



Mietspiegel Gelsenkirchen 2022

Methodenbericht

Stadt Gelsenkirchen
Referat 62
Vermessung und Kataster – Grundstücksbewertung



Inhalt

1	Einleitung.....	3
2	Grundgesamtheit, Datengrundlage und Stichprobe	4
2.1	Grundgesamtheit.....	4
2.2	Datengrundlage und Stichprobe	4
2.2.1	Eingrenzung der relevanten Wohnungen	5
2.2.2	Ausreißerbereinigung.....	5
2.2.3	Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff.....	5
3	Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelbaus	6
3.1	Methodische Vorgehensweise	6
3.1.1	Aufbau einer Schätzfunktion für die Nettokaltmiete	6
3.1.2	Gewichtung der Variablen.....	7
3.1.3	Güte des Regressionsmodells.....	7
4	Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung.....	8
4.1	Baualterklassen.....	8
4.2	Modernisierungen und Gebäudezustand.....	8
	Neben dem Baualter haben Umfang und Art von Modernisierungen bei älteren Gebäuden und Wohnungen einen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis. Denn mit steigendem Alter verliert das Gebäudealter nach und nach an Bedeutung für den Mietpreis, wohingegen der Zustand der Wohnungen und des Gebäudes immer wichtiger wird.	8
4.3	Ausstattung der Wohnung	9
4.3.1	Bodenbeläge.....	9
4.3.2	Barrierearme Dusche.....	10
4.4	Lageeinfluss	10
5	Mietspiegeltabelle.....	11
6	Anpassung aufgrund der Marktentwicklung.....	12

1 Einleitung

Erstellung des Gelsenkirchener Mietspiegels als einfacher Mietspiegel

Der vorliegende Methodenbericht beschreibt die methodischen Hintergründe und das Verfahren zur Erstellung des Gelsenkirchener Mietspiegels 2022. Die Berechnung des Mietspiegels erfolgte im Regressionsverfahren. Die Darstellung erfolgt in tabellarischer Form. Die Anwendung der Methode, die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und die Gütekriterien sind in Kapitel 3.1.3 erläutert.

Der Gelsenkirchener Mietspiegel 2022 wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel beschlossen. Mitglieder des Arbeitskreises waren folgende Organisationen:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer-Horst-Westerholt e. V
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Gelsenkirchen e. V
- Mieterverein Gelsenkirchen e. V., Deutscher Mieterbund
- Zusammenschluss institutioneller Wohnungsunternehmen
- Referat 62 – Vermessung und Kataster – Grundstücksbewertung
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen

2 Grundgesamtheit, Datengrundlage und Stichprobe

2.1 Grundgesamtheit

Der für die Mietspiegelerhebung zugrunde zu legende Wohnungsbestand ist gesetzlich definiert. Zunächst muss ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegen, die erhobene Miete darf sich ausschließlich auf die Wohnung beziehen und es müssen die Ausschlussgründe unter § 549 Abs. 2 und 3 BGB sowie § 558 Abs. 2 BGB berücksichtigt werden. Demzufolge sind bei der Erhebung auszuschließen:

- vom Eigentümer selbst genutzter Wohnraum;
- Räume, die in einem Untermietverhältnis bewohnt werden;
- Wohnungen, die ganz oder zum Teil gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt werden;
- Wohnungen, die von mehreren Mietparteien genutzt werden (Wohngemeinschaften mit mehreren Mietverträgen);
- Wohnungen, in deren Miete auch noch andere nicht gesondert ausgewiesene Leistungen enthalten sind (z. B. Garagenmiete, Serviceleistungen);
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen (außer Einbauküche);
- mietpreisgebundene Wohnungen;
- Wohnungen, deren Miete aus besonderen Gründen niedriger festgelegt wurde (Gefälligkeitsmieten);
- Gemeinschaftsunterkünfte, Wohnheime.

