

Mietspiegel 2007/2008 erschienen

Ulrich Stein

Ein „qualifizierter“ Mietspiegel muss nach gesetzlicher Vorgabe alle vier Jahre neu aufgestellt werden. Jeweils dazwischen (zwei Jahre nach der Aufstellung) muss er fortgeschrieben werden. Turnusgemäß stand für den Mietspiegel, der für die Jahre 2007 und 2008 gültig ist, eine Neuaufstellung an. Die wesentlichen methodischen Änderungen gegenüber dem vorigen Mietspiegel und zentrale Ergebnisse der Auswertung werden im Folgenden dargestellt.



Die Neuaufstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist vom Gesetzgeber mit besonders hohen qualitativen Anforderungen verknüpft. Um die nötige Präzision des Mietspiegels zu erreichen, wurden im April 2006 20 000 Haushalte angeschrieben. Das sind 7 Prozent der Haushalte, die außerhalb von Heimen, Werkwohnungen usw. wohnen. 43 Prozent dieser Haushalte antworteten.

Von den antwortenden Haushalten wiederum wohnte nur ein Teil zur Miete. Und von diesen Mieterhaushalten war nur ein Teil der Fälle „mietspiegelrelevant“. So muss eine Woh-

nung, um bei der Aufstellung des Mietspiegels berücksichtigt werden zu können, am „freien“ Wohnungsmarkt angemietet worden sein. Das heißt, sie darf nicht sozial gefördert oder zu „Freundschaftspreisen“ von Bekannten/Verwandten gemietet sein. Außerdem muss sie vor weniger als vier Jahren bezogen oder die Miete innerhalb der letzten vier Jahre angepasst worden sein. Nur in diesen Fällen, so die gesetzliche Vermutung, kann auf das aktuell am Markt übliche Mietpreinsniveau zurückgeschlossen werden. Letztlich konnten für die Mietspiegelauflistung 2300 Fälle (1,3 % aller Wohnungen am freien Mietwohnungsmarkt) ausgewertet werden. Bei 47 Prozent der Fälle handelte es sich um in den letzten vier Jahren neu abgeschlossene Mietverträge, bei 53 Prozent um Fälle, in denen Mietpreisanpassungen innerhalb der letzten vier Jahre erfolgt waren.

Geschichtete Stichprobe

Der freie Mietwohnungsmarkt in Stuttgart ist charakterisiert durch eine sehr schiefe Baualtersverteilung der Wohnungen. Etwa die Hälfte aller Mietwohnungen wurde vor 1952 gebaut, nur knapp 9 Prozent dagegen nach 1980. Zöge man eine Stichprobe in reiner Zufallsauswahl, so würden Wohnungen jüngeren Baualters entsprechend schwach in der Stichprobe vertreten sein. Statistisch fundierte Aussagen für die Wohnungen jüngeren Baualters zu treffen, wäre entsprechend erschwert. Deshalb wurde eine geschichtete Stichprobe gezogen. Dazu wurden zunächst Baualtersschichten gebildet, die immer fünf Baujahre umfassten. Anschließend wurden aus jeder dieser Schichten per Zufallsverfahren gleich viele Wohnungen in die Stichprobe aufgenommen. Im Rücklauf zeigte sich der Effekt der Schichtung: Die Wohnungen waren hinsichtlich ihres Baualters annähernd gleich verteilt.

Gründe für Änderungen im Mietspiegelkonzept

Die gleichmäßige Repräsentanz junger und alter Wohnungen in der Auswertung diente zum einen dazu, den Baujahreffekt auf den Mietpreis möglichst exakt berechnen zu können. Gleichzeitig ging es aber darum, den Baujahreffekt in seiner preislichen Wirkung auf das nötigste zu begrenzen. Im Vordergrund sollte die Erklärung der Miethöhenunterschiede durch Ausstattungsunterschiede stehen. Lediglich der anderweitig nicht erklärbare Rest sollte durch den Preisfaktor „Baujahr“ erklärt werden. Dies hatte im Wesentlichen zwei Gründe: Zum einen wird ein Haushalt, der eine Mietwohnung sucht, sich sehr wahrscheinlich an der Wohnungsgröße, der angestrebten Ausstattung (Quantität und Qualität) und Lage einer Wohnung orientieren. Das Baualter wird für sich genommen eine nachrangige Bedeutung bei der Wohnungssuche spielen. Zum anderen lässt die steigende Zahl von Modernisierungen das Baujahr einer Wohnung als zunehmend fraglichen Mietpreisindikator erscheinen. Modernisierungen wurden im bisherigen Mietspiegelkonzept als das Baujahr verjüngend angesehen. Die methodische Hauptschwierigkeit dieser Sichtweise besteht darin, dass das Ausmaß dieser „Verjüngung“ in einer Mieterbefragung nur schwer erhoben werden kann, wenn als Indikatoren dafür der Modernisierungsaufwand auf Vermieterseite und das dem Mieter oft unbekannte Modernisierungsjahr herangezogen werden. Weitaus günstiger ist es, Modernisierungen als die Ausstattung einer Wohnung verbessernd anzusehen. Maßgeblich für die preisliche Einstufung modernisierter Wohnungen ist dann aber nicht mehr das Jahr der Modernisierung oder die aufgewandte Investitionssumme für die Modernisierung, sondern nur der Ist-Zustand der Ausstattung einer Wohnung. Gerade weil - entgegen dem

