unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung

Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

Mietspiegel 2024 Sankt Augustin

Lennart Benecke

Vorstellung Mietspiegel | Sankt Augustin | 07.12.2023

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Mietspiegelreformgesetz trat zum 1. Juli 2022 in Kraft
- → Verpflichtung zur Erstellung von Mietspiegel für Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohner:innen
- Qualifizierte Mietspiegel müssen bis zum 1. Januar 2024 in Kraft treten
- Primärdatenerhebung bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln notwendig, dazu besteht Auskunftspflicht für Befragte (Mieter:innen und Vermieter:innen)
- Qualifizierte Mietspiegel werden nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt
- Zwei Formen der Auswertung möglich: Tabellenmethode oder Regressionsmethode
- Qualifizierte Mietspiegel werden durch die Interessenvertretungen der Mieter:innen und Vermieter:innen und/oder durch die nach Landesrecht zuständige Behörde anerkannt
- In Sankt Augustin: Anerkennung durch die Interessenvertretungen
- Mietspiegel behält zunächst zwei Jahre Gültigkeit, dann Anpassung an Marktentwicklung (durch Index- oder Stichprobenfortschreibung), Neuerstellung wird nach vier Jahren notwendig

Erhebung

- Zweistufige Befragung
  - 1. Phase: Befragung von Mieter:innen
  - 2. Phase: Befragung der zugehörigen Vermieter:innen
    → nur Fälle, die nach Angaben der Mieter:innen verwertbar waren

- Mieter- und Vermieterbefragungen wurden anschließend zusammengeführt; sobald eine Seite einen Ausschlussgrund in den Filterfragen angab, wurde der Datensatz aus der Befragung ausgeschlossen

- U.a. wurden Mietwerte und Baujahre beidseitig abgefragt
  - Unterschiedliche Angaben zur Miete wurden manuell geprüft
  - Bezüglich der Baujahre wurde die Angabe der Vermieterseite verwendet, sofern unterschiedliche Angaben gemacht wurden

