

Fortschreibung des Aachener Mietspiegels 2022

Dokumentation zur Fortschreibung des
qualifizierten Mietspiegels der Stadt Aachen

Bochum, Dezember 2021

Projektleitung:
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

InWIS Forschung und Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de
Internet: www.inwis.de

Das InWIS-Forschungsinstitut wird unterstützt von der Gesellschaft der
Freunde und Förderer des InWIS e.V.

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

1. Einleitung	5
2. Rahmendaten zur Fortschreibung des Mietspiegels	6
3. Auswertung und Ergebnisse der Untersuchung	10
3.1. Auswertung des Datensatzes und Gewichtung.....	10
3.2. Bestimmung der Anpassungsfaktoren für die Fortschreibung des Mietspiegels	13
4. Fortschreibung der Werte des Aachener Mietspiegels	14
4.1. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	14
4.2. Anpassung der Tabelle mit den Grund-/Basismieten.....	14
4.3. Anpassung der absoluten Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale.....	15

Abbildungen

Abb. 1: Rücklaufstatistik.....	9
--------------------------------	---

Tabellen

Tab. 1: Ausschlussgründe	9
Tab. 2: Verteilung der Stichprobenelemente nach Eigentümer*innengruppen (mietspiegelrelevante Ergebnisstichprobe)	10
Tab. 3: Verteilung der Stichprobenelemente nach Eigentümer*innengruppen (Stichprobe)	10
Tab. 4: Verteilung der Stichprobenelemente (Eigentümer*innengruppen) nach Anwendung des ermittelten Gewichtungsfaktors	10
Tab. 5: Verteilung der Baujahre in der Stichprobe und Ergebnisstichprobe (gewichtet).....	11
Tab. 6: Verteilung der Stadtteile in der Stichprobe und Ergebnisstichprobe (gewichtet)	11
Tab. 7: Fallunterscheidung der beobachteten Mietänderungen gegenüber dem Mietspiegel 2020	12
Tab. 8: Änderungen bei Wohnwertmerkmalen aus dem Mietspiegel 2020 oder der inkludierten KFZ-Unterbringung.....	12
Tab. 9: Bestimmung der durchschnittlichen Mietveränderung	13
Tab. 10: Angepasstes Tableau des Aachener Mietspiegels	14
Tab. 11: Zu- bzw. Abschläge für die Wohnungsgröße	15
Tab. 12: Zuschlag Apartment	15
Tab. 13: Zu- bzw. Abschläge Verglasung	15
Tab. 14: Abschläge Beheizung und Warmwasseraufbereitung.....	15
Tab. 15: Aufschläge nutzbare Außenflächen.....	16
Tab. 16: Zu- bzw. Abschläge Bodenbelag in Wohnräumen.....	16
Tab. 17: Zuschläge Barrierefreiheit bzw. -armut.....	16
Tab. 18: Zuschlag Einbauküche.....	16
Tab. 19: Zu- und Abschläge Lage im Stadtgebiet	16

1. Einleitung

Fortschreibung des Aachener Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Die Laufzeit des zuletzt erstellen qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Aachen war für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum 31.12.2021 festgelegt. Die erforderliche Fortschreibung des Aachener Mietspiegels beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer*innen- bzw. Vermietendenbefragung. Es wurden diejenigen Eigentümer*innen bzw. Vermietenden in die Befragung mit einbezogen, die sich schon in der Haupterhebung im Jahr 2019 zur Aufstellung des Mietspiegels 2020 beteiligt haben. Die Befragung wurde mithilfe eines reduzierten Erhebungsinstrumentes durchgeführt, da im Wesentlichen Angaben zur veränderten Miethöhe erforderlich waren.

Auftraggeber war die Stadt Aachen. Der Mietspiegel wurde von der Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration unter Mitwirkung der im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenden Interessenverbänden erstellt:

- Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.,
- Aachener Haus & Grund e.V.,
- Initiative Aachen e.V.
- gewoge AG.

Der Aachener Mietspiegel 2020 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen stichprobengestützt fortgeschrieben und von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter*innen- bzw. Vermietendenseite anerkannt (§ 558d Abs. 2 BGB). Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB), und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Nach dem Wortlaut des Gesetzes gilt: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB)

Das Bürgerliche Gesetzbuch verweist auf vier Alternativen, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- ein Mietspiegel, und zwar sowohl ein einfacher als auch einen qualifizierten Mietspiegel;
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- ein Sachverständigengutachten;
- die Benennung von mindestens drei einzeln vergleichbaren Wohnungen.

Für die Verwendung von Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden können. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermietende diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungsverpflichtung).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die örtübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Daneben können die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte auch bei einem Neuabschluss von Mietverträgen (Neuvertragsmieten) und bei einvernehmlich vereinbarten Anpassungen der Miethöhe (§ 557 Abs. 1 BGB) als Orientierungshilfe herangezogen werden.