bisherigen Mietspiegelkonzept - das Baujahr als Haupterklärungsfaktor für Mietpreisunterschiede ersetzt werden sollte, war es besonders wichtig, über genügend viele auswertbare Fälle von Wohnungen in allen Baualtersjahrgängen zu verfügen.

Neue Kategorien im Mietspiegel

Für die Aufstellung eines „klassischen“ Tabellenmietspiegels, der eine Mindestbesetzung von Wohnungen in jedem Tabellenfeld vorsieht, wäre die Stichprobengröße zu klein gewesen. Deshalb wurde der Mietspiegel mit Hilfe eines Regressionsmodells aufgestellt. Dieses Verfahren bietet die Möglichkeit mit einer relativ kleinen Stichprobe auszukommen. Der Grund hierfür ist, dass die Miethöhe jeden Falles zu einem Teil die Miethöhe jedes anderen miterklärt. Beispielsweise sind sinkende Quadratmetermieten mit steigender Wohnfläche in jedem Baualter und jeder Ausstattungskategorie zwar auf unterschiedlich hohem Mietniveau aber in ähnlicher Weise beobachtbar. Zur Erklärung der Quadratmeter-Mietendegression im Neubau kann in einem Regressionsmodell deshalb auch eine Wohnung im Altbau beitragen. Dies wäre bei einem

Tabelle 1: Unterschiede der Kategorienganzahl nach altem und neuem Mietspiegelkonzept

Kategorie	Letzter Mietspiegel (gültig: 2005/2006)	Aktueller Mietspiegel (gültig: 2007/2008)
Baujahr	5	4
Ausstattung	1-3 *	3-5 *
Fläche	3	5
Lage	4	3

* je nach Baujahrsklasse

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuInS

„klassischen“ Tabellenmietspiegelkonzept nicht möglich gewesen.

Die Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel 2007/2008 präsentiert sich aber nach wie vor in Tabellenform (die Regressionsergebnisse werden also tabelliert wiedergegeben). Die Struktur der Tabelle wurde jedoch verändert. Im Mietspiegel 2007/2008 wurde gegenüber seinem Vorgänger die Zahl der Baujahrsklassen um eine reduziert und die Zahl der Ausstattungskategorien um bis zu 3 erhöht (vgl. auch die Tabelle 1). Um die Präzision des Mietspiegels weiter zu steigern, erfolgte eine Anpassung

auch der Lage- und Flächenkategorien. Durch eine stärkere Flächendifferenzierung konnte der Zusammenhang zwischen steigender Wohnfläche und abnehmender Quadratmetermiete genauer abgebildet werden. Die Zahl der Lagekategorien wurde von vier auf drei gesenkt, weil die Wohnlage aufgrund individuell sehr verschiedener Ansprüche an das Wohnumfeld nur eine vergleichsweise schwache Preiswirkung hat. Insgesamt hat sich die Zahl der Tabellenfelder von 90 beim letzten Mietspiegel auf 240 mehr als verdoppelt. Dafür wurde aber auf die im früheren Mietspiegelkonzept möglichen Interpolationen - etwa einer Durchschnitts-

5

Abbildung 1: Vergleich der Mietspiegeltabellen des letzten (links) und des aktuellen (rechts) Mietspiegels

Die Abbildung zeigt vier Tabellen für Stuttgart, die den Vergleichsmieten in €/m² für verschiedene Baujahre und Ausstattungskategorien darstellen. Die Tabellen sind in vier Spalten unterteilt: 'Baujahre bis 1950', 'Baujahre 1951 bis 1975', 'Baujahre 1976 bis 1990' und 'Baujahre 1991 bis April 2004'. Jede Tabelle hat Spalten für die Größe der Wohnung (z.B. 40m² bis 90m²) und die Ausstattung (einfach, mittel, gut). Die Tabellen zeigen die Entwicklung der Mietpreise über die Jahre und die Auswirkungen der neuen Kategorien im aktuellen Mietspiegel.