- Zusätzliche Befragung der Vermieter:innen zu Modernisierungen und Energetik

Rücklaufstatistiken

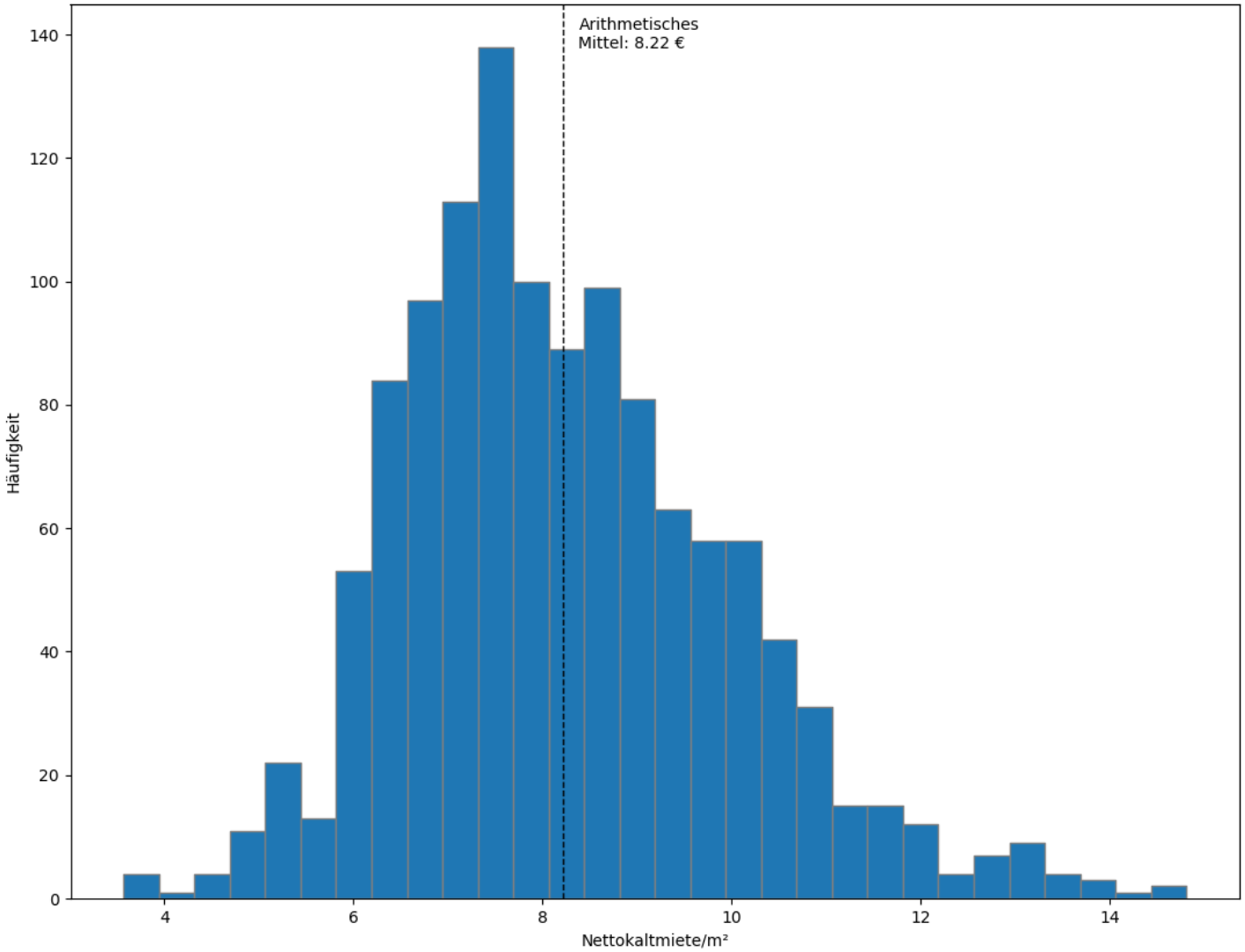
Bruttostichprobe	**4.000**
Keine oder verspätete Rückmeldung	579
Unzustellbar	243
Sonstiger Grund (z.B. Umzug, gesundheitliche Gründe)	94
Nettostichprobe (Rücklauf insgesamt)	**3.084**
Rücklaufquote	~84 %
Selbstnutzende Eigentümer:innen	465
Ausschluss 6-Jahres-Regel	608
Ausschluss durch sonstige Filterfragen	550
Unplausible Angaben	187
Kein Baujahr	9
Minderausstattung (kein Bad und/oder kein WC)	19
Ausreißer	13
Bereinigte Nettostichprobe	**1.233**

Rücklaufstatistiken

Bruttostichprobe Vermieterbefragung Phase 2	**1.375**
Keine oder verspätete Rückmeldung	259
Unzustellbar	35
Sonstige Gründe (z.B. Mieter unbekannt)	76
Nettostichprobe (Rücklauf insgesamt)	**1.005**
Fälle ohne Vermieterangaben in bereinigter Nettostichprobe	513 (41,6 %)