2. Rahmendaten zur Fortschreibung des Mietspiegels

Datengrundlage und Konzept

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach den gesetzlichen Grundlagen (§ 558d Abs. 2 BGB) in einem Zeitraum von spätestens zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen und nach längstens sechs Jahren neu aufzustellen.

Die Frist zur Anpassung bzw. Neuaufstellung eines Mietspiegels beginnt mit dem Geltungsbeginn des Mietspiegels. Nach dem Gesetz sind zwei Arten der Anpassung grundsätzlich zulässig. Zum einen kann der qualifizierte Mietspiegel mittels des Verbraucherpreisindex, der vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird, fortgeschrieben werden. Zum anderen gibt es die Möglichkeit, eine Fortschreibung mittels einer Stichprobe durchzuführen. Welches dieser Verfahren gewählt wird, hängt in erster Linie davon ab, ob sich der Gesamtmarkt oder einzelne Wohnungsmarktsegmente gleichmäßig ungefähr in einer Größenordnung wie der Verbraucherpreisindex entwickelt haben, oder ob mehr oder weniger stark ausgeprägte Abweichungen zwischen Index- und Marktentwicklung zu verzeichnen sind.

Der Aachener Arbeitskreis Mietspiegel hat sich zu Beginn der Arbeiten intensiv mit den Alternativen für die Anpassung des Mietspiegels auseinandergesetzt und das Für und Wider der unterschiedlichen Methoden gegeneinander abgewogen. Die Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel haben sich dafür ausgesprochen, mithilfe einer stichprobengestützten Anpassung zu prüfen, in welchem Umfang sich die Mieten tatsächlich verändert haben. Sie haben sich somit gegen die Fortschreibung unter Heranziehung des Verbraucherpreisindex entschieden.

Um den Aufwand, insbesondere für die beteiligten Eigentümer*innen, möglichst gering zu halten, wurde eine einfache Methodik angewendet: Die Grundgesamtheit wurde aus der Datenbasis der Haupterhebung gebildet. Es wurden nur diejenigen Fälle in die neue Grundgesamtheit aufgenommen, die sich bereits im Jahr 2019 an der Haupterhebung beteiligt haben und deren Wohnungen damals als mietspiegelrelevant klassifiziert wurden. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass lediglich nach einer veränderten Miethöhe und nach den gegenüber der Haupterhebung veränderten Ausgangsdaten wie neu hinzu gekommene oder weggefallene Ausstattung oder zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen gefragt werden musste. Mietspiegelrelevante Merkmale, die gegenüber der Haupterhebung unverändert geblieben sind, mussten nicht zusätzlich abgefragt werden, sondern wurden aus der Haupterhebung übernommen.

In Anbetracht der Tatsache, dass die generelle Datenbereinigung schon im Rahmen der Haupterhebung im Jahr 2019 durchgeführt wurde, enthielt der Datensatz für die Fortschreibung keine der folgenden Gebäude:

- Gebäude, die ausschließlich anderen Zwecken als Wohnzwecken dienen,
- Gebäude, die ausschließlich mit öffentlichen Mitteln gefördert werden und

- Gebäude, bei denen die Miethöhe durch Gesetz bzw. im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Diese Wohnungen sind für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant und dürfen grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgte bei der Haupterhebung des Aachener Mietspiegels in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen wurden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in einer frühen Phase beim Aufbau der für die Stichprobenziehung verwendeten Grundgesamtheit eliminiert. Zum anderen wurde über Filterfragestellungen des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht. Die Verwendung von Filterfragen wurde zusätzlich auch in der Erhebung zur Fortschreibung verwendet, um Veränderungen innerhalb der letzten zwei Jahre berücksichtigen zu können.

Als Grundgesamtheit wurde der mietspiegelrelevante Datensatz aus der Haupterhebung 2019 herangezogen. Bei der Stichprobe wurde nach verschiedenen Bezirken geschichtet, um sicherzustellen, dass möglichst auch kleinere Gebiete in der Fortschreibung ausreichend berücksichtigt werden konnten. Die für die Befragung ausgewählten privaten Eigentümer*innen wurden schriftlich gebeten, sich an der Fortschreibung des Mietspiegels zu beteiligen und die erforderlichen mietspiegelrelevanten Informationen zu einer Auswahl der Wohnungen zusammenzustellen und in ein Online-Formular einzutragen. Jede*r angeschriebene Vermietende erhielt mit dem Schreiben einen individuellen Login-Code, der, nach erfolgreichem Absenden der Daten, automatisch deaktiviert wurde. Alternativ wurde den Befragten angeboten, an der Befragung mittels eines Papier-Fragebogens teilzunehmen, welchen Sie postalisch bei der InWIS Forschung & Beratung GmbH anfordern konnten. Die größeren Wohnungsunternehmen erhielten wie gewohnt einen Excel-Fragebogen, den sie EDV-gestützt beantworten konnten.

