



Sachstand zur Mietspiegelerstellung

Stand: 25.04.2023



Datenerhebung = Befragung



Datenerhebung = Befragung

1. Ermittlung der Grundgesamtheit = Mieterhaushalte

- » Daten des Einwohnermelderegister und Grundsteueramtes
- » 92.326 relevante Mieterhaushalte

2. Stichprobenziehung

- » 12.184 Haushalte per Zufallsstichprobe
- » Aufteilung in Mieter- und Vermieterbefragung per Zufallsauswahl
- » 6.798 WE als Mieterbefragung; 5.386 WE als Vermieterbefragung



3. Fragebogenerstellung

- » 4-seitiger Fragebogen mit relevanten Fragen
 - Filterfragen, um zu bestimmen, ob die Wohnung mietspiegelrelevant ist
 - Wohnfläche, Zimmerzahl, Lage der Wohnung im Gebäude
 - Baujahr des Gebäudes, Art der Wohnung
 - Ausstattungsmerkmale
 - Modernisierungsmaßnahmen und energetische Beschaffenheit
 - Mietpreis und Nebenkosten

- » Abstimmung im Arbeitskreis Mietspiegel
- » Videokonferenz mit Fraktionsvertretern zum Fragebogen



4. Durchführung der Befragung

- » Pressemitteilung zur Ankündigung der Befragung
- » Telefonhotline durch Stadt und beauftragtes Institut
- » Versand der Fragebögen am 16.03.2023
 - Anschreiben
 - Datenschutzhinweise
 - Fragebogen
 - Portofreier Rückumschlag
 - Hinweis auf Möglichkeit Online-Teilnahme



Befragung Stand 25.04.2023

- » Frist zur Rücksendung 14.04.2023
- » Rücklauf: bereits rund 5.000 Fragebögen
- » Erinnerungsschreiben Ende April
- » Verlängerung der Frist bis 18. Mai 2023



Wohnlagen- berechnung



Konzept der Wohnlagenbestimmung

Mietspiegelverordnung vom Oktober 2021

- » Wohnlage ist mittels vor Ort feststellbarer Faktoren zu ermitteln
- » Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung

1. Schritt: Auswahl der Indikatoren

- » Je nach Datenverfügbarkeit

2. Schritt: Auswahl und Bewertung von Referenzgebieten

- » Intersubjektives Verfahren
- » Festlegung der Anzahl der Lagestufen

3. Schritt: Berechnung der Wohnlagen auf Basis der Indikatoren

- » Mittel Regressionsanalyse



1. Schritt: Auswahl der Indikatoren

- » Georeferenzierte Daten der Stadtverwaltung
- » Adressscharf bzw. auf Blockebene
 - » Einwohnerdichte
 - » Lärmbelastung
 - » Anteil Grünflächen, Gewerbeflächen, Gewässer
 - » Anzahl Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel, Kitas, Schulen, Ärztehäuser, Krankenhäuser, Spielplätze)
 - » Laufentfernung zu Nahversorgungszentren
 - » Laufentfernung zu ÖPNV-Haltestellen
 - » Bodenrichtwert



2. Schritt: Bewertung von Referenzgebieten

- » Zufallsauswahl an ca. 100 Blöcken
- » Intersubjektives Verfahren zur Lageeinordnung = Normierung
- » 4 Wohnlagenstufen
 - Wohnlage D: einfache Wohnlagenmerkmale überwiegen.
 - Wohnlage C: für breite Bevölkerungsschichten und verschiedene Haushaltstypen ausreichende und zufriedenstellende Wohnsituation.
 - Wohnlage B: präferierte Wohnlagemerkmale überwiegen.
 - Wohnlage A: präferierte Wohnlagemerkmale überwiegen deutlich.
- » 63 Baublöcke mehrheitlich zugeordnet



3. Schritt: Berechnung der Wohnlagen für die Gesamtstadt

- » Prüfung des Einflusses der verschiedenen Indikatoren auf die Wohnlagenzuordnung
- » Statistisches Verfahren: Regressionsanalyse
- » Wohnlageneinstufung auf Ebene der Blockseiten

- » Berechnung der Wohnlagen in Arbeit



Arbeits- und Zeitplan 2023

Mai – Juli 2023

- » Fertigstellung Wohnlagenkarte
- » Auswertung der Befragungsergebnisse
- » Präsentation der Ergebnisse im Arbeitskreis und Ausschuss

September 2023

- » Fertigstellung Mietspiegel und Dokumentation

Oktober – Dezember 2023

- » Anerkennung durch Arbeitskreis
- » Stadtratsbeschluss
- » Veröffentlichung