



Beschlusskontrolle

Sitzung des Stadtrates am 23.02.2022

Anfrage von Frau Dr. Schöps (Fraktion MitBürger & Die PARTEI) zum Mietspiegel

Top: 12.5

Antwort der Verwaltung:

1. Werden damit nicht positive Ausstattungsmerkmale doppelt gewertet, da diese zum einen bereits die Basismiete erhöht haben, zum anderen später noch einmal als Zuschläge addiert werden?

In der ersten Regression wird für die Wohnfläche ein Einfluss festgestellt. Dieser Einfluss wird jedoch aus den Daten herausgerechnet, bevor die zweite Regression durchgeführt wird. Sollte der Effekt der Wohnfläche in der ersten Regression überschätzt worden sein, weil etwa Korrelationen mit Ausstattungsmerkmalen vorliegen, führt dies in der zweiten Regression dazu, dass der Einfluss der entsprechenden Ausstattungsmerkmale unterschätzt wird. Eine doppelte Berücksichtigung des Einflusses eines Merkmals findet nicht statt.

2. Ergibt sich nicht ein zusätzlicher Aufschlag dadurch, dass die Zuschläge als prozentualer Anteil der bereits höheren „Basismiete“ berechnet werden?

Zu- und Abschläge werden prozentual berechnet, weil davon ausgegangen wird, dass der Einfluss von Merkmalen so besser beschrieben werden kann als durch absolute Zu- und Abschläge (etwa pauschal 50 € auf die Miete oder pauschal 0,20 € auf die Miete/m²). Die Höhe der Zu- und Abschläge wurde dabei so bestimmt, dass die Streuung der Mieten bestmöglich beschrieben wird.

3. Welche Möglichkeiten sieht die Firma ALP durch Anpassung ihres Regressionsmodells für die 1. Regression reelle Basismieten auch für Wohnungen ab 56 m² zu bestimmen?

ALP hat mit dem „Regensburger Modell“ einen etablierten Ansatz zur Erstellung von Mietspiegeln verwendet. Die 1. Regression wurde dabei so gewählt, dass der Einfluss der Wohnfläche auf die Miete möglichst gut beschrieben wird. ALP hat keinen Grund anzunehmen, dass Mieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 56 m² durch das Modell schlechter dargestellt werden als für kleinere Wohnungen. Es ist grundsätzlich zwar möglich die 1. Regression zu verändern, etwa durch das Hinzuziehen von weiteren Polynomen der Wohnfläche, dies würde nach unserer Auffassung jedoch nicht zu besseren Ergebnissen führen. Weiterhin würde sich durch Anpassungen der 1. Regression auch die 2. Regression verändern.