

# Der Mietspiegel 2019 von Ravensburg

---

Dokumentation der Mietspiegelfortschreibung

September 2019



Stadt Ravensburg  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement  
Salamanderweg 22  
88212 Ravensburg  
[www.ravensburg.de](http://www.ravensburg.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung und Fortschreibung
2. Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel
3. Erhebung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2017
  - 3.1 Datenerhebung
  - 3.2 Datenauswertung
4. Die Fortschreibung per Indexzahlen
5. Weitere Veränderungen gegenüber dem Mietspiegel 2017
6. Schlussbemerkungen

## **1. Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung und Fortschreibung**

Bei dem Mietspiegel 2019 von Ravensburg handelt es sich um eine Fortschreibung des im Jahr 2017 neu erstellten qualifizierten Mietspiegels. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesem Mietspiegel 2017.

Im September 2016 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, die gemeinsame Mietspiegelerstellung von 5 Kommunen des Landkreises Ravensburg unter Federführung der Stadt Ravensburg, durchzuführen.

Zur Vorbereitung der Mietspiegelerstellung wurden Arbeitssitzungen abgehalten. Teilnehmer des Arbeitskreises Mietspiegel waren Vertreter der 5 Kommunen, der lokalen Mieter- und Vermieterverbände und des EMA-Instituts.

Die Datenerhebung zur Mietspiegelerstellung mittels Interviewer startete am 21. Februar 2017. Die Befragungsaktion dauerte anschließend bis 26. April 2017. Ende September 2017 konnten die erstens Mietspiegelergebnisse vorgelegt werden, sodass die endgültigen Entwürfe am 25.10.2017 vorlagen. Am 13.11.2017 wurde der Mietspiegelentwurf im Gemeinderat als qualifizierter Mietspiegel mit Gültigkeit ab dem 01. Dezember 2017 beschlossen.

Im Juli 2019 wurde der bestehende Mietspiegel per Indexzahlen fortgeschrieben und das EMA-Institut für die Aktualisierung des Onlinemietspiegels beauftragt.

Zu Details der Mietspiegelerstellung 2017 wird auf die Dokumentation "Die Mietspiegelerstellung 2017 für 5 Kommunen im Landkreis Ravensburg" verwiesen.

## **2. Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel**

Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt,
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 BGB). Zudem muss ein Vermieter bei 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 BGB). 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.

Bei der Erstellung des Mietspiegel 2017 der Stadt Ravensburg wurden von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Neuerstellung des Mietspiegels 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 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 als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist. Die einzelnen Arbeitsschritte der Mietspiegelerstellung sind in einem Arbeitsbericht im Detail festgehalten.

Der Mietspiegel 2017 wurde durch die Stadt mit Beschluss vom 13.11.2017 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

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 BGB wurde eingehalten.

### **3. Erhebung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2017**

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenerhebung und Datenauswertung zum Mietspiegel 2017 von Ravensburg kurz wiedergegeben, da auf diesem Mietspiegel die aktuelle Fortschreibung per Index beruht.

#### **3.1 Datenerhebung**

Die Grundgesamtheit für die Stichprobenerhebung im Jahr 2017 bildeten alle mietspiegelrelevanten Wohnungen gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch, die bei der Erstellung des Mietspiegels 2017 berücksichtigt wurden.

Als Auswahlgrundlage für die Stichprobenziehung diente eine von nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen möglichst bereinigte Haushaltsdatei. Aus dieser Auswahlgrundlage wurde nach einem mathematischen Zufallsverfahren eine Stichprobe gezogen, von denen nach weiterer gründlicher Bereinigung 2.973 Wohnungen verblieben.

Die eigentliche Datenerhebung wurde per mündlichem Interview durch speziell geschulte Erhebungsbeauftragte bei Miethaushalten durchgeführt. Per Filterfragen wurden weitere nicht mietspiegelrelevante Haushalte ausselektiert, die mietspiegelrelevanten Haushalte wurden per standardisiertem Hauptfragebogen um Angaben zu Mietpreis und Wohnwertkriterien gebeten.

Der Rücklauf der Befragung belief sich auf 1.078 auswertbare mietspiegelrelevante Fragebögen. Die erhobenen Daten wurden auf elektronische Datenträger übertragen und in einem aufwendigen Kontrollverfahren auf Unplausibilitäten und fehlerhafte Angaben überprüft.

#### **3.2 Datenauswertung**

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, in den letzten vier Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind. Diese im 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. Dieses 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. 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.

Die einzelnen Arbeitsschritte und deren Resultate sind in der Dokumentation zur Mietspiegelerstellung 2017 ausführlich dargestellt.

## **4. Die Fortschreibung per Indexzahlen**

Die Stadt Ravensburg hat beschlossen, den Mietspiegel 2017 per Index fortzuschreiben. Damit wurde das kostengünstigere der beiden gesetzlich möglichen Verfahren gewählt, aber auch auf eine möglichst präzise Aktualisierung verzichtet. Die Indexfortschreibung erfolgt mit überregionalen Durchschnittswerten, die die lokale Entwicklung allerdings oft nicht exakt wiedergeben.

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 umfassenden Erhebung im Jahr 2017 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 des Mietspiegels 2017) über einen längeren Zeitraum konstant bleiben bzw. sich nicht erheblich ändern.

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 die Variablen "Wohnfläche und Baujahr", die einen Haupteinfluss auf den Mietpreis haben.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgeschriebene (§ 558d Abs. 2 S. 2) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (auch Verbraucherpreisindex VPI genannt) in Deutschland verwendet.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Februar 2017 bis Februar 2019 verwendet. Dieser Referenzzeitraum wurde gewählt, weil damit genau der 2 Jahreszeitraum eingehalten wird und dieser Zeitraum direkt an den Erhebungsstichmonat Februar 2017 anknüpft. Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex VPI weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 2,57 Prozent auf (Februar 2017: 101,2; Februar 2019: 103,8). Diese Steigerungsrate wird für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

## **5. Weitere Veränderungen gegenüber dem Mietspiegel 2017**

Die Fortschreibung des Mietspiegels wurde dazu genutzt, einige geringfügige Änderungen im Mietspiegelinhalt anzubringen. Die wichtigsten Änderungen, abgesehen von vereinzelt darstellerischen und textlichen Umgestaltungen, sind:

- Das Vorwort und die allgemeinen Informationen zum Mietspiegel wird überarbeitet bzw. mit den entsprechenden Informationen über die Fortschreibung des Mietspiegels ergänzt.
- Das Anwendungsbeispiel wurde an die Ergebnisse des fortgeschriebenen Mietspiegels angepasst.
- Die Tabelle 4 "Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze in Ravensburg pro Monat" wurde anhand des Indexes angepasst.

Inhaltliche Änderungen der Tabellen wurden nicht vorgenommen. Erst bei einer Neuerstellung in zwei Jahren ist wieder eine Überarbeitung des Fragenkatalogs und der sonstigen Mietspiegelinhalte möglich.

Der Online-Mietspiegel wird ebenfalls an die Fortschreibung angepasst.

## **6. Schlussbemerkungen**

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren des Mietspiegels 2019 von Ravensburg auf der Grundlage des Mietspiegels 2017. Letzterer beruht auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt wurden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Fortschreibung und der statistischen Methodik sollen die statistischen Anforderungen und das Zustandekommen der Ergebnisse dargelegt werden.