

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Mietspiegel Halle (Saale) 2022

Dr. Johannes Promann, Geschäftsführer ALP

**Vorstellung Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft,
Stadtentwicklung und Digitalisierung | 25.01.2022**

- Letzter qualifizierter Mietspiegel für Halle (Saale) von 2010
- Wunsch nach Aktualisierung des Mietspiegels
 - ➔ Ausschreibung der Mietspiegelerstellung durch die Stadt & Auftragsvergabe an ALP im November 2020
- Inzwischen Gesetzesänderung zum 1.7.2022 verabschiedet: Für Halle besteht als Stadt mit mehr als 50.000 Einwohnern, die Pflicht einen Mietspiegel zu erstellen
 - Falls qualifizierter Mietspiegel: Bis zum 1.1.2024
 - Falls einfacher Mietspiegel: Bis zum 1.1.2023
- Koalitionsvertrag, S. 91: „Für Gemeinden über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern werden qualifizierte Mietspiegel verpflichtend.“

- Jeder Vermieter kann eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, muss dies aber begründen
- Begründungsmittel sind:
 - (1) **Mietspiegel** (§ 558c und § 558d BGB)
 - (2) Auskünfte aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB)
 - (3) Sachverständigengutachten
 - (4) Entgelte von drei Vergleichswohnungen
- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den **üblichen Entgelten**, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (einschl. der Energetik)** und **Lage** in den **letzten 6 Jahren** gezahlt wurden. (siehe § 558 Abs. 2 BGB)
- Koalitionsvertrag, S. 91, zu Mietspiegeln: „Zur Berechnung sollen die Mietverträge der letzten sieben Jahre herangezogen werden“

§ 558d BGB Qualifizierter Mietspiegel, u.a.

- Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach **anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen** erstellt [...] worden ist. (Abs. 1)
- Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. (Abs. 2)
- Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. (Abs. 3)

- Qualifizierte Mietspiegel **spiegeln** das örtliche Mietniveau auf einer **repräsentativen Datenbasis** wider
- Hierzu Befragung notwendig (nach aktuellen Bestimmungen: auf freiwilliger Basis)
- Abfrage der 5 Wohnwertmerkmale bei Mietern und Vermietern in Halle (Auszug aus dem Fragebogen Halle (Saale), Beispiel Baujahre):

Frage 9: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt?

Baujahr:

--	--	--	--

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?

- | | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| ☐ Bis 1918 | ☐ 1946-1969 | ☐ 1991-2001 | ☐ 2010-2015 | ☐ Unbekannt |
| ☐ 1919-1945 | ☐ 1970-1990 | ☐ 2002-2009 | ☐ Ab 2016 | |

Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

- Stichtag der Datenabfrage: 1. April 2021
- Erhebung der Daten von April 2021 bis Juli 2021

Für die Auswertungen standen 2.345 Datensätze zur Verfügung

- 47 % von Mietern
- 53 % von Vermietern
- Mathematisches Modell („Regressionsmodell“) identifiziert Merkmale, die sich auf die Höhe der Nettokaltmiete auswirken
- Für die im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale konnte ein Einfluss nachgewiesen werden
- Gewichtetes arithmetisches Mittel: 6,29 €/m²

Durchschnittliche Nettokaltmiete in € pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m²



Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche*

Wohnfläche in m²	Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Nettokaltmiete in €/m²
20	8,55	49	6,07	78	6,31	107	6,70	136	6,86
21	8,28	50	6,06	79	6,33	108	6,71	137	6,86
22	8,03	51	6,06	80	6,34	109	6,72	138	6,86
23	7,82	52	6,06	81	6,36	110	6,73	139	6,86
24	7,62	53	6,06	82	6,37	111	6,74	140	6,86
25	7,45	54	6,06	83	6,39	112	6,75	141	6,85
26	7,29	55	6,06	84	6,40	113	6,76	142	6,85
27	7,15	56	6,06	85	6,42	114	6,77	143	6,85
28	7,03	57	6,07	86	6,43	115	6,78	144	6,85
29	6,91	58	6,07	87	6,44	116	6,78	145	6,84
30	6,81	59	6,08	88	6,46	117	6,79	146	6,84
31	6,72	60	6,09	89	6,47	118	6,80	147	6,83
32	6,64	61	6,10	90	6,49	119	6,81	148	6,83
33	6,56	62	6,10	91	6,50	120	6,81	149	6,82
34	6,50	63	6,11	92	6,52	121	6,82	150	6,82
35	6,44	64	6,12	93	6,53	122	6,82	151	6,81
36	6,38	65	6,14	94	6,54	123	6,83	152	6,80
37	6,34	66	6,15	95	6,56	124	6,83	153	6,80
38	6,29	67	6,16	96	6,57	125	6,84	154	6,79
39	6,26	68	6,17	97	6,58	126	6,84	155	6,78
40	6,22	69	6,18	98	6,60	127	6,85	156	6,77
41	6,19	70	6,20	99	6,61	128	6,85	157	6,76
42	6,17	71	6,21	100	6,62	129	6,85	158	6,75
43	6,14	72	6,22	101	6,63	130	6,85	159	6,74
44	6,12	73	6,24	102	6,65	131	6,86	160	6,73
45	6,11	74	6,25	103	6,66	132	6,86		
46	6,09	75	6,27	104	6,67	133	6,86		
47	6,08	76	6,28	105	6,68	134	6,86		
48	6,07	77	6,30	106	6,69	135	6,86		

*Bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

Vorgehen zur Bestimmung der Zu- und Abschläge

- Somit nun Einfluss der Wohnfläche herausgerechnet
- Jetzt Grundidee:
 - Wohnungen, die teurer sind als die Miete aus der Basismiettable, verfügen über eine bessere Beschaffenheit, Ausstattung, Lage ...
 - Günstigere Wohnungen entsprechend über eine einfachere Beschaffenheit, Ausstattung, Lage...
- Prüfung dieses Einflusses in einer zweiten Regression
 - Nacheinander werden die Variablen mit dem statistisch signifikantesten Einfluss einbezogen (meist zunächst die Baujahre, die Lage und die Einbauküche), dabei werden auch Merkmale zusammengefasst (→ „komplexe“ Merkmale)
 - Merkmale korrelieren miteinander, daher sind nicht alle erhobenen Merkmale im Modell enthalten
 - Merkmale mit unplausiblen Einfluss werden aus dem Modell entfernt
- Am Ende stehen die Zu- und Abschläge aus der Mietspiegelbroschüre

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	85 m ²	6,42 €/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1940	-	4
	Modernisierung	Erneuerung der Sanitäreinrichtungen im Jahr 2012 (+2) Fenster austausch im Jahr 2005 (+6)	8	-
	Art & Ausstattung	Rollläden in allen Räumen vorhanden	3	-
	Durchschnittliche Sanitärausstattung	Handtuchheizkörper	±0	
	Wohnlagezone	Wohnlagezone 2	±0	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			11	4

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²			6,42
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	– Punktsumme der Abschläge		
		11	–	4	= 7
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	
		6,42	x	7	: 100 = 0,4494
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+ Ergebnis C		
		6,42	+	0,4494	= 6,8694
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x Wohnfläche		
		6,8694	x	85	= 583,90

Aufgrund der Spannbreite von $\pm 14 \%$ liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 583,90 € $\pm 81,75$ €, also zwischen 502,15 € und 665,65 €.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon 040 3346476-0

Telefax 040 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de