Die Tabellen sind wie folgt strukturiert:

- Baujahre bis 1950:** Spalten für einfache Ausstattung, mittlere Ausstattung, gute Ausstattung.
- Baujahre 1951 bis 1975:** Spalten für mittlere Ausstattung, gute Ausstattung.
- Baujahre 1976 bis 1990:** Spalten für gute Ausstattung.
- Baujahre 1991 bis April 2004:** Spalten für gute Ausstattung.

Die Tabellen zeigen die Entwicklung der Mietpreise über die Jahre und die Auswirkungen der neuen Kategorien im aktuellen Mietspiegel.

preisbildung benachbart liegender Tabellenfelder, wenn sich die Parameter einer Wohnung einer Kategorien-grenze näherten oder Verschiebungen von Wohnungen in jüngere Baujahrs-klassen bei Modernisierungen - ver-zichtet. Für die meisten Wohnungen (seltene Ausnahme: neubaugleiche Modernisierungen) kann die ortsübliche Miethöhe direkt in der Mietspie-geltabelle abgelesen werden.

Mietspiegelpreisniveau

Für alle Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes insgesamt stieg das Mietspiegelpreisniveau in Stuttgart in den letzten zwei Jahren + 3,8 Prozent also im Rahmen der all-gemeinen Preisentwicklung im Land Baden-Württemberg (+ 3,6 %) an. Da in diesem Zeitraum im Land insgesamt die Mietpreisentwicklung (+ 2,3 %) unterhalb des allgemeinen Preisan-stiegs lag, präsentierte sich damit der Stuttgarter Mietmarkt etwas ange-spannter als im Land insgesamt. Die medianen Durchschnittsmieten je Quadratmeter und medianen Ge-samtmiethöhen (jeweils Netto-Kalt-miete) sind in Tabelle 2 differenziert nach den Flächenkategorien im Miet-spiegel 2007/2008 zusammengefasst. Dass die mediane Miethöhe bei größeren Wohnungen über 70 qm wieder ansteigt, ist nicht Folge einer Marktenge in diesem Segment, son-derm einer im Schnitt besseren Aus-stattung großflächiger Wohnungen gegenüber kleineren Wohnungen.

Einschätzung der Höhe der Miete

Die angeschriebenen Mieterhaushalte wurden nach der Einschätzung der Höhe ihrer Miete gefragt. Die Hälfte der Mieterhaushalte mit einer Woh-

nung im freien Wohnungsmarkt stuf-te die Wohnungsmiete als angemes-sen ein. 45 Prozent empfand sie als hoch, 5 Prozent als niedrig. Es war festzustellen, dass Mieterhaushalte ihre Mietzahlungen in der Tendenz dann als hoch empfanden, wenn sie

in einer großflächigen Wohnung wohnten oder in einer Wohnung jün-geren Baujahrs. Die Zufriedenheit mit der Höhe der Miete war tendenziell in gut ausgestatteten Altbauwohnun-gen in begünstigter Lage am höch-sten.

Tabelle 2: Median der Mietpreise nach Flächen der Wohnung im April 2006

Flächenkategorien	Median der Nettokaltmiete in € pro qm im April 2006*	Median der Gesamtnettokaltmiete in € im April 2006*	Anteil** der Wohnungen im freien Wohnungsmarkt (%)
30 bis unter 40 qm	8,00	280	5
40 bis unter 50 qm	7,05	320	10
50 bis unter 60 qm	6,95	380	17
60 bis unter 70 qm	6,45	410	19
70 qm und mehr	6,55	540	49
Insgesamt	6,80	460	100

* Interpretation: 50 % der Mieterhaushalte zahlen weniger, 50 % mehr Nettokaltmiete
 ** die Wohnungen mit weniger als 30 qm Wohnfläche sind hier nicht berücksichtigt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KofuunIS

Abbildung 2: Einschätzung des Mietniveaus von Mieterhaushalten in Wohnungen des freien Wohnungsmarktes