Außerdem dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB ausschließlich diejenigen Mietverhältnisse berücksichtigt werden, bei denen die Miete während eines vorgegebenen Betrachtungszeitraumes neu vereinbart oder geändert wurde. Dieser Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wurde mit Wirkung zum 01.01.2020 von bis dahin vier auf nun sechs Jahre verlängert. Wohnungen, deren Miethöhe seit mindestens sechs Jahren unverändert ist, sind demzufolge auszuschließen.

Die danach verbleibende Restmenge an Wohnungen bildet die Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen in Gelsenkirchen. Da aus Kapazitäts- und Kostengründen keine Totalerhebung dieses Wohnungsbestandes erfolgen kann, muss auf eine Stichprobe zurückgegriffen werden.

2.2 Datengrundlage und Stichprobe

Um eine ausreichende Anzahl von Mietdaten für die statistische Analyse zu erhalten, wurden 102 Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Genossenschaften, Vereine und Gemeinschaften bürgerlichen Rechts um die Lieferung von Daten gebeten. Folgende Objekte wurden bei dieser Abfrage nicht erhoben:

- Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen)
- einzeln vermietete Zimmer in einem Wohnhaus
- untervermietete Wohnungen
- einzelne Wohnräume, die von mehreren Mietern genutzt werden (Wohngemeinschaft)
- Wohnungen ohne eigene Wohnungseingangstür

Insgesamt wurden von 13 Akteuren 15.065 Mietdaten an den Arbeitskreis Mietspiegel übersendet.

2.2.1 Eingrenzung der relevanten Wohnungen

Im Zuge der Entwicklung des Regressionsmodells wurde in einem ersten Schritt die Stichprobe in ihrem Umfang von 15.065 Wohnungen auf 6.845 Wohnungen reduziert. Dies ist auf mehrere Gründe zurückzuführen.

In einem ersten Schritt wurde die Stichprobe nur auf Objekte eingegrenzt, bei denen in den letzten 6 Jahren eine Mietanpassung-, oder ein Neuabschluss des Mietvertrags vorgenommen wurde.

Darüber hinaus konnten Wohnungen, zu denen keine Angaben zu verschiedenen Einflussmerkmalen vorlagen – die im finalen Mietspiegel-Modell einen signifikanten Einfluss zeigten und als Zu- oder Abschlagsmerkmal aufgenommen wurden – nicht berücksichtigt werden. In diesen Fällen kommt es im Zuge der Regressionsanalyse zu Verzerrungen bei der Berechnung des Einflusses der entsprechenden Merkmale. Eine verzerrungsfreie Berechnung ist damit nicht möglich, sodass diese Wohnungen auszuschließen waren. Dies betrifft Wohnungen mit fehlenden Werten zu folgenden Merkmalen bzw. Merkmalsgruppen: Miethöhe, Baujahresgruppe, Wohnungsgröße, Gebäudezustand, Aufzug, Balkon/Loggia/Terrasse, Geschosslage, Tageslichtbad, Bodenbeläge, barrierearme Dusche, stufenfreier Zugang zur Wohnung, Modernisierung Fenster, Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes, Modernisierung Bad und Innenausbau, Modernisierung der Heizungsanlage.

Anschließend wurden Wohnungen, die mit einer Nachtspeicherheizung beheizt wurden oder in Gebäuden mit weniger als drei Wohneinheiten lagen nicht berücksichtigt. Die Berechnung eines Einflusses dieser Merkmale war aufgrund einer zu geringen Fallzahl nicht möglich. Eine grundsätzliche Einbeziehung der Wohnungen in den auswertungsrelevanten Datensatz hätte aber zu einer Verzerrung anderer Merkmale geführt, sodass diese Wohnungen von der weiteren Analyse auszuschließen waren.

Die auf diese Weise reduzierte Stichprobe wies einen Umfang von 6.845 Wohnungen auf.

2.2.2 Ausreißerbereinigung

Darüber hinaus galt es mögliche Ausreißermieten zu identifizieren, die unter Berücksichtigung der Ausstattung, Beschaffenheit und Lage keine repräsentativen und plausiblen Mieten darstellten.