Die Form der Vermietendenbefragung hat sich in Aachen bewährt, zumal dieses Befragungsvorgehen erheblich kostengünstiger ist als eine interviewergestützte, haushaltsbezogene Befragung in einzelnen Wohnungen. Darüber hinaus hat sich durch die Überprüfung der Vermietendenangaben im Rahmen von ergänzenden Mieter*innenbefragungen bei anderen Mietspiegel-Erstellungen, die das InWIS begleitet hat, gezeigt, dass sich die Mietpreisangaben von Vermietenden und Mieter*innen kaum unterscheiden. Festgestellt wurden lediglich geringe und unsystematische Abweichungen. Allerdings können die Vermietenden die mietpreisrelevanten Merkmale der Wohnungen sehr viel genauer beurteilen als Mieter*innen. Dies trifft im Besonderen bei Modernisierungen und Erneuerungen zu, deren Einflussbeiträge vergleichsweise hoch sind.

Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Die Erhebung der Mieten wurde von Ende August 2021 bis Ende September 2021 in der skizzierten Form einer Vermietendenbefragung von der InWIS Forschung & Beratung GmbH mit Unterstützung des Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen bei den Eigentümer*innen der Aachener Wohnungen durchgeführt. Die Befragten wurden auf die Freiwilligkeit der Befragung und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Es wurde den Befragten zugesichert, dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewertet werden.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die zum Stichtag 1. Juni 2021 gezahlt wurden bzw. mietvertraglich vereinbart waren. Der Stichtag ergab sich aus der Zweijahresfrist nach dem Stichtag für die Haupterhebung zum Mietspiegel 2020 (1. Juni 2019). Für die Wahl des Termins ist es u.a. maßgeblich, dass auf effektiv vertraglich vereinbarte und gezahlte Mieten abzustellen ist und nicht auf Mieten, die zwar vertraglich vereinbart sind, deren Zahlung jedoch in der Zukunft liegen und nicht sicher ist, ob die Mieten in dieser Höhe tatsächlich gezahlt werden.

Mit dem Ziel, den Rücklauf zu erhöhen, wurden nach Ablauf von rund zwei Wochen Erinnerungsschreiben an die Befragten versandt. Dabei wurden die täglichen Teilnahmezahlen bei der Online-Befragung berücksich-

tigt und das voraussichtliche Zustellungsdatum der Erinnerungsschreiben dort angesetzt, wo ein Rückgang der Teilnehmezahlen erwartet wurde.

Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Insgesamt wurden Eigentümer*innen bzw. Vermietende von 2.000 Wohnungen (799 Gebäuden bzw. Eigentumswohnungen) innerhalb des Aachener Stadtgebietes befragt. Dies entsprach ca. 47,2 Prozent der 4.238 Wohnungen und ca. 77,3 Prozent der 1.034 Gebäuden bzw. Eigentumswohnungen aus der Datengrundlage des qualifizierten Aachener Mietspiegels 2020. Insgesamt sind 548 Rückmeldungen/Reaktionen zu Gebäuden oder Eigentumswohnungen eingegangen. Fünf dieser Meldungen sind nach Ende der Erhebungsphase eingegangen und wurden vor Ermittlung des Fortschreibungsfaktors in den bestehenden Datensatz integriert. Von den 548 Meldungen erfolgten 13 während der Erhebungsphase über Telefon oder per Mail, in denen die Teilnehmenden Gründe zum Ausschluss oder zur Teilnahmeverweigerung angaben. In elf der dreizehn Fälle waren die Wohnungen verkauft worden, ein Eigentümer war verstorben und ein Vermieter konnte aus Zeitgründen nicht teilnehmen. Insgesamt gab es 19 Anfragen, den Fragebögen in Papierform auszufüllen.

Zur Mietspiegelerstellung zu Grunde gelegter Wohnungsbestand

Für die Erstellung eines Mietspiegels können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Solche Anforderungen ergeben sich unmittelbar oder mittelbar aus den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches oder aufgrund besonderer, örtlicher Gegebenheiten, die die Berücksichtigung bestimmter Wohnungen nahe legen oder verneinen.

Für die Fortschreibung des Aachener Mietspiegels wurden nur die Wohnungen zu Grunde gelegt, die bereits in der Haupterhebung nach der Anwendung unterschiedlicher Filterungen als mietspiegelrelevant klassifiziert wurden. Im Zuge der weiteren Auswertungen wurde anhand von Filterfragen im Erhebungsbogen geprüft, ob seit der Haupterhebung einzelne Wohnungen ggf. nicht mehr relevant sind. Es wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