Durchschnittliche Nettokaltmiete

Verteilung der Nettokaltmiete/m² in Sankt Augustin

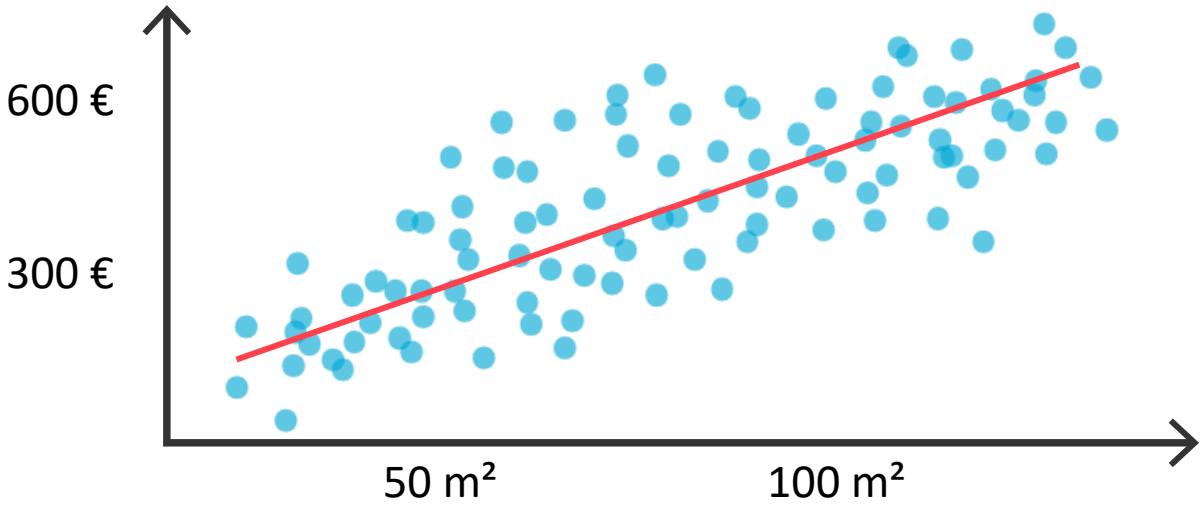


Erläuterungen zur Methodik

- Regressionsanalyse ist statistisches Verfahren, das Beziehungen zwischen abhängiger Variable (z.B. Nettokaltmiete) und unabhängigen Variablen (z.B. Wohnfläche, Baujahr, Ausstattung, etc.) modelliert

- Grafisch wird bei linearer Regression eine Gerade durch alle erhobenen Datenpunkte gelegt

- Gerade trifft nicht jeden Punkt genau, ihre Position wird so gewählt, dass die Entfernungen der erhobenen Datenpunkte zu der Geraden im Durchschnitt möglichst klein ist

