

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/20

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Dina Hummelsheim-Doß
Silke Moschitz

Tel. Nr.:
82-2670

Datum:
12.08.2020

1. Betreff: Qualifizierter Mietspiegel 2020

ERGÄNZUNGSVORLAGE

Erläuterungen zur Ermittlung der Zu- und Abschläge für die Wohnwertmerkmale mit besonderem Blick auf die Wohnlage-Zonen

Befragung und Datenerhebung als Grundlage

Grundlage zur Ermittlung der Zu- und Abschläge für die Wohnwertmerkmale inklusive der Wohnlage-Zonen bilden die Daten aus der Befragung von Mietern und Vermietern. Die Höhe der Zu- und Abschläge für die mietpreisbeeinflussenden Merkmale im Mietspiegel ergeben sich somit aus der statistischen Analyse der Befragungsdaten zu insgesamt 1.090 mietspiegelrelevanten Wohnungen in Offenburg.

Die in der Mietspiegel-Broschüre ausgewiesenen Tabellen 1, 2 und 3 listen diejenigen Merkmale auf, die sich in den Regressionsanalysen als statistisch bedeutsam für die Mietpreise in Offenburg erwiesen haben. Daneben wurde eine Reihe weiterer Wohnwertmerkmale untersucht, die sich in den Analysen allerdings als nicht mietpreisbeeinflussend gezeigt haben (siehe Liste in Broschüre unter 2.5 Mietpreisspanne).

Wissenschaftliche Methode der Regressionsanalyse

Mit der Methode der Regressionsanalyse können die spezifischen Einflüsse verschiedener Wohnwertmerkmale auf den Mietpreis getrennt voneinander ausgewiesen werden. Im Rahmen des regressionsanalytischen Verfahrens wird der Einfluss jedes einzelnen Wohnwertmerkmals (als unabhängige Variable) auf den Mietpreis (als abhängige Variable) untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, ob ein neutraler, mietpreissteigernder oder mietpreissenkender Effekt für das jeweilige Merkmal vorliegt und wie stark das jeweilige Merkmal den Mietpreis beeinflusst (entspricht der Höhe des Zu- oder Abschlags).

Objektivierung der Lagebewertung durch Daten aus dem Geoinformationssystem

Zur Ermittlung des Einflusses von räumlichen Merkmalen auf den Mietpreis wurden die Befragungsdaten mit raumbezogenen Informationen aus dem städtischen Geoinformationssystem verknüpft. Somit ist - anstelle einer subjektiven Abfrage über den Fragebogen - eine objektive Erfassung der Wohnlagemerkmale gewährleistet. Die ausführliche Liste der Geoinformationen, die in den Analysen zum Mietspiegel berücksichtigt wurden, ist untenstehend beigefügt.

Für jede Adresse der Mietspiegel-Stichprobe liegt somit eine Vielzahl an objektiven, raumbezogenen Informationen vor, deren Einflüsse auf die Mietpreise im Rahmen der Regressionsanalysen untersucht wurden. Neben den drei Wohnlage-Merkmalen Distanz zu Supermarkt, Distanz zu Gewerbegebiet, sowie Bahnlärm haben sich die vom Gutachterausschuss der Stadt Offenburg ermittelten Bodenrichtwerte als statistisch signifikant für den Mietpreis herausgestellt. Nur zu diesen Lage-Merkmalen werden daher Zu- bzw. Abschläge ausgewiesen.

Zusammenhang zwischen Bodenrichtwerten und Mietpreisen

Nachdem grundsätzlich ein starker Zusammenhang (Korrelation) zwischen Bodenrichtwerten und Mietpreisen in Offenburg festgestellt werden konnte, wurden in einem nächsten Schritt die Ergebnisse zu Bodenrichtwert-Kategorien (Zonen) zusammengefasst. Auch hier wurde die vom Gutachterausschuss festgesetzte Zonierung übernommen. In der Analyse dieser in sieben Zonen differenzierten Kategorisierung stellte sich heraus, dass sich einige Zonen mit Blick auf den Mietpreis statistisch nicht bedeutsam voneinander unterscheiden. Daher konnten nach einem sorgfältigen Analyseprozess die empirischen Ergebnisse in vier statistisch unterscheidbare Zonen zusammengefasst werden. Die im Mietspiegel ausgewiesenen vier Wohnlage-Zonen auf Basis der Bodenrichtwerte geben also nun den durchschnittlichen Einfluss der Bodenrichtwerte auf den geschätzten Nettomietpreis pro Quadratmeter wieder - unabhängig von allen anderen Merkmalen.

Berücksichtigung aller Wohnwertmerkmale

Die Methode der Regressionsanalyse weist die Einflüsse der verschiedenen Wohnwertmerkmale auf den Mietpreis getrennt voneinander aus. Daher müssen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung alle Wohnwertmerkmale gleichermaßen berücksichtigt und alle Zu- und Abschläge aufsummiert werden. Eine Fokussierung auf ein einzelnes Merkmal, z.B. auf die Wohnlage-Zone, ist daher nicht sinnvoll.

Einerseits unterscheiden sich die Wohnlage-Zonen strukturell voneinander z.B. mit Blick auf die Gebäudestrukturen (was wiederum über die Kategorien Art und Beschaffenheit im Mietspiegel abgebildet wird, z.B. Unterscheidung zwischen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern und der Anzahl an Wohneinheiten), andererseits sind die Wohnlage-Zonen auch intern nicht homogen. Das heißt, innerhalb der Wohnlage-Zonen gibt es Variationen hinsichtlich der Art, Beschaffenheit und besonderen Lagemerkmale von Wohnraum.

Beispielsweise gibt es in der Wohnlagen-Zone 4, die mit einem Zuschlag von 16 % verbunden ist, viele Wohnungen, die keine gute Beschaffenheit oder Lage (z.B. aufgrund von Bahnlärm) aufweisen. Bei diesen Wohnungen finden dann Abschläge Anwendung, die wiederum zu einem niedrigeren Mietpreis führen. Umgekehrt verfügen zahlreiche Wohnungen in der Wohnlagen-Zone 1 über Zuschläge aufgrund ihrer Art und Beschaffenheit (z.B. Einfamilienhaus, ...) und erzielen damit höhere Mietpreise (siehe Berechnungsbeispiele).

Ortsübliche Vergleichsmiete als Kombination aller Wohnwertmerkmale

Die Wohnlage-Zone ist eines von vielen zu berücksichtigenden Merkmalen und kann nicht losgelöst von anderen Wohnwertmerkmalen betrachtet werden. Die Vielzahl der im Mietspiegel berücksichtigten Merkmale schafft Differenziertheit und Transparenz in der Mietpreisbildung. Nur über eine Kombination aller Wohnwertmerkmale lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete berechnen.