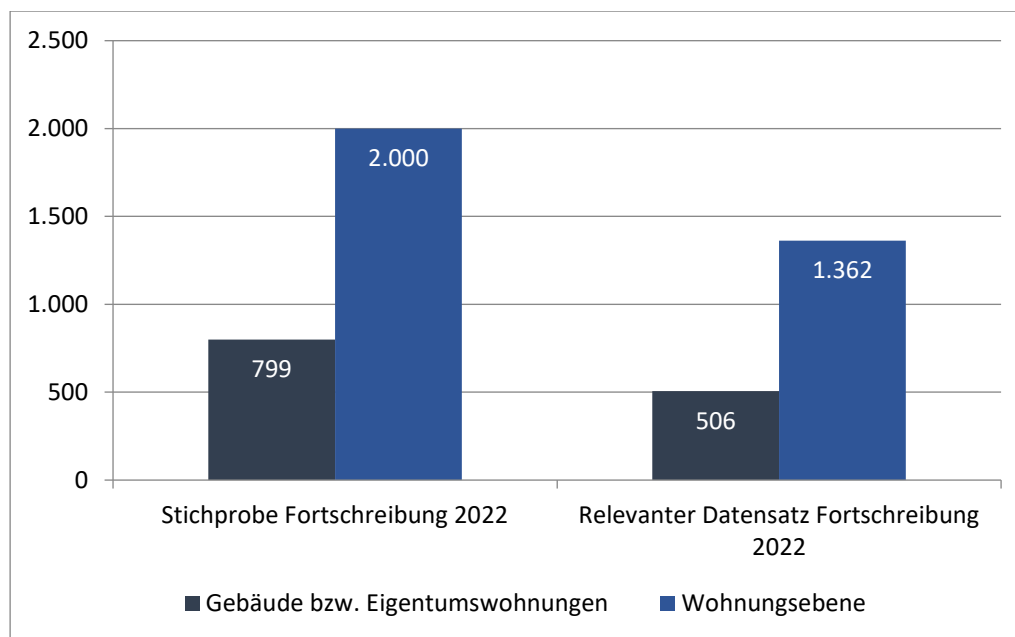
- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren);
- die am 1. Juni 2021 nicht vermietet waren;
- die ganz oder teilweise von Eigentümer*innen oder deren Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden;
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die möbliert, d.h. mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle (z.B. Bett, Kleiderschrank, Esstisch, Schreibtisch) vermietet wurden;
- bei denen Pflege- bzw. Betreuungsangebote oder andere Servicedienstleistungen mit der Wohnung zum Stichtag bereitgestellt wurden;
- die am Stichtag zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.) zugeordnet wurden;
- die gewerblich genutzt oder an einen gewerblichen Zwischenvermieter vermietet wurden.

Für die Untersuchung konnten nur Angaben in Fragebögen verwendet werden, bei denen alle mietspiegelrelevanten Fragestellungen vollständig beantwortet worden waren und die Angaben einer Plausibilitätsprüfung standgehalten haben.

Nach Ende der Erhebungsphase konnten weitere Ausschlussgründe auf Wohnungsebene ermittelt werden. Im Rücklauf waren 39 Wohnungen zum Stichtag nicht vermietet, drei Wohnungen waren seit der letzten Erhebung verkauft worden, fünf wurden zum Stichtag selbstgenutzt, zwei Wohnungen fielen unter geförderter Wohnraum und eine war möbliert vermietet worden. Weitere 49 Wohnungen konnten für die Fortschreibung des Mietspiegels nicht herangezogen werden, da sie unplausible Angaben enthielten. Unter Anderem mussten Wohnungen ausgeschlossen werden, die bei einer Angabe von mehr als den abgefragten Wohnungen nicht identifiziert werden konnten. Bezogen auf die Stichprobengröße betrug der relevante Rücklauf auf Wohnungsebene 68,1 Prozent. Von den 1.416 Rückmeldungen insgesamt waren 93,2 Prozent für die weitere Analyse relevant.

Tab. 1: Ausschlussgründe

Rücklauf-Prüfung (Wohnungsebene) - Ausschlusskriterien	absolut	relativ
mietspiegelrelevante Angaben	1.362	93,22%
Wohnung verkauft	3	0,21%
Wohnung zum Stichtag nicht vermietet	39	2,67%
Wohnung von Eigentümer*in oder Familienangehörigen zum Stichtag selbst genutzt	5	0,34%
geförderter Wohnraum	2	0,14%
Wohnung zum Stichtag möbliert vermietet	1	0,07%
unplausible Angaben	49	3,35%
Gesamt	1.461	100,00%

Abb. 1: Rücklaufstatistik


3. Auswertung und Ergebnisse der Untersuchung

3.1. Auswertung des Datensatzes und Gewichtung

Es hat sich gezeigt, dass ein Einfluss der Eigentümer*innengruppen (Einzeleigentümer*innen bzw. Wohnungsunternehmen) auf die Häufigkeit und Höhe von Mietanpassungen besteht.¹ Daher führen die unterschiedlichen Rücklauf-Quoten dieser Gruppen zu einer verzerrten Verteilung der Stichprobenelemente. Um den Unterschied im Antwortverhalten der Eigentümer*innengruppen auszugleichen, werden sogenannte Response- oder Antwort-Gewichte benutzt. Dabei gehen einzelne Wohnungen je nach ihrer Zugehörigkeit zu einer Eigentümer*innengruppe mit einem bestimmten Gewicht in die Auswertung ein. Da sogenannte Replikationsgewichte verwendet werden, gehen einzelne Fälle entsprechend ihrem errechneten Response-Gewicht häufiger in die Auswertung mit ein. Ziel bei der Verwendung der Response-Gewichte ist es, die Verteilung der Gruppen aus der Grundgesamtheit wiederherzustellen.

