



Dokumentation für den Mietspiegel 2023 der Stadt Lingen (Ems)

Impressum

Herausgeberin:

Stadt Lingen (Ems)

Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Elisabethstraße 14 - 16

49808 Lingen (Ems)

Auswertung:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Obergerichtsstraße 18

49716 Meppen

Gestaltung:

Stadt Lingen (Ems)

Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Elisabethstraße 14 - 16

49808 Lingen (Ems)

Copyright bei der Herausgeberin:

2023 Stadt Lingen (Ems)

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
Qualifizierter Mietspiegel	3
Repräsentativität der Stichprobe	4
Datengrundlage	4
Datenprüfung, Datenaufbereitung	4
Ergebnisse der Regressionsanalyse	7
Anmerkungen zur Berücksichtigung von Merkmalen	7
Einflussgröße des wertrelevanten Baujahres	8
Zielgröße	8
Vertrauensbereich	8
Berechnung der Nettokaltmieten	9

Vorbemerkung

Der Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems) wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung nicht preisgebundener Wohnungen für das gesamte Gebiet der Stadt Lingen (Ems) neu erhoben. Aufgrund des in Kraft getretenen Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) vom 10. August 2021 und der Mietspiegelverordnung (MsV) vom 28. Oktober 2021 sind Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner:innen verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Nach dem Gesetz ist es den Kommunen freigestellt, ob sie einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel erarbeiten.

Qualifizierter Mietspiegel

Die aktuelle Rechtslage unterscheidet zwischen dem „einfachen Mietspiegel“ und dem „qualifizierten Mietspiegel“. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und anerkannt worden ist.

Die Stadt Lingen (Ems) hat sich entschieden, einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) auf Grundlage wissenschaftlich erarbeiteter Daten zu erstellen. Nach zwei Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 2 BGB fortzuschreiben. Erfolgen keine Neuerhebung und Datenanalyse, ist eine Anpassung mittels einer Stichprobe oder einer Index-Fortschreibung möglich. Für eine Index-Fortschreibung ist die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex für Deutschland) heranzuziehen (§ 558d Abs. 2 BGB). Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein projektbegleitender Arbeitskreis mitgewirkt. In diesem Gremium sind vertreten:

- die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- der Haus und Grund Lingen e. V.
- der Deutsche Mieterverein Emsland und Umgebung e. V.
- der Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Lingen (Ems)

Der Mietspiegel wurde im Arbeitskreis am 07. Dezember 2022 vorgestellt und durch Beschluss der Ratsgremien der Stadt Lingen (Ems) als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt am 01.04.2023 in Kraft.

Repräsentativität der Stichprobe

Ziel der Erhebung ist ein repräsentatives Abbild von Mietverhältnissen für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet Lingen (Ems) zu schaffen. Der Mietspiegel gibt Auskunft über die in der Stadt Lingen (Ems) zu diesem Zeitpunkt üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die sogenannte „ortsübliche Vergleichsmiete“. Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich im Mietspiegel aus dem zugrunde liegenden Regressionsmodell, dessen Ergebnisse in der Tabelle 1 der Mietspiegel-Broschüre 2023 abgebildet wird.

Datengrundlage

Die notwendigen Informationen zur Aufstellung des qualifizierten Mietspiegels für das gesamte Gebiet der Stadt Lingen (Ems) basiert auf einer Umfrage, die im Zeitraum August 2022 bis November 2022 zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurde. Dabei wurden über 2.100 Eigentümer:innen von Mehrfamilienwohnhäusern im gesamten Stadtgebiet durch die Stadt Lingen (Ems) angeschrieben. Die personenbezogenen Daten wurden intern zur Verfügung gestellt. Die Befragungen dienten ausschließlich der Schaffung einer repräsentativen Datengrundlage.

Die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels erforderlichen Daten wurden mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Zusätzlich zu der schriftlich-postalischen Erhebungsvariante wurde den Vermieter:innen auch die Möglichkeit angeboten, den Fragebogen online auszufüllen. Die Angaben wurden gemäß den datenschutzrechtlichen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) behandelt und ausgewertet. Aus den Rückmeldungen konnten insgesamt Angaben für 1.421 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten ermittelt werden.

Datenprüfung, Datenaufbereitung

Der Mietspiegel für die Stadt Lingen (Ems) 2023 wurde mittels einer regressionsanalytischen Methode erstellt. Die eingegangenen Fragebögen wurden vom LGLN zunächst manuell auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft. Nach der Datenaufnahme wurde der Datensatz durch ein EDV-Programm auf Plausibilität überprüft. Bei einigen Fällen konnten die Unklarheiten nicht bereinigt werden, sodass diese in dem Datensatz nicht aufgenommen werden konnten. So verblieben insgesamt 1.421 bereinigte Datensätze.