Die Mieten werden dabei zunächst um die einzelnen wohnwertbestimmenden Einflussmerkmalen bereinigt, um die ausstattungs-, beschaffenheits- und lageunabhängige Miete zu berechnen. Im Anschluss wird mittels eines statistischen Verfahrens anhand der normierten Mieten geprüft, ob es sich um Ausreißermieten handelt. Grundlage ist dabei die zweieinhalbfache Standardabweichung vom (bereinigten) durchschnittlichen Mietpreis nach oben wie nach unten. Diese potentiellen Fälle wurden zudem einer Einzelfallprüfung unterzogen, um mit Blick auf die absolute Nettokaltmiete und weitere Faktoren eine abschließende Bewertung vornehmen zu können.

Im Rahmen dieses Prüfschrittes konnten 191 Fälle identifiziert werden, deren Mietpreise als nicht repräsentativ und insgesamt als unplausibel hoch bzw. niedrig einzuschätzen waren. Somit reduziert sich der für das finale Modell einzubeziehende Datensatz auf insgesamt 6.654 Wohnungen.

2.2.3 Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

3 Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1 Methodische Vorgehensweise

Für die Erstellung des Gelsenkirchener Mietspiegels wurde die Struktur und der Einfluss der mietpreisbeeinflussenden Faktoren, d.h. die Baualtersklasseneinteilung, sowie die Einflussbeiträge von Wohnungsgröße sowie von Lage-, Ausstattungs- und weiteren Beschaffenheitsmerkmalen in Form von Zu- und Abschlägen mithilfe einer multiplen Regression bestimmt. Anschließend wurden die Wohnungen in die gebildeten Tabellenfelder einsortiert und Zwei-Drittel-Spannungsgrenzen ermittelt.

3.1.1 Aufbau einer Schätzfunktion für die Nettokaltmiete

In der ersten Stufe wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen – gegliedert nach den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen – ermittelt. Dazu wurde ein Regressionsmodell entwickelt, in das die Variablen zu Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen schrittweise eingefügt wurden.

Zunächst wurde der Einfluss des Baualters bestimmt. Im Anschluss folgte die Ermittlung des Einflusses unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Danach wurden Ausstattungsmerkmale und Modernisierungen sowie anschließend Lagemerkmale untersucht. Alle Merkmale wurden hierbei als kategoriale Variablen abgebildet.

Zur Verbesserung des Modells wurden Variablen in das Modell aufgenommen, die mietpreisbeeinflussend sind, aber nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören. Hierbei handelte es sich um:

- die Information ob es sich um eine Mietänderung oder um eine Neuvermietung handelte
- das Jahr in dem die Mietanpassung bzw. Neuvermietung stattfand
- die Art des Vermieters (z.B. Unternehmen, Genossenschaft oder Privatperson)

Diese Merkmale dürfen jedoch später nicht im Mietspiegel verwendet werden.

Es wurde eine Prüfung auf Heteroskedastizität und Multikollinearität durchgeführt. Die Prüfung auf Heteroskedastizität verlief unauffällig. Bei der Prüfung auf Multikollinearität wurden Auffälligkeiten bei den Variablen „Modernisierung der Fenster“ und „Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes“ festgestellt. Diese wiesen einen VIF Wert von 24, bzw. 30 auf. Die hohen Werte dieser beiden Variablen sind auf eine starke Interkorrelation zurückzuführen. Beide Modernisierungen in der Stichprobe sind im Regelfall in einem Zuge erfolgt. Aus diesem Grund ist es statistisch nicht möglich beide Variablen getrennt zu betrachten. Diesem Umstand wurde mit einer Gewichtung Rechnung getragen (siehe Kapitel 3.1.2).

Zusätzlich zur Kontrolle von Toleranz und VIF wurden die paarweisen Korrelationen der unabhängigen Variablen beobachtet. Dabei konnten, abgesehen von den beiden oben angesprochenen Variablen, keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Die Prüfschritte haben ergeben, dass die Voraussetzungen für die Anwendung regressionsanalytischer Verfahren vorliegen.

3.1.2 Gewichtung der Variablen

Für die Variablen „Modernisierung der Fenster“ und „Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes“ wurde eine starke Interkorrelation festgestellt (siehe Kapitel 3.1.1). Aus diesem Grund ist es statistisch nicht möglich beide Variablen getrennt zu betrachten. Für eine bessere Übersichtlichkeit und zum besseren Verständnis, entschied sich der Arbeitskreis jedoch dazu diese Variablen intersubjektiv gewichtet in den Mietspiegel einzubringen. Der Gesamteinfluss beider Variablen wurde zu 2/3 auf die Variable „Modernisierung der Wärmedämmung des Gebäudes“ und zu 1/3 auf die Variable „Modernisierung der Fenster“ aufgeteilt.

Zur Erhöhung der Modelleffizienz wurden im Anschluss Variablen in das Modell mit aufgenommen, die mietpreisbeeinflussend sind, aber nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (siehe Kapitel 3.1.1). Um eine Verzerrung der Ergebnisse aufgrund einer unterschiedlichen Häufigkeitsverteilung der Ausprägung dieser Variablen zu kompensieren, wurden diese unter Berücksichtigung der Häufigkeitsverteilung entsprechend gewichtet.

3.1.3 Güte des Regressionsmodells

Während der Auswertungen wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 81,8 Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass rd. 82 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird. Das ist für ein Modell in einem heterogenen Wohnungsmarkt ein vergleichsweise guter Wert, der auf eine gute Modellanpassung hindeutet.

Modellzusammenfassung			
Beobachtungen	R-Quadrat	Korr. R-Quadrat	Standardfehler
6.611	0,818	0,817	0,380

Obligatorisch für das Regressionsmodell ist der F-Test, mit dem geprüft wird, ob ein systematischer Zusammenhang zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable besteht. Dazu wird die sogenannte Nullhypothese formuliert, dass die Regressionskoeffizienten allesamt den Wert Null annehmen und somit überhaupt kein systematischer Zusammenhang zwischen den verwendeten Variablen und den Nettokaltmieten besteht. Der empirisch ermittelte F-Wert beläuft sich auf 709,6. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei großer Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Bei 42 Freiheitsgraden für die erklärte Streuung und einer Zahl von Beobachtungswerten von über 1.000 und weniger als 1.000.000 bewegt sich der Wert der F-Tabelle für ein Signifikanzniveau von 0,01 zwischen 1,58 und 1,60. Der in der Ergebnisstichprobe erzielte F-Wert ist damit deutlich größer als die Werte aus der F-Tabelle, sodass die Nullhypothese abgelehnt werden kann. Es liegt somit ein systematischer Einfluss zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable Nettokaltmiete vor. Zudem wurden die Regressionskoeffizienten einer laufenden Prüfung unterzogen. Hierbei wurden der Standardfehler sowie die t-Werte und p-Werte geprüft.

4 Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung

In den folgenden Kapiteln werden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse erläutert.

4.1 Baualtersklassen

Das Alter eines Gebäudes bzw. einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Miethöhe. Im Rahmen der Auswertungen wurden unterschiedliche Baualtersbereiche, d.h. verschiedene Jahreseinteilungen, regressionsanalytisch überprüft. Als Orientierung zur Bildung der geprüften Baualtersbereiche dienten neben historischen Entwicklungen insbesondere Veränderungen der wärmetechnisch relevanten Bauvorschriften (Wärmeschutzverordnung bzw. EnEV-Stufen). Insbesondere bei den jüngeren Baualtersbereichen zeigen sich starke Einflüsse auf die Höhe der Nettokaltmiete. Aus diesem Grund wurden die beiden bis dato jüngsten Baualtersklassen (1982-2001 & 2002-2016) differenzierter dargestellt.

4.2 Modernisierungen und Gebäudezustand

Neben dem Baualter haben Umfang und Art von Modernisierungen bei älteren Gebäuden und Wohnungen einen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis. Denn mit steigendem Alter verliert das Gebäudealter nach und nach an Bedeutung für den Mietpreis, wohingegen der Zustand der Wohnungen und des Gebäudes immer wichtiger wird.

Es zeigte sich, dass signifikante Mietpreisunterschiede nur dann festzustellen waren, wenn der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen durch den Vermieter noch nicht so weit in der Vergangenheit lag. Höhere Mietpreise lassen sich nur dann durchsetzen, wenn eine Wohnung ganz oder teilweise heutigen Wohnansprüchen genügt und dies von den Mietern auch wahrgenommen wird.

Für die Erstellung des Gelsenkirchener Mietspiegels wurden folgende Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, jeweils unterteilt in ein Zurückklagen von 10 und 20 Jahren der Maßnahme, in der Befragung erhoben und deren Einfluss auf die Miete geprüft:

- Wärmedämmung an Dach, Außenwänden und Kellerdecke
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Bäder / des Innenausbaus
- Erneuerung der elektrischen Anlage

Mit verschiedenen Regressionsmodellen wurde der Einfluss einzelner Maßnahmen und unterschiedlicher Kombinationen von Maßnahmen auf die Miethöhe getestet. Es bestätigte sich die hohe Relevanz des Zeitpunktes, wann eine Maßnahme durchgeführt wurde. Ein Einfluss auf die Höhe der Miete konnte für einigen Maßnahmen festgestellt werden, wenn diese diese maximal 20 Jahre zurücklagen. Für andere Maßnahmen konnte ein Einfluss auf die Höhe der Miete nur festgestellt werden, wenn diese maximal 10 Jahre zurücklagen. Für die Erneuerung der elektrischen Anlage konnte kein Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden.

Folgende Zustände der Gebäude, in denen sich die Wohnungen befinden, wurden erhoben und deren Einfluss auf die Miete wurde geprüft:

- Weitgehend erneuerungsbedürftig
- Einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich
- Durchgehend Renoviert, gut erhalten

Es zeigt sich, dass auch der Erhaltungszustand des Gebäudes in dem sich die Wohnung befindet, einen Einfluss auf die erzielte Miete hat.

4.3 Ausstattung der Wohnung

Im Rahmen des zuvor erläuterten Regressionsmodelles wurde analysiert, ob und in welchem Umfang das einzelne Ausstattungsmerkmale Einfluss auf die Höhe der Miete haben.

Zu der Ausstattung einer Referenzwohnung gehört das Vorhandensein eines Balkons oder einer Terrasse, eines Tageslichtbads mit Wanne oder Dusche, einer Zentral-/Etagenheizung oder die Beheizung über ein Blockheizkraftwerk (Nahwärme, außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude) oder Fernwärme, sowie das Vorhandensein von Isolierverglasungen (herkömmliche, i.d.R. Zweischeiben-Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum oder einer Standard-Wärmeschutzverglasung).

Zudem ist die diesem Mietspiegel zugrundeliegende Referenzwohnung abgeschlossen, d.h. sie hat eine eigene Wohnungseingangstür, sie verfügt zum Zeitpunkt der Vermietung über keinen Fußbodenbelag, am Gebäude sind einzelne Renovierungsmaßnahmen erforderlich, das Gebäude verfügt über keinen Aufzug, die Wohnung befindet sich im ersten oder zweiten Obergeschoss des Gebäudes und verfügt weder über einen barrierearmen Zugang zur Dusche, noch über einen stufenfreien Zugang zur Wohnung.

4.3.1 Bodenbeläge

Im Rahmen der Auswertung wurde auch der Einfluss der Bodenbeläge auf die Höhe der Miete untersucht. Folgende Eigenschaften des Bodenbelags wurden dabei untersucht:

- Ohne Bodenbeläge
- Bodenbeläge in überwiegend einfacher Qualität
- Bodenbeläge in überwiegend hochwertiger Qualität

Als Referenzgröße für die Analyse dieser Variable wurde die Eigenschaft „ohne Bodenbeläge“ ausgewählt. Erwartungsgemäß ergab sich für Wohnungen die mit Bodenbelägen in überwiegend hochwertiger Qualität ausgestattet waren ein Zuschlag gegenüber der Referenzgröße. Für Wohnungen die mit Bodenbelägen in überwiegend einfacher Qualität ausgestattet waren ergab sich hingegen ein Abschlag gegenüber der Referenzgröße. Dies mag auf den ersten Blick verwundern, bedenkt man jedoch, dass die Entsorgungskosten des alten Bodenbelags bei einer Neuverlegung auf Eigeninitiative des Mieters nicht unerheblich sind und nicht alle Vermieter einer Neuverlegung zustimmen, erscheint dieses Ergebnis durchaus plausibel.

4.3.2 Barrierearme Dusche

Im Rahmen der Auswertung wurde auch der Einfluss des Zugangs zur Dusche bzw. der Badewanne untersucht. Unter barrierearm sind hier Zugänge zu verstehen, die eine Zugangshöhe von nur wenigen Zentimetern aufweisen. Für Wohnungen mit einem barrierearmen Zugang zur Dusche oder Badewanne konnte ein positiver Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden.

4.4 Lageeinfluss

Im Rahmen der Mietspiegel-Erstellung erfolgte eine ergebnisoffene Prüfung des Einflusses der geographischen Zugehörigkeit zu bestimmten Gebieten auf die Höhe der Mietpreise. Untersucht wurde zum einen die Abhängigkeit auf Grundlage der Lagequalitätseinschätzung der Mieter und Vermieter. Zum anderen wurde die Abhängigkeit von Verwaltungsgrenzen, insbesondere der 40 REGE-Bezirke der Stadt, untersucht. Die Untersuchung ergab für die REGE-Bezirke „Buer-Zentrum“ und „Buer-Ost“ gegenüber dem übrigen Stadtgebiet einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe.

5 Mietspiegeltabelle

Der Mittelwerte der Mietspiegeltabelle ergeben sich unmittelbar aus den Ergebnissen der Regression (siehe Kapitel 3). Sie ergeben sich aus der Addition des Absolutglieds (intercept) und den Koeffizienten für Baujahres- und Wohnflächenklasse der jeweils zugehörigen Gruppe. Die Mietwertspanne wird durch die Ermittlung der Zwei-Drittel-Spanne (Konfidenzintervall 0,67) pro Baujahres- und Wohnflächenklasse ermittelt und auf die Mittelwerte angepasst. Auf diese Weise werden ein Sechstel der Fälle am oberen und am unteren Ende der Verteilung abgeschnitten. Zwar gibt es derzeit keine gesetzliche Vorgabe, ob und in welcher Höhe Spannen zu bilden sind, jedoch gibt das Papier „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt, und Raumforschung, sowie der Entwurf der Mietspiegelverordnung (MsV) deutliche Hinweise.

In dem Papier „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt, und Raumforschung heißt es dazu:

„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. In der Praxis wird bei Tabellenmietspiegeln häufig eine 2/3-Spanne als „üblich“ angesehen, d. h. zwei Drittel aller beobachteten Werte liegen innerhalb der Spanne.“

Im Entwurf der Mietspiegelverordnung (MsV) heißt es dazu:

„In dem mittels Regressionsanalyse erstellten qualifizierten Mietspiegel kann die Schwankungsbreite der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete durch Spannen berücksichtigt werden, inwieweit die durch Befragung erhobenen Mieten von der auf Basis der Regressionsanalyse errechneten Mieten nach oben oder unten abweichen. Dies kann insbesondere dadurch erfolgen, dass von den beobachteten Mieten am oberen und unteren Ende je ein Sechstel bis ein Achtel nicht berücksichtigt wird.“

6 Anpassung aufgrund der Marktentwicklung

Gemäß §558c Abs.3 BGB sollen Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren angepasst werden. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich auf eine einmalige Indexanpassung zum Stichtag 01.01.2024 verständigt. Diese Anpassung erfolgt auf Grundlage der Indizes für Nettokaltmieten und der Verbraucherpreise in Nordrhein-Westfalen. Zum 01.01.2026 plant der Arbeitskreis Mietspiegel die Aufstellung eines einfachen Mietspiegels auf Grundlage einer Neuauswertung.