

# **TOP 2 WOHNLAGE - METHODIK**

# WOHNLAGEN IN DER MIETSPIEGELVERORDNUNG

## **Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV) § 19 Wohnlagen**

- (1) Unterschiedliche Wohnlagen müssen im qualifizierten Mietspiegel nur insoweit gesondert ausgewiesen werden, als eine sachgerechte Unterteilung in Wohnlagen möglich ist und ein Einfluss der Lage auf die Mietpreisbildung festgestellt werden kann. Unterschiedlich beschriebene Wohnlagen einer Gemeinde können im Mietspiegel nur dann zusammengefasst werden, wenn der lagebedingte Wohnwert vergleichbar ist.
- (2) Zur Ermittlung von Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen mittels vor Ort feststellbarer Faktoren wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.
- (3) Weist ein qualifizierter Mietspiegel unterschiedliche Wohnlagen aus, so sind diese exakt zu verorten, etwa durch ein Straßenverzeichnis oder durch eine aussagekräftige Wohnlagenkarte.
- (4) Soweit wohnwertrelevante Lagemerkmale nicht bereits in eine Wohnlageneinteilung einbezogen wurden oder soweit die Lage vom Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen in derselben Wohnlage wesentlich abweicht, können wohnwertrelevante Lagemerkmale durch Zu- oder Abschläge zum Ergebniswert oder innerhalb der nach § 15 Absatz 1 oder § 16 Absatz 3 gebildeten Spanne berücksichtigt werden.
- (5) Die Einteilung von Wohnlagen muss in der Dokumentation unter Darlegung der Beurteilungskriterien und ihrer Zusammenhänge nachvollziehbar erläutert werden. In einem früheren Mietspiegel gebildete Wohnlageneinteilungen können fortgeschrieben werden, wenn
  1. die Dokumentation für den früheren Mietspiegel eine Dokumentation nach Satz 1 enthält und
  2. eine Plausibilitätsprüfung erfolgt, die geänderte Verhältnisse vor Ort berücksichtigt.

Die Voraussetzung des Satzes 2 Nummer 1 muss nicht gegeben sein für qualifizierte Mietspiegel, deren Stichtag innerhalb von zwei Jahren nach dem 1. Juli 2022 liegt. Die Durchführung der Plausibilitätsprüfung und ihre Ergebnisse sind in der Dokumentation zu erläutern.

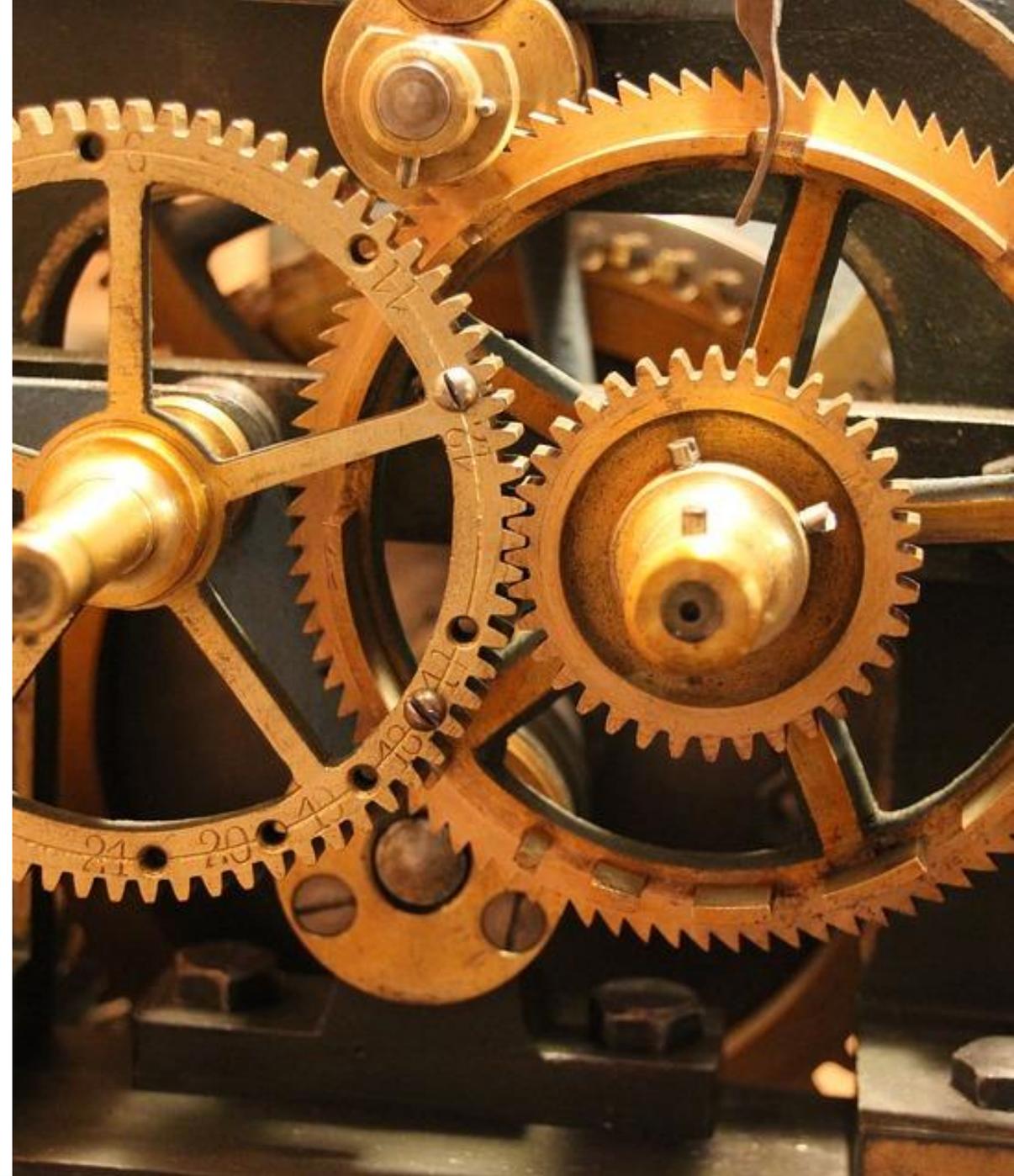
# WOHNLAGE IM MIETSPIEGEL

- Wohnlage wird als wohnwertrelevantes Merkmal ausschließlich für den Mietspiegel ermittelt
  - Das Wohnlagenverzeichnis ist kein amtliches Verzeichnis
  - Einstufung außerhalb des Mietspiegels kann anders/differenzierter sein
- Vorteile einer datenbasierten Wohnlagenbewertung
  - Einheitlicher Erhebungs- und Bewertungsmaßstab
  - Berechnung liegt offen, dadurch hohe Transparenz
  - Subjektive Einflüsse (z.B. bei Begehung) werden verringert
  - Aktualisierung aller Wohnlageneinstufungen mit geringerem Aufwand möglich

**TOP 2**  
**WOHNLAGE - KONZEPTION**

# KONZEPTION

- Datenbasierte Wohnlagenbestimmung
- Vorstellung des Indikatorenkataloges
- Bewertung von Referenzgebieten
- Ermittlung der Wohnlagenformel in einer