Tab. 2: Verteilung der Stichprobenelemente nach Eigentümer*innengruppen (mietspiegelrelevante Ergebnisstichprobe)

Verteilung der mietspiegelrelevanten Ergebnisstichprobe	gesamt	Einzeleigentümer*innen		Wohnungswirtschaft	
		absolut	relativ	absolut	relativ
Stichprobenelemente (Gebäudeebene bzw. Fragebogenebene)	799	556	69,59%	243	30,41%
Wohnungsebene	2.000	1214	60,70%	786	39,30%

Tab. 3: Verteilung der Stichprobenelemente nach Eigentümer*innengruppen (Stichprobe)

Verteilung der Stichprobe	gesamt	Einzeleigentümer*innen		Wohnungswirtschaft	
		absolut	relativ	absolut	relativ
Stichprobenelemente (Gebäudeebene bzw. Fragebogenebene)	506	282	55,73%	224	44,27%
Wohnungsebene	1.362	632	46,40%	730	53,60%

Im Anbetracht der Verteilung in der mietspiegelrelevanten Ergebnisstichprobe (Tab. 2) und im relevanten Datensatz der Fortschreibung (Tab. 3) wurden für die nachfolgenden Auswertungen die Angaben der Einzeleigentümer*innen gegenüber den Angaben der Wohnungsunternehmen im Verhältnis 7 zu 4 gewichtet (Response-Gewicht in Form der sogenannten Replikationsgewichtung) und gleichen somit die Verzerrungen der voneinander abweichenden Rücklaufquoten aus.

Tab. 4: Verteilung der Stichprobenelemente (Eigentümer*innengruppen) nach Anwendung des ermittelten Gewichtungsfaktors

Verteilung der mietspiegelrelevanten Ergebnisstichprobe nach Gewichtung	gesamt	Einzeleigentümer*innen		Wohnungswirtschaft	
		absolut	relativ	absolut	relativ
Wohnungsebene	7.344	4.424	60,24%	2.920	39,76%

¹ Vgl. Mietspiegel Aachen 2020: Gutachten zur Erstellung, S. 22. Mittels Regression wurden die außergesetzliche Mietpreisdeterminante Vermietertyp getestet und festgestellt, dass fünf unterschiedliche Vermietertypen gebildet werden können, die sich hinsichtlich ihrer Mietpreisfestsetzung deutlich voneinander unterscheiden.

Zunächst wurden verschiedene statistische Auswertungen mit dem Datensatz durchgeführt, um einen Überblick über die Aussagekraft zu gewinnen. Hierzu kamen Standardmethoden der deskriptiven Statistik zum Einsatz.

Die Häufigkeitsverteilung der Baujahre zeigt einen deutlichen Schwerpunkt in der größten Baualtersklassen von 1919 bis 1976. Mit Bezug zur Haupterhebung 2019 sind insgesamt alle Klassen vergleichsweise gut vertreten und dicht besetzt.

Tab. 5: Verteilung der Baujahre in der Stichprobe und Ergebnisstichprobe (gewichtet)

Baualtersbereich	Anteil Stichprobe	Anteil mietspiegelrelevanter Datensatz Fortschreibung - gewichtet
Bis 1918	9,00%	6,48%
1919 bis 1976	65,10%	65,58%
1977 bis 1983	4,95%	5,01%
1984 bis 1994	7,10%	8,20%
1995 bis 2001	4,90%	4,58%
2002 bis 2009	1,45%	1,72%
2010 bis 2013	0,70%	0,48%
2014 bis 2018	6,80%	7,97%
Gesamt	100%	100%

Hinsichtlich der Verteilung über die Stadtbezirke zeigt sich – nach Anwendung des Gewichtungsfaktors – eine relativ gleichmäßige Verteilung im Aachener Stadtgebiet mit dem höchsten Anteil mietspiegelrelevanter Wohnungen in Aachen-Mitte. Die anderen Stadtbezirke sind mit Bezug zur Haupterhebung 2019 gut vertreten.

Tab. 6: Verteilung der Stadtteile in der Stichprobe und Ergebnisstichprobe (gewichtet)

Stadtbezirk	Anteil Stichprobe	Anteil mietspiegelrelevanter Datensatz Fortschreibung - gewichtet
Aachen-Mitte	70,80%	70,02%
Brand	7,85%	9,06%
Eilendorf	6,05%	4,71%
Haaren	4,55%	5,00%
Kornelimünster/Walheim	2,95%	3,15%
Laurensberg	7,50%	7,79%
Richterich	0,30%	0,29%
Gesamt	100%	100%

Ebenfalls von Interesse war die Frage, welche Änderungskonstellationen die erhobenen Daten gegenüber der Haupterhebung zwei Jahre zuvor aufweisen. In nachfolgender Tabelle wird eine Differenzierung zwischen der Anpassung der Miethöhe und Änderungen bei Wohnwertmerkmalen aus dem Mietspiegel 2020

gezeigt. Dargestellt sind die arithmetischen Mittel der Nettokaltmieten in den einzelnen Gruppen sowie deren Anteil im ungewichteten Rücklauf.

Tab. 7: Fallunterscheidung der beobachteten Mietänderungen gegenüber dem Mietspiegel 2020

Kategorisierung möglicher Veränderungen	Netto- kaltmiete 2019	Netto- kaltmiete 2021 normiert	Anteil	Kategorien	
	Mittelwert	Mittelwert			
Mietpreisreduzierung, keine relevante Änderung	7,77	6,91	1,5%	Mietpreis- reduzierung	Keine Änderung von Wohnwertmerkmalen gegenüber der Haupterhebung
Keine Mieterhöhung, keine relevante Änderung	7,61	7,61	60,9%	Keine Mieterhöhung	
Mieterhöhung, keine relevante Änderung	6,96	7,60	35,3%	Miet- erhöhung	
Mietpreisreduzierung, relevante Änderung	8,68	8,31	0,4%	Mietpreis- reduzierung	Änderung von Wohnwertmerkmalen gegenüber der Haupterhebung
Keine Mieterhöhung, relevante Änderung	-	-	0,0%	Keine Mieterhöhung	
Mieterhöhung, relevante Änderung	7,52	8,79	1,9%	Miet- erhöhung	
Insgesamt	7,42	7,61	100,0%	Insgesamt	

Erläuterung: Änderungskonstellationen der erhobenen Wohnungsangaben hinsichtlich Anpassung der Miethöhe und Änderung von Wohnwertmerkmalen gegenüber der Haupterhebung aus dem Jahr 2019. Die Angaben beziehen sich auf Wohnungen, deren Miete innerhalb der letzten sechs Jahre neu angepasst wurden.

Bei der Ermittlung eines Anpassungsfaktors für die Fortschreibung ist es wichtig, die reine Mietpreissteigerung unter Vernachlässigung von Preisänderungen aufgrund von geänderten Wohnwertmerkmalen zu ermitteln. Dementsprechend fallen in die Gruppen mit Änderungen von Wohnwertmerkmalen (s. Tab. 7) nur Wohnungen, bei denen ausgehend von der Haupterhebung relevante Änderungen stattfanden. Um die Vergleichbarkeit mit der Wohnungsausstattung aus der Haupterhebung herzustellen, wurden die Mieten um die seit der Haupterhebung geänderte Wohnungsausstattung und die daraus resultierende Mietänderung korrigiert. Eine Übersicht über die betragslichen Änderungen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 8: Änderungen bei Wohnwertmerkmalen aus dem Mietspiegel 2020 oder der inkludierten KFZ-Unterbringung

Änderungen bei den Wohnwertmerkmalen	Anzahl Änderungen	Durchschnittliche Korrektur der Nettokaltmiete/qm	Abschläge zur Korrektur der Nettokaltmiete/qm
Größe der Wohnung	6	0,19	0,16 bis 0,21
Qualität der Fenster	3	-0,13	-
Bodenbelag	19	-0,53	-0,74 bis 0,72
Barrierefreiheit	1	-0,29	-
Außenflächen	6	-0,01	-0,55 bis 0,27
Änderungen bei der Teilinklusive			
Kraftfahrzeugunterbringung	1	-0,69	-
Gesamte Korrekturen	36		

Für 37,2 Prozent der ausgewerteten Wohnungsangaben (ungewichtet) lagen erhöhte Mieten gegenüber der Haupterhebung vor. Für einen geringen Teil der Wohnungen (1,9 Prozent der Fälle – ungewichtet) konnte eine leicht verringerte Miethöhe festgestellt werden.

3.2. Bestimmung der Anpassungsfaktoren für die Fortschreibung des Mietspiegels

Zur Bestimmung des Anpassungsfaktors für die Fortschreibung des Mietspiegels 2022 wurde – vergleichbar einem hedonischen Indexkonzept – die reine Mietpreisänderung ohne Veränderungen der fünf Wohnwertmerkmale der Wohnung betrachtet.

Hedonische Methoden sind spezielle Verfahren, bei denen eine Qualitätsbereinigung vorgenommen wird. Das zentrale Kennzeichen dieser Qualitätsbereinigung ist die Regressionsanalyse, mittels derer ein quantitativer Zusammenhang zwischen dem Mietpreis und den Qualitätsmerkmalen einer Wohnung hergestellt wird.

Es wird das Ziel verfolgt, die beobachtete Preisänderung in einen Qualitätseffekt und einen reinen, marktbedingten Preiseffekt zu zerlegen und so einen hedonischen Preisindex zu berechnen. Definiert werden kann ein hedonischer Preisindex als die qualitätsbereinigte Preisänderung gegenüber der Vorperiode (hier: 1. Juni 2019). Dabei wird eine positive, lineare Abhängigkeit zwischen den Qualitätsmerkmalen der Wohnung und dem Mietpreis unterstellt.

Für die Fortschreibung kommt es darauf an, die „reine“ Mietpreisentwicklung zu messen, die nicht durch Qualitätsveränderungen der Wohnung, bspw. den Einbau eines Bodenbelages, ausgelöst wird. Um die Mietpreise miteinander vergleichen zu können, muss die Qualität der Wohnung daher im Zeitverlauf gleichbleiben. Hier wird eine Bereinigung der Miete zum Zeitpunkt der Fortschreibung um die zwischenzeitlich eingetretenen Qualitätsänderungen durchgeführt.

Für die in der Ergebnisstichprobe enthaltenen Wohnungen werden daher zwei Mietpreise gegenübergestellt:

- Die Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche zum Zeitpunkt der Haupterhebung (1. Juni 2019);
- Die Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche zum Zeitpunkt der Fortschreibung (1. Juni 2021), bereinigt um den Wertbeitrag der veränderten, wohnwertbestimmenden Merkmale (Ausstattung, Beschaffenheit, Erneuerung).

Die prozentuale Änderungsrate berechnet sich aus dem Vergleich des arithmetischen Mittels aus der Haupterhebung und der Fortschreibung. Das arithmetische Mittel wird auf dem gewichteten Datensatz (s. Tab. 4) berechnet, wobei zusätzlich jede Wohnung noch mit ihrer Wohnfläche gewichtet wurde. Mit der zusätzlichen Gewichtung nach Wohnfläche wird der Einfluss verschiedener Wohnflächenklassen auf den Mietpreis einbezogen.

Tab. 9: Bestimmung der durchschnittlichen Mietveränderung

Datengrundlage	Nettokaltmiete 2019	Nettokaltmiete 2021	Entw. Mittelwert	Jährliche Steigerungsrate
	Mit Wohnfläche gew. Mittelwert	Mit Wohnfläche gew. Mittelwert		
6-Jahreszeitraum	7,255559	7,446956	2,637936%	1,310382%
4-Jahreszeitraum	7,213455	7,470079	3,557574%	1,763242%

Durchschnittlich sind die Mieten (Basis: 1.362 Wohnungen) um ca. 2,64 Prozent gegenüber der Haupterhebung gestiegen (ca. 1,31 Prozent p.a.; geometrisches Mittel). Hierbei wurden alle Wohnungen berücksichtigt, bei denen innerhalb der letzten sechs Jahre eine Mietanpassung erfolgte. Würde man nur Wohnungen

einbeziehen, deren Mietanpassung in den letzten vier Jahren erfolgte, ergäbe sich eine Steigung von ca. 3,56 Prozent (ca. 1,76 Prozent p.a.; geometrisches Mittel).

Die durchschnittliche Erhöhung um ca. 2,64 Prozent bezogen auf den Gesamtmarkt ist folgendermaßen zu interpretieren: Bei der Steigerungsrate von 2,64 Prozent handelt es sich um einen reinen Preiseffekt, der sich auf sämtliche Preisangaben im Mietspiegel, d.h. auf die in den Tabellen des Mietspiegels dargestellten Basismieten sowie auf die Höhe der Zu- und Abschlagsmerkmale auswirkt. Erhöhungen der Nettokaltmiete in einem Mietverhältnis, die auf Ausstattungs- oder Beschaffenheitsveränderungen sowie Modernisierungsaktivitäten zurückzuführen sind, werden bei der Betrachtung einer einzelnen Wohnung durch den Wechsel eines Tabellenfeldes bzw. ein geändertes Set an Zu- und Abschlägen wirksam.

4. Fortschreibung der Werte des Aachener Mietspiegels

4.1. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Nettokaltmiete als Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

Soweit die Mietvertragsparteien im individuellen Mietvertrag eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten entweder ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilinklusionsmiete), so wurden die Mieten dieser Wohnungen auf den einheitlichen Mietbegriff „Nettokaltmiete“ umgerechnet. Diese Umrechnung wurde vorgenommen, um die Vergleichbarkeit der Mieten untereinander zu gewährleisten.

4.2. Anpassung der Tabelle mit den Grund-/Basismieten

Anhand der Ergebnisse der Auswertungen wurde das Tableau des Mietspiegels angepasst. Das Tableau enthält die Mietwerte (Nettokaltmieten) für den fortgeschriebenen Mietspiegel der Stadt Aachen. Die Grundlage für die Fortschreibung des Aachener Mietspiegels und die Darstellung der einzelnen Felder lieferte das Tableau des Mietspiegels aus der Haupterhebung 2019. Die Anpassung basiert auf der Veränderung der Miete in Höhe von 2,637936 Prozent über den betrachteten Zeitraum. Die ausgewiesene Spanne für die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Zwei-Drittel-Spanne.

Tab. 10: Angepasstes Tableau des Aachener Mietspiegels

Baualtersklassen	Untere Spanne	Mittelwert	Obere Spanne
bis 1918	5,95	7,01	8,31
1919 bis 1976	5,42	6,65	7,77
1977 bis 1983	5,51	6,87	8,27
1984 bis 1994	5,97	6,93	8,29
1995 bis 2001	6,12	6,96	8,26
2002 bis 2009	6,51	7,56	8,63
2010 bis 2013	6,94	8,00	9,30
2014 bis 2018	7,82	8,67	9,75

4.3. Anpassung der absoluten Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale

Die absoluten Zu- und Abschläge sind mit dem Anpassungsfaktor in Höhe von 2,637936 Prozent angepasst worden. Nicht für alle Zu- und Abschläge war eine Anpassung erforderlich, da – ausgehend von der Höhe des im Mietspiegel ausgewiesenen Betrages – die Anpassung weniger als einen Eurocent ausgemacht hat.

Folgende Zu- und Abschläge sind im Mietspiegel auszuweisen:

Tab. 11: Zu- bzw. Abschläge für die Wohnungsgröße

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
15 m ² bis unter 25 m ²	+3,21
25 m ² bis unter 30 m ²	+1,68
30 m ² bis unter 35 m ²	+1,38
35 m ² bis unter 40 m ²	+1,19
40 m ² bis unter 45 m ²	+0,72
45 m ² bis unter 50 m ²	+0,55
50 m ² bis unter 55 m ²	+0,51
55 m ² bis unter 60 m ²	+0,28
60 m ² bis unter 65 m ²	+0,22
65 m ² bis unter 100 m ²	Grundausstattung
100 m ² bis 110 m ²	-0,15
110 m ² bis 140 m ²	-0,31

Tab. 12: Zuschlag Apartment

Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	0,29
--	------

Tab. 13: Zu- bzw. Abschläge Verglasung

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Einfachverglasung	-0,92
Isolierverglasung (U-Werte von ca. 1,9 bis 3,0, Einbau nur bis 1994)	Grundausstattung
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Wert von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,15
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+0,29

Tab. 14: Abschläge Beheizung und Warmwasseraufbereitung

Merkmal	Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Zentral-/Etagenheizung	Grundausstattung
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-1,26
kein fließendes Warmwasser in der Küche*	-0,22

Tab. 15: Aufschläge nutzbare Außenflächen

Merkmal	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) oder ebenerdige Terrasse (ohne Zugang zu einem Garten)	+0,28
Dachterrasse	+0,50
Garten zur alleinigen Nutzung	+0,56

Tab. 16: Zu- bzw. Abschläge Bodenbelag in Wohnräumen

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
ohne Oberböden vermietet	-0,39
einfacher PVC-Bodenbelag	-0,26
Laminat (oder Bodenbelag vergleichbarer Qualität)	<i>Grundausstattung</i>
hochwertiger PVC-Bodenbelag (Vinylboden, Designboden)	+0,37
Parkett/Keramikböden/aufgearbeitete Hobeldielen/Naturstein	+0,74

Tab. 17: Zuschläge Barrierefreiheit bzw. -armut

Merkmal	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,23
Wohnung barrierearm Mindestens zwei Merkmale der Barrierefreiheit müssen erfüllt sein: z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten etc.)	+0,30

Tab. 18: Zuschlag Einbauküche

Merkmal	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
(vollausgestattete) Einbauküche mit Elektrogeräten	+0,57

Tab. 19: Zu- und Abschläge Lage im Stadtgebiet

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Sehr gute Wohnlage (1)	+1,52
Gute Wohnlage (2)	+0,20
Mittlere Wohnlage (3)	<i>Referenzwohnlage</i>
Einfache Wohnlage (4)	-0,63
Sehr einfache Wohnlage (5)	<i>Siehe Erläuterung</i>

Erläuterung: Für Wohnungen, die in einer sehr einfachen Wohnlage (5) liegen, konnte aufgrund einer zu geringen Fallzahl kein valider Einfluss ermittelt werden. Zur Beurteilung dieser Wohnungen kann der Abschlag der einfachen Wohnlage (4) als Orientierungswert herangezogen werden und darüber hinausgehen.

