstand zu Reutlingen | Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung |
|------------------|--|----------------------------------|---|
| Römerstein | insgesamt | -26,3% | |
| | Zainingen | -29,2% | Donnstetten, Strohweiler und Zainingen wurden in der Auswertung zusammengefasst |
| | Böhringen | -21,8% | s. Beschluss Grabenstetten |
| | Donnstetten | -29,2% | |
| | Strohweiler | -29,2% | |
| Sonnenbühl | insgesamt | -25,4% | s. Beschluss Engstingen |
| | Genkingen | -23,7% | |
| | Undingen | -23,7% | |
| | Willmandingen | -28,5% | |
| | Erpfingen | -28,5% | |
| St. Johann | insgesamt | -26,6% | s. Beschluss Engstingen |
| | Würtingen | -23,7% | |
| | Bleichstetten | -28,5% | |
| | Gächingen | -28,5% | |
| | Ohnastetten | -28,5% | |
| | Lonsingen | -28,5% | |
| | Upfingen | -28,5% | |
| Trochtelfingen | insgesamt | -29,8% | |
| | Trochtelfingen | -28,7% | Der Ortsteil Trochtelfingen steht in der Auswertung für sich alleine |
| | Mägerkingen | -31,9% | Alle übrigen Ortsteile von Trochtelfingen und Hohenstein wurden in der Auswertung zusammengefasst |
| | Steinhilben | -31,9% | |
| | Hausen an der Lauchert | -31,9% | |
| | Wilsingen | -31,9% | |
| Walddorfhäslach | insgesamt | -5,4% | |
| | Walddorf | -5,4% | Die Ortsteile Walddorf und Häslach wurden in der Auswertung zusammengefasst |
| | Häslach | -5,4% | |
| Wannweil | insgesamt | -3,5% | |

| Gemeinde / Stadt | Ortsteil / Zone (sortiert nach Kommunen und der Größe des Ortsteils = Fallzahlen) | Preisabstand zu Reutlingen | Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung |
|------------------|--|----------------------------------|--|
| Zwiefalten | insgesamt | -29,8% | |
| | Zwiefalten | -29,1% | s. Beschluss Hayingen |
| | Baach | -36,5% | Alle übrigen Ortsteile wurden in der Auswertung zusammengefasst |
| | Sonderbuch | -36,5% | |
| | Gossenzugen | -36,5% | |
| | Gauingen | -36,5% | |
| | Hochberg | -36,5% | |
| | Mörsingen | -36,5% | |
| | Upflamör | -36,5% | |

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. Dieses Bepunktungssystem wurde zur Wahrung der Kontinuität aus dem Vorgängermietspiegel übernommen.

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 kleineren Rundungsdifferenzen zu einem Mietspiegelpreisniveau in den einzelnen Teilorten führen, das den gemessenen Preisabständen entspricht.