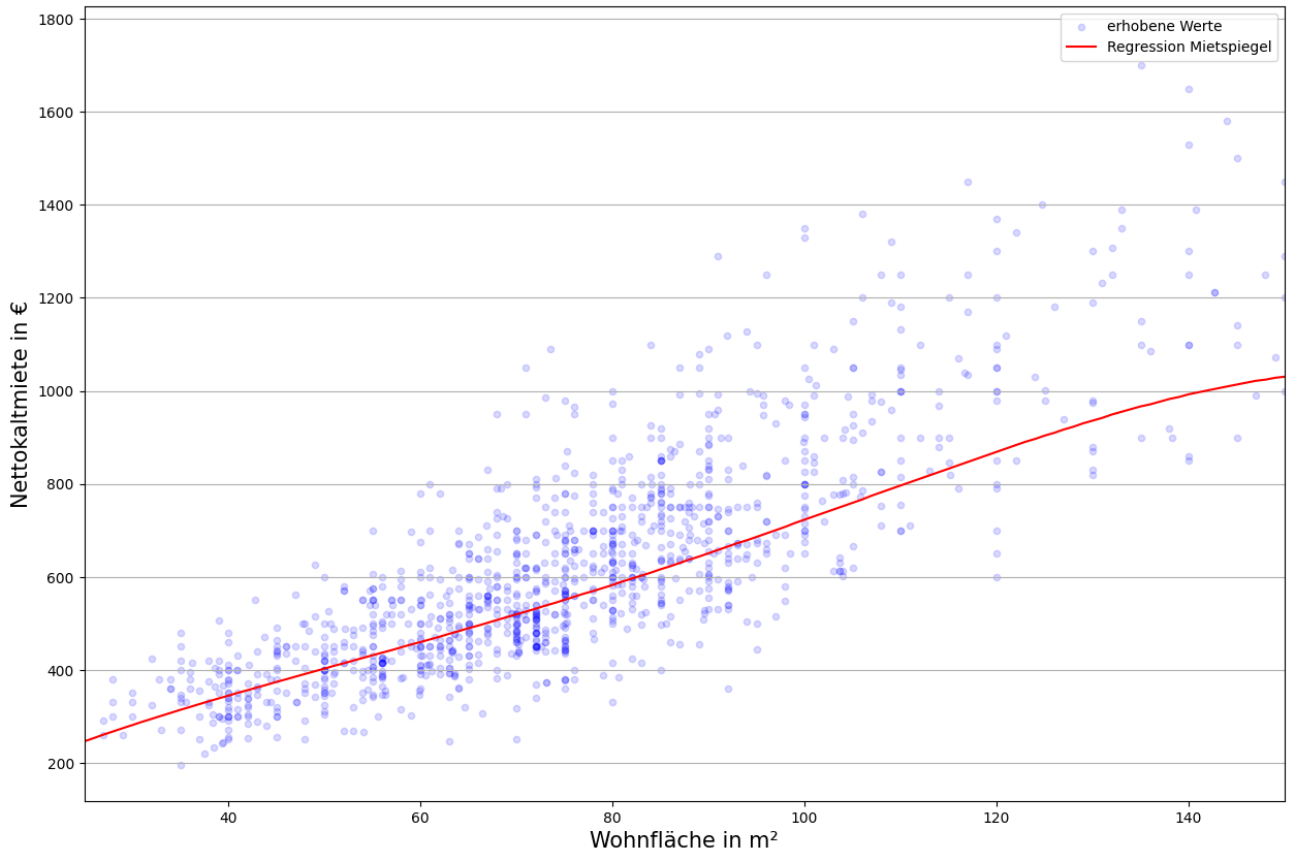


Erläuterungen zur Methodik

- Die Miete wird durch verschiedene Einflussfaktoren gebildet
  - Wichtigster Einflussfaktor ist die Wohnfläche
  - Andere Merkmale, wie zum Beispiel die Baujahresklasse, haben ebenfalls Einfluss
- Die Basismiete ist der Anteil der Miete, der nur durch den Einfluss der Wohnfläche entsteht
  - Die Basismiete ist nicht die durchschnittliche Miete
- Auf Grundlage der Datenbasis wird der Mietspiegel für die Wohnflächen von 25 m^2 bis 150 m^2 ausgewiesen

Funktion der Basismiete

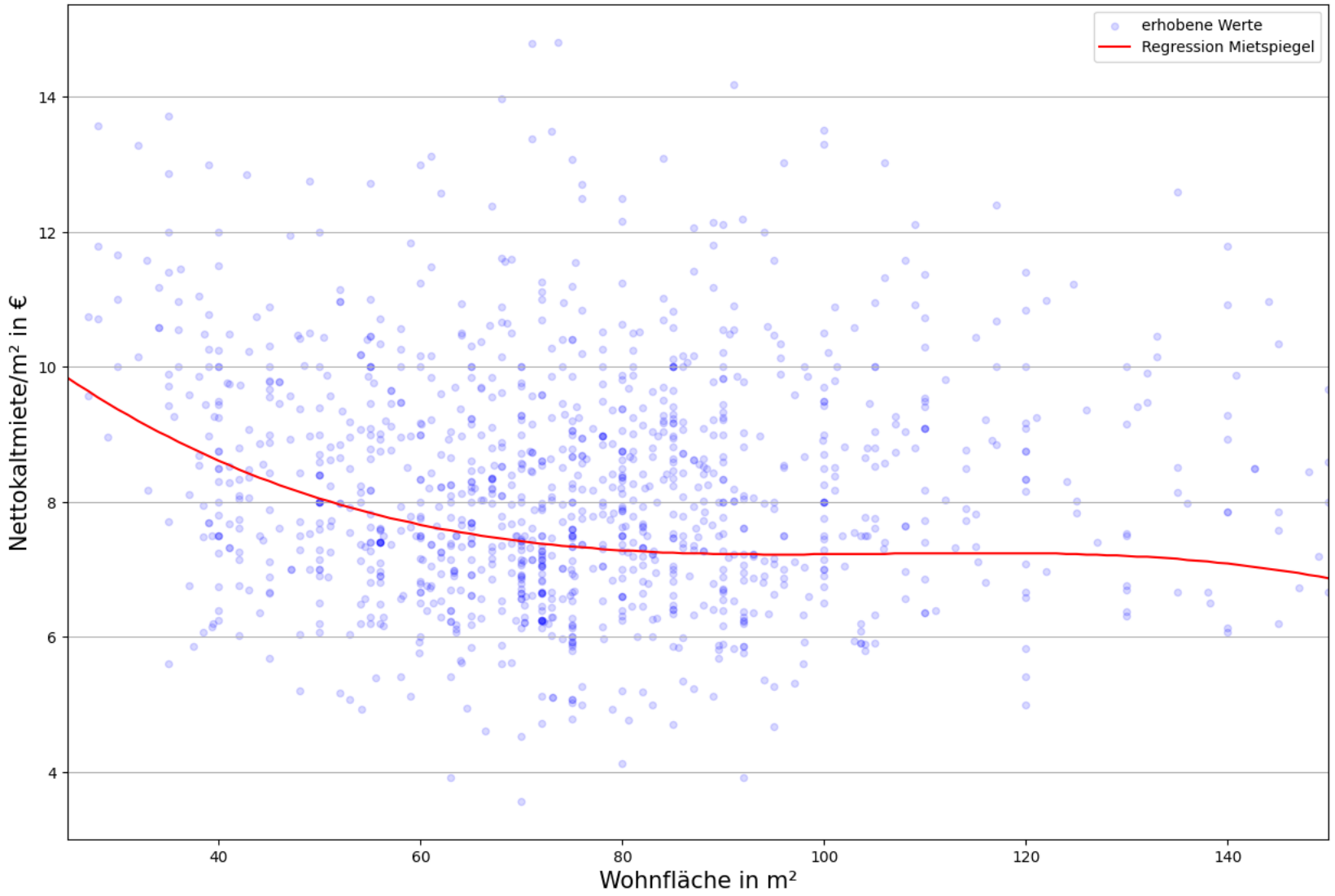
Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche



- Die Regression gibt die Basismiete für Wohnungen an, welche keine weiteren Zu- oder Abschlagsmerkmale aufweist, es handelt sich hierbei nicht um die durchschnittliche Miete
- Liegt ein entsprechendes Merkmal vor, werden die Tabellenwerte (siehe übernächste Folie) um Zu-/Abschläge nach oben bzw. unten verschoben

Funktion der Basismiete

Nettokaltmiete/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

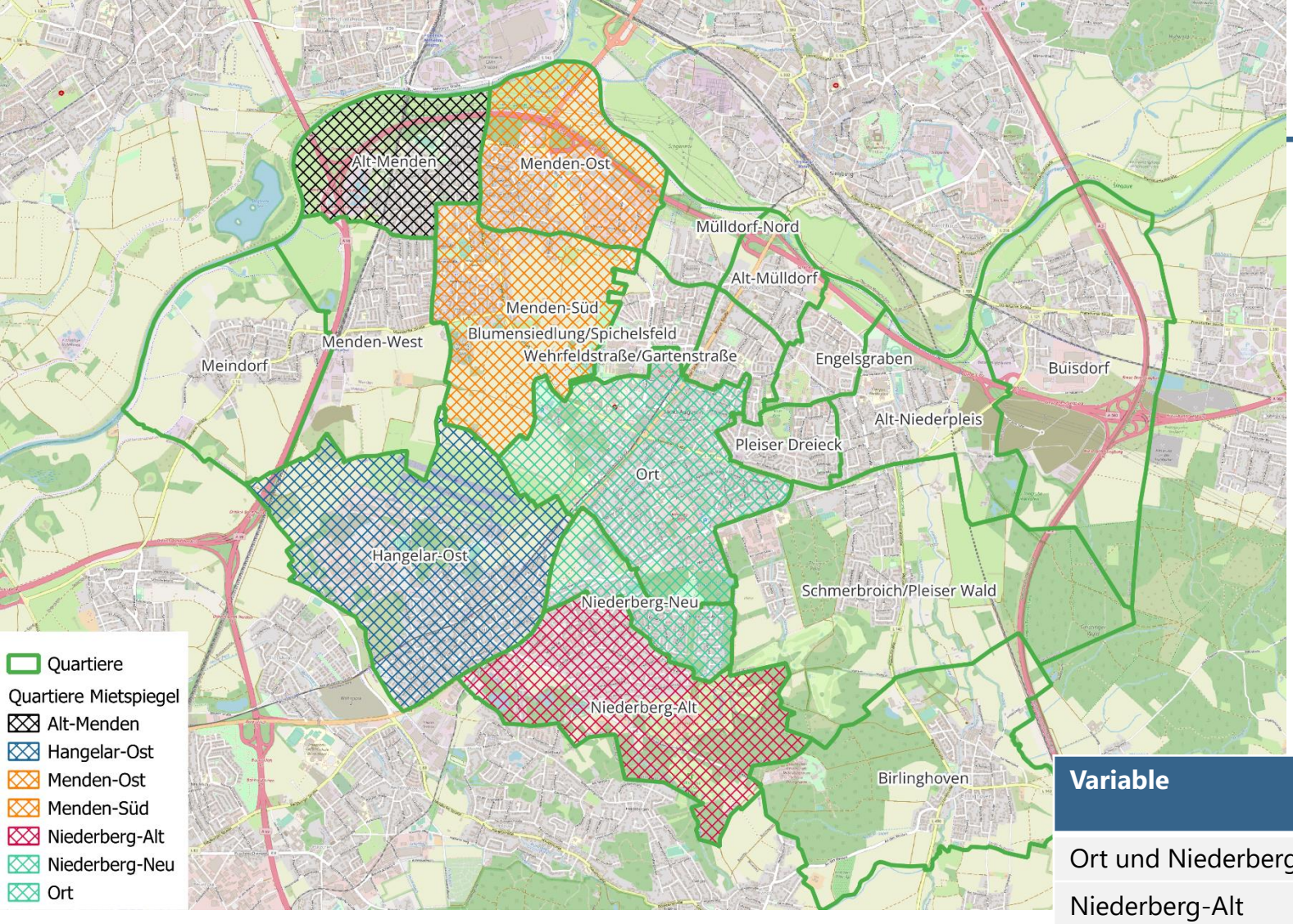


Basismiettabelle

Wohnfl.	NKM/m²	Wohnfl.	NKM/m²	Wohnfl.	NKM/m²	Wohnfl.	NKM/m²	Wohnfl.	NKM/m²	Wohnfl.	NKM/m²
25	9,82 €	46	8,23 €	67	7,50 €	88	7,31 €	109	7,38 €	130	7,39 €
26	9,72 €	47	8,18 €	68	7,48 €	89	7,31 €	110	7,39 €	131	7,39 €
27	9,63 €	48	8,13 €	69	7,46 €	90	7,31 €	111	7,39 €	132	7,38 €
28	9,53 €	49	8,08 €	70	7,44 €	91	7,32 €	112	7,39 €	133	7,37 €
29	9,44 €	50	8,03 €	71	7,43 €	92	7,32 €	113	7,40 €	134	7,37 €
30	9,35 €	51	7,99 €	72	7,41 €	93	7,32 €	114	7,40 €	135	7,36 €
31	9,26 €	52	7,95 €	73	7,40 €	94	7,32 €	115	7,40 €	136	7,35 €
32	9,18 €	53	7,91 €	74	7,39 €	95	7,32 €	116	7,41 €	137	7,33 €
33	9,10 €	54	7,87 €	75	7,38 €	96	7,33 €	117	7,41 €	138	7,32 €
34	9,02 €	55	7,83 €	76	7,37 €	97	7,33 €	118	7,41 €	139	7,31 €
35	8,94 €	56	7,79 €	77	7,36 €	98	7,33 €	119	7,41 €	140	7,29 €
36	8,86 €	57	7,76 €	78	7,35 €	99	7,34 €	120	7,41 €	141	7,28 €
37	8,79 €	58	7,73 €	79	7,34 €	100	7,34 €	121	7,41 €	142	7,26 €
38	8,72 €	59	7,69 €	80	7,34 €	101	7,35 €	122	7,42 €	143	7,24 €
39	8,65 €	60	7,66 €	81	7,33 €	102	7,35 €	123	7,41 €	144	7,22 €
40	8,59 €	61	7,64 €	82	7,33 €	103	7,35 €	124	7,41 €	145	7,20 €
41	8,52 €	62	7,61 €	83	7,32 €	104	7,36 €	125	7,41 €	146	7,18 €
42	8,46 €	63	7,58 €	84	7,32 €	105	7,36 €	126	7,41 €	147	7,16 €
43	8,40 €	64	7,56 €	85	7,32 €	106	7,37 €	127	7,41 €	148	7,13 €
44	8,34 €	65	7,54 €	86	7,32 €	107	7,37 €	128	7,40 €	149	7,11 €
45	8,29 €	66	7,52 €	87	7,31 €	108	7,38 €	129	7,40 €	150	7,08 €

Auswertung: Zu- und Abschläge

Variable Wohnlage	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Quartiere Ort und Niederberg-Neu	+ 0,40 €	216	18 %
Quartier Niederberg-Alt	+ 0,81 €	35	3 %
Quartier Hangelar-Ost	+ 0,50 €	150	12 %
Quartier Alt-Menden	- 0,42 €	53	4 %
Quartier Menden-Süd und Menden-Ost	- 0,29 €	181	15 %



Variable	Zu-/Abschlag
Ort und Niederberg-Neu	+ 0,40 €
Niederberg-Alt	+ 0,81 €
Hangelar-Ost	+ 0,50 €
Alt-Menden	- 0,42 €
Menden-Süd und Menden-Ost	- 0,29 €

Auswertung: Zu- und Abschläge

Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

Baujahresklassen

Variable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Bis 1945	- 0,60 €	47	4 %
1946 bis 1994	Referenz	837	68 %
1995 bis 2001	+ 0,32 €	150	12 %
2002 bis 2015	+ 0,68 €	136	11 %
2016 bis 2023	+ 1,71 €	63	5 %

Auswertung: Zu- und Abschläge

Gebäude/Wohnung

Variable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus	+ 0,44 €	215	17 %
Mehrfamilienhaus mit mehr als 5 Geschossen*	- 0,30 €	115	9 %

*Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.

Auswertung: Zu- und Abschläge

Ausstattung der Wohnung (Teil 1)

Variable	Zu-/ Abschlag	Fallzahl	Anteil
Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit max. 2 cm hoher Schwelle) im Badezimmer	+ 0,51 €	163	13 %
Komplette Einbauküche (mindestens Herd, Spüle, Schränke, Backofen und Einbaukühlschrank)	+ 0,21 €	109	9 %
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+ 0,49 €	234	19 %
Garten zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter:in zugänglich)	+ 0,32 €	186	15 %

Auswertung: Zu- und Abschläge

Ausstattung der Wohnung (Teil 2)

Variable	Zu-/ Abschlag	Fallzahl	Anteil
Aufzug in MFH mit bis zu 5 Geschossen	+ 0,40 €	109	9 %
Weder Zentral- noch Etagenheizung	- 0,45 €	73	6 %
Rohboden oder einfacher Fußboden*	- 0,29 €	234	19 %
Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner in MFH	+ 0,19 €	581	47 %

*Als einfacher Fußboden gilt PVC-, Teppich- und Linoleumboden.

Modernisierungen

Der Zuschlag für Modernisierungstätigkeiten ergibt sich aus der Anzahl der Modernisierungen, die **seit 2012** durchgeführt wurden. Aus folgenden Modernisierungen ist die Anzahl zu bestimmen:

- Sanitäreinrichtung
- Elektroinstallation
- Innen-/Wohnungstür erneuert

Variable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
1 Modernisierung	+ 0,14 €	78	6 %
2 Modernisierungen	+ 0,27 €	42	3 %
3 Modernisierungen	+ 0,41 €	34	3 %

Die Modernisierung muss zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben.

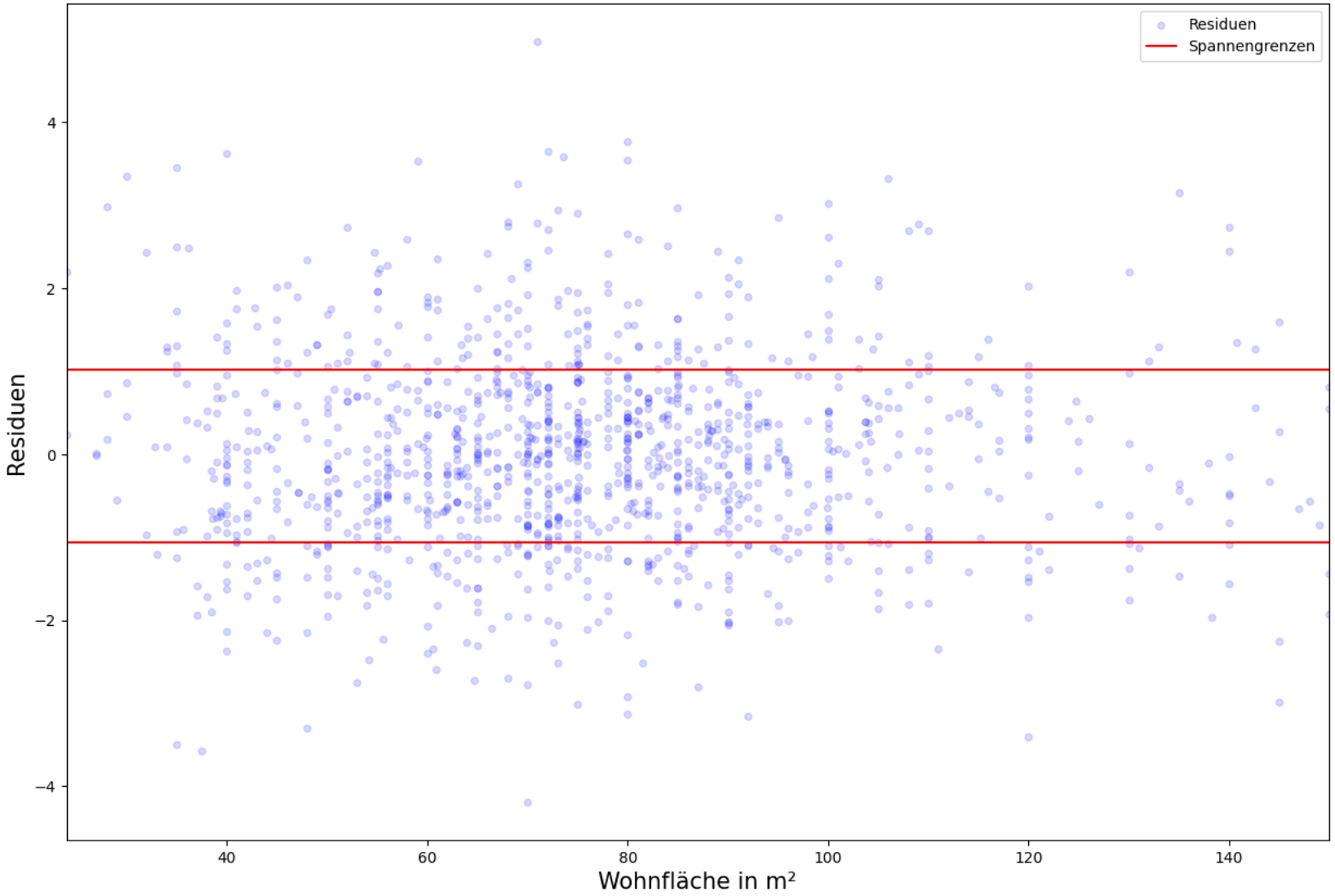
Spanne und Modellgüte

- Durch das Regressionsmodell kann nicht die gesamte Streuung der Mieten erklärt werden
- Es wurde deshalb eine Spanne berechnet, die 2/3 der verbliebenen Streuung umfasst
  - Die Untergrenze der Spanne liegt bei - 1,04 €, die Obergrenze bei + 1,03 €
- Der R^2 Wert gibt an, wie hoch der Anteil der Streuung ist, der durch das Modell erklärt werden kann. Hier wird der Wert vor der Bereinigung um außergesetzliche Merkmale angegeben.
  - Der R^2 Wert liegt bei 0,55, das bedeutet, dass 55,0 % der Streuung der Nettokaltmiete/m^2 durch das Modell erklärt werden.
  - Die Bereinigung um außergesetzliche Merkmale ist eine (notwendige) künstliche Verzerrung, die den R^2 Wert reduziert.
- Die Variablen im Regressionsmodell wurden mittels Variance Inflation Factor (VIF) und Toleranz auf Multikollinearität untersucht, ein Ausschluss von Variablen war nicht notwendig

Spanne und Modellgüte

Institut für Wohnen und Stadtentwicklung

Residuen in Abhängigkeit von der Wohnfläche



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