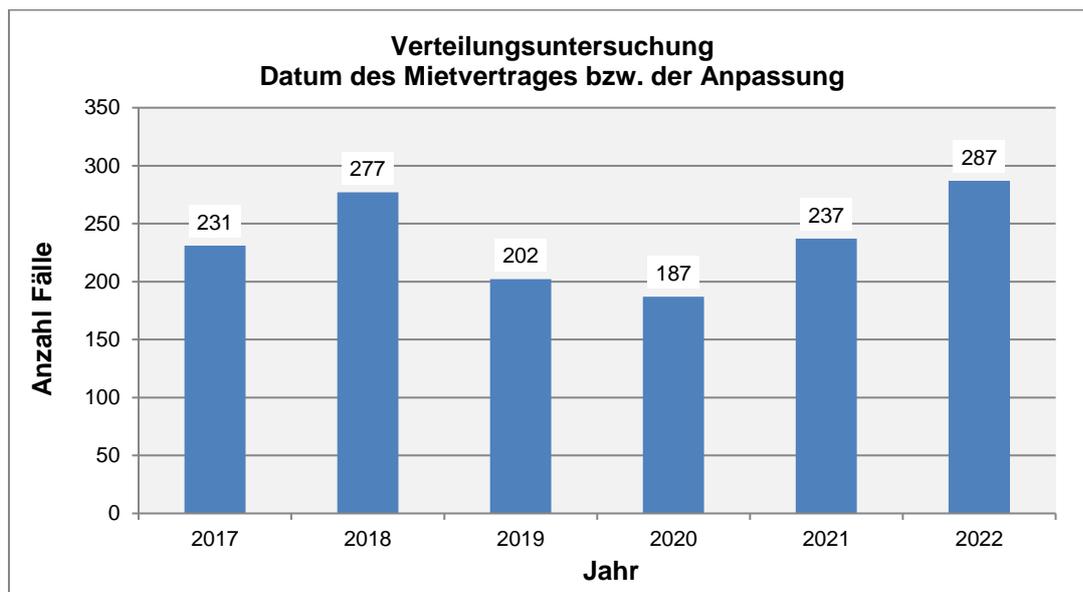
Der erforderliche Mindestumfang der Stichprobe von 500 Wohnungen bei Regressionsanalysen wurde damit deutlich überschritten. Die Stichprobe weist folgende Statistik auf:

Bereinigte Nettostichprobe:

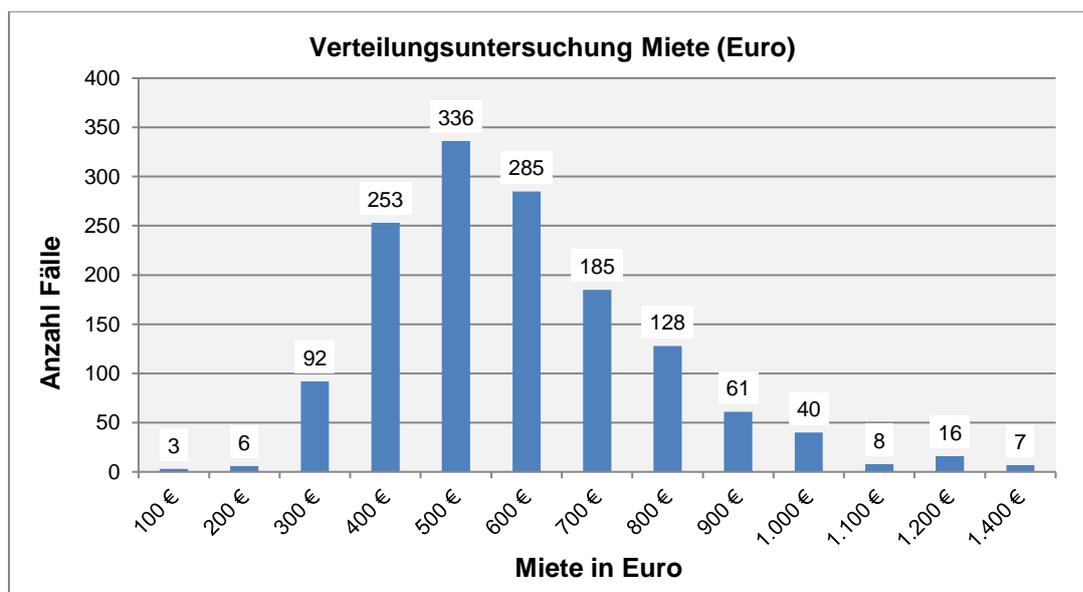
Anzahl	1.421
Median	5,10 €/m ²
Arithmetisches Mittel	5,43 €/m ²
Bereich	0,00 €/m ² - 14,00 €/m ²
Standardabweichung	1,94 €/m ²

Verteilungsuntersuchungen:

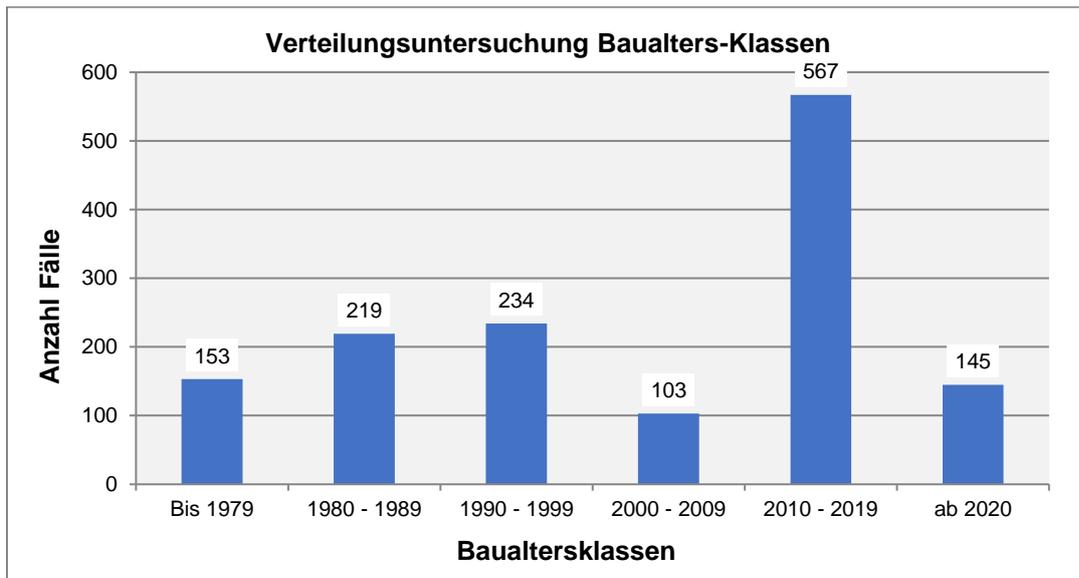
Nach Datum des Mietvertrages bzw. der Mietanpassung:



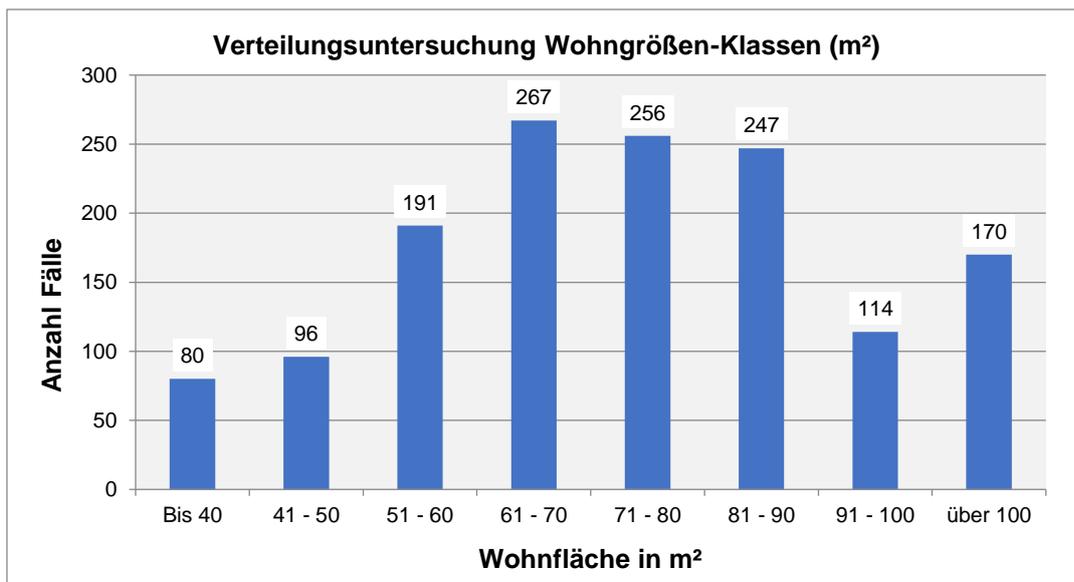
Nach Nettokaltmieten:



Nach Baualtersklassen:



Nach Wohnflächen:



❖ Ergebnisse der Regressionsanalyse

Die Auswertung erfolgte mithilfe einer Regressionsanalyse. Die Verteilung der Einfluss- und Zielgröße wurden auf eine Normalverteilung untersucht bzw. in eine genäherte Normalverteilung transformiert (exponentielle Einflussgrößen). Die Beurteilung der Abhängigkeit gewählter Einflussgrößen auf die Zielfunktion Nettokaltmiete erfolgte anhand der Regressionskoeffizienten und deren Prüfgrößen (d. h., ob eine Anhängigkeit der Zielgröße von der untersuchten Einflussgröße angenommen werden kann). Die Quantile der t-Verteilung liegt bei 1,96 Einflussgrößen, deren Regressionskoeffizienten diese Prüfgröße bei 5 % Irrtumswahrscheinlichkeit unterschreiten, wurden aus der Regressionsanalyse entfernt. Zudem wurden Ausreißer, die das 2,5-Fache der Standardabweichung vom Mittel überschreiten, eliminiert. Die Ergebnisse der Regressionsanalyse lassen sich wie folgt beschreiben:

Multiples Bestimmtheitsmaß:	<u>0,85</u>
Variationskoeffizient der Zielgröße:	0,13

Die signifikanten Einflussgrößen und deren Einflussgrößen auf die Zielfunktion:

	Korrelationskoeffizienten, partiell
Wohnfläche:	0,86
Wertrelevantes Baujahr:	0,64
Lage (Zone):	0,27
Penthousewohnung:	0,17
Fahrstuhl:	0,15

Weitere Einflussgrößen konnten nicht nachgewiesen werden bzw. korrelieren mit den o. a. Größen.

❖ Anmerkungen zur Berücksichtigung von Merkmalen

In das Regressionsmodell wurden nur signifikante Variablen, die gemäß § 558 Abs. 2 BGB zulässige Wohnwertmerkmale sind und auch einen mutmaßlichen kausalen Einfluss auf die Nettokaltmiete je Quadratmeter haben, aufgenommen. Weiter wurden Variablen nicht in das Regressionsmodell aufgenommen, wenn das Vorzeichen der geschätzten Zu- und Abschläge nicht dem Vorzeichen eines mutmaßlich erwarteten kausalen Einflusses auf die Nettokaltmiete je Quadratmeter entsprach (siehe Prüfgrößen vorstehend). Somit wurden die statistischen Analysen nicht nur rein datengetrieben durchgeführt, sondern es wurde stets auch die inhaltliche Bedeutung von Zu- bzw. Abschlägen betrachtet.

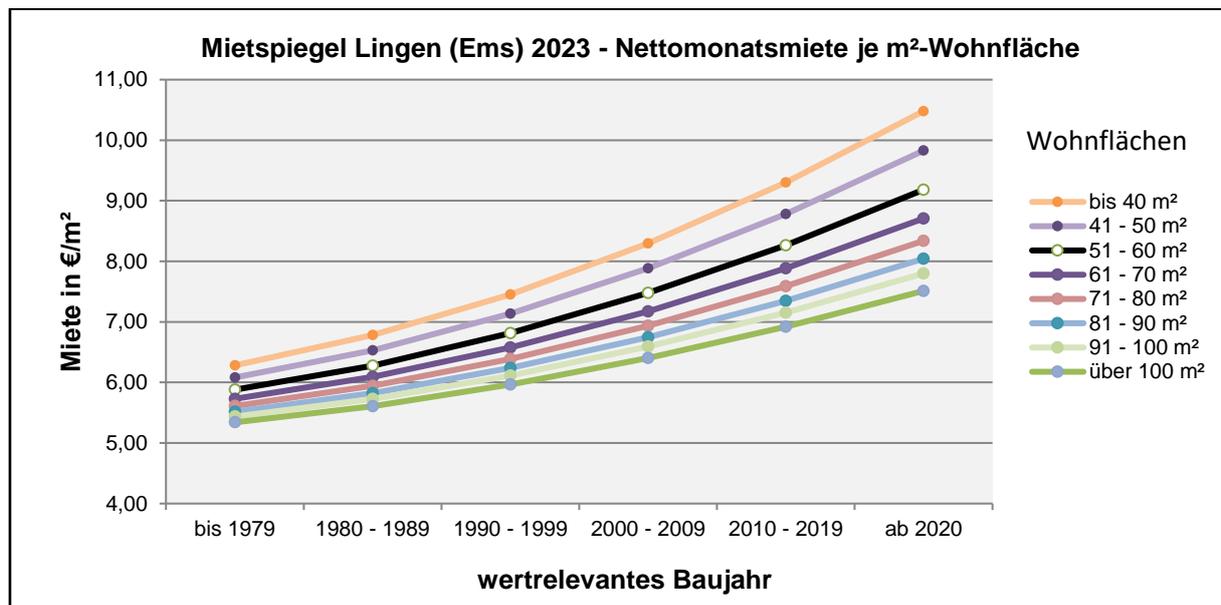
Die Tabelle 2 in der Mietspielbroschüre weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Das Straßenverzeichnis gibt Aufschluss über die entsprechende Wohnlage.

Einflussgröße des wertrelevanten Baujahres

Ziel der Vermieterbefragung bei Modernisierungen von Gebäuden war es unter anderem, eine verlässliche Datenbasis für eine Berechnung des wertrelevanten Baujahres zu erhalten. Die Baujahre der erfassten Mietwohnungen wurden daher bei durchgeführten Modernisierungen in das wertrelevante Baujahr anhand von Modernisierungspunkten nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) überführt.

Zielgröße

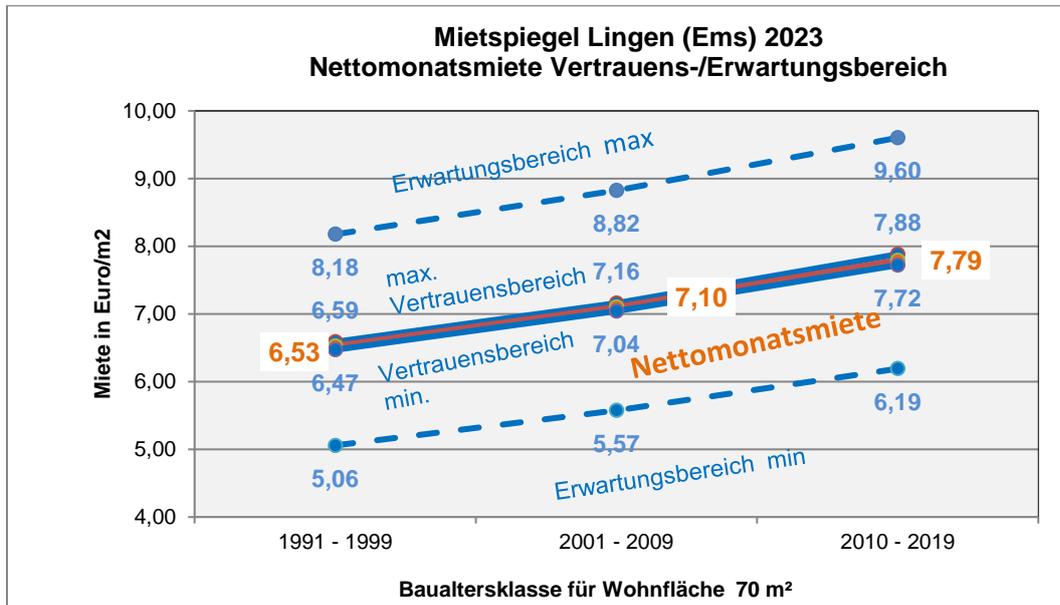
Die ortsübliche Vergleichsgröße ist als Nettokaltmiete pro Quadratmeter aufzubereiten. Aus den Funktionswerten der Regressionsanalyse ergibt sich folgende Beziehung:



Vertrauensbereich

Die Zielgröße (Schätzwert) der Regressionsfunktion wird aus den Realisierungen der Einflussgrößen berechnet. Zu jeder Zielgröße (Euro/m² Miete) lassen sich Vertrauensbereiche angeben, in denen man je nach gewählter Wahrscheinlichkeit den wahren Wert erwarten kann. Sie sind ein Maß für die Güte des Schätzwertes.

Vertrauens- und Erwartungsbereich der Regressionsanalyse:



❖ Berechnung der Nettokaltmieten

Die Ermittlung der Vergleichsmiete ergibt sich nach Tabelle 1 des Mietspiegels 2023, ausgehend von der Einordnung der Baujahrsklasse unter Berücksichtigung von Modernisierungen am Gebäude und der Wohnungsgröße und evtl. Zuschläge aufgrund der Einflussgrößen Wohnlage und Fahrstuhl im Gebäude oder als Penthousewohnung. Die Lagezuordnung erfolgt über eine Karte oder dem angehängten Straßenverzeichnis zum Mietspiegel.