Dokumentation der Mietspiegel Kürnbach, Oberderdingen, Sulzfeld, Zaisenhausen 2024

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

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Die Aufstellung des Mietspiegels wurde von Interessenvertretern und Vertretern/Vertreterinnen der Stadt- und Gemeindeverwaltungen von Kürnbach, Oberderdingen, Sulzfeld und Zaisenhausen fachlich begleitet.

Koordiniert wurde das Projekt vom Liegenschaftsamt der Stadt Oberderdingen. In der Arbeitsgruppe „Mietspiegelbeteiligung“ vertreten waren:

- Mieterverein Karlsruhe e.V. und
- Haus & Grund Bretten e.V.

Mit der Aufstellung des Mietspiegels war Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen beauftragt.

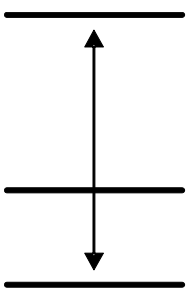
Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei den 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.



Marktmiete (aktuell am Markt vermietete Wohnungen)

ortsübliche Vergleichsmiete (in den letzten 6 Jahren neu vereinbarte / angepasste Mietverträge im freien Markt)

Durchschnittsmiete (aller Mietverhältnisse)

Anlehnung im Preisniveau an qualifizierte Mietspiegel im Umland

Eine eigens für einen Mietspiegel erfolgende Datenerhebung ist mit Blick auf die Kosten je Anwendungsfall vorwiegend für größere Städte sinnvoll (oder entsprechend räumlich weit abgegrenzte Gebiete mit entsprechenden hohen Zahlen an Mietwohnungen).

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 von Experten und Interessensvertretern der Mieter- und Vermieterseite.

Im Fall der vorliegenden Mietspiegel wurde das Mietspiegelpreisniveau unter Anlehnung an den qualifizierten Mietspiegel Pforzheim bestimmt.

Verwendete Daten und Rechenschritte

Die Preisabstandsmessung zwischen der Vergleichsstadt Pforzheim und den Mietspiegelgemeinden erfolgte auf Basis von Daten aus einem Vermietungs-Onlineportal, wobei Miet-Wohnungsanzeigen aus den Jahren 2014 bis 2023 bezogen wurden (knapp 15.500 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 für hinsichtlich des Baujahrs und der Wohnfläche vergleichbare Wohnungen zwischen den Mietspiegelgemeinden und Pforzheim? (überörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede für hinsichtlich des Baujahrs und der Wohnfläche vergleichbaren Wohnungen zwischen Teilorten der Mietspiegelgemeinden? (innerörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind (relativen) Preisunterschiede für Wohnungen vergleichbaren Baujahrs, wenn die Wohnfläche variiert wird (Wohnflächeneffekt)?
- Wie groß sind (relativen) Preisunterschiede für Wohnungen vergleichbarer Wohnfläche, wenn das Baujahr variiert wird (Baujahrseffekt)?

Diese Preisunterschiede werden relativ ermittelt, es ergeben sich so prozentuale Preisunterschiede bei Variation der Einflussgrößen auf die Miethöhe. Deshalb spielt das absoluten 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 den in der Marktmiete zeigenden (relativen) Preisunterschieden zwischen zwei Vergleichsräumen zuverlässig auf vergleichbare Preisunterschiede bei der ortsüblichen Vergleichsmiete schließen lässt.

Die Rechenschritte bei der Aufstellung der Mietspiegel 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 Gemeinden ermittelt werden, wobei sich Unterschiede in der Wohnflächen- und Baujahrsstruktur von Gemeinden nicht auf den ermittelten Preisunterschied zwischen ihnen auswirken können.
- **Ermittlung innerörtlicher Preisabstände**. Die Ermittlung der innerörtlichen Preisunterschiede erfolgte für die Teilorte der Stadt Oberderdingen. Für die Teilorte wurden relative Preisunterscheide ermittelt.
- **Aufstellung der Basismiettabelle (von Wohnfläche und Baujahr abhängiges Grundmietniveau)**. Die (relativen) Preisunterschiede in der Basismiettabelle im Mietspiegel sind ebenfalls aus den Daten abgeleitet. In der Basismiettabelle ist auch berücksichtigt, dass sich das Verhältnis von Neumietverträgen zu Bestandsmietverträgen in den einzelnen Baujahrsgruppen unterscheidet. Denn in Wohnungen jüngeren Baujahres gibt es verhältnismäßig mehr Neuverträge und in Wohnungen älteren Baudatums relativ mehr Bestandsmietverträge. Dies ist ein wichtiger Gesichtspunkt, weil preisangepasste Mieten in der Regel günstiger sind als neu vereinbarte. Abschließend wurde das Preisniveau in der Basismiettabelle mithilfe der ermittelten überörtlichen Preisabständen preislich an den Referenzmietspiegel (Pforzheim) angelehnt.

Beschlussfassungen im Beteiligungsgespräch

In der Beteiligungsrunde wurde der Rechenweg, die Basismietniveautabelle und die Preisunterschiede zwischen den Teilorten vorgestellt und beschlossen. Die Preisunterschiede zu den qualifizierten Mietspiegeln Karlsruhe und Eppingen wurden ebenfalls in die Betrachtung einbezogen.

Dem preislichen Grundgerüst, in dem Lage-, Baujahrs und Wohnflächenunterschiede von Wohnungen berücksichtigt sind, wurde ein Bepunktungssystem für Ausstattungsunterschiede hinzugefügt Dieses Bepunktungssystem wurde aus einem anderen qualifizierten Mietspiegel (Rastatt) übernommen und von der Beteiligungsrunde variiert / angepasst. Hierbei wurde die Annahme getroffen, dass sich Ausstattungspräferenzen überregional nicht wesentlich unterscheiden (z.B. eine Zentralheizung ist unabhängig vom Ort immer höherwertig als eine Heizung mit Einzelöfen anzusehen).

Interpretation des Basismietniveaus

Das Basismietniveau in den Mietspiegeln wurde im Falle Oberderdingens auf das Niveau der günstigsten Ortsteile justiert. Das heißt, dass das Basismietniveau nicht als das durchschnittliche ortsüblichen Vergleichsmietniveau in der Gesamtstadt interpretiert werden kann. Lagebedingt gibt es in beiden Mietspiegeln im Schnitt Preisaufschläge auf die Basismieten.

Dokumentation der Mietspiegel Oberderdingen und Sulzfeld 2026

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Die Fortschreibung der beiden Mietspiegel wurde von Interessenvertretern und Vertretern/Vertreterinnen der Stadt- / Gemeindeverwaltung von Oberderdingen und Sulzfeld fachlich begleitet.

Koordiniert wurde das Projekt vom Liegenschaftsamt der Stadt Oberderdingen. In der Arbeitsgruppe „Mietspiegelbeteiligung“ vertreten waren:

- Mieterverein Karlsruhe e.V. und
- Haus & Grund Bretten e.V.

Mit der Fortschreibung des Mietspiegels war Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen beauftragt.

Nicht mehr dem Projekt angehörig sind die Gemeinden Kürnbach und Zaisenhausen.

Fortschreibung der Mietspiegel

In den Mietspiegeln wurden die Basismieten pauschal um 4,2% erhöht. Diese Fortschreibungsrate entspricht der Veränderung des Nettokaltmietenindex Baden-Württemberg zwischen Juni 2024 und Juni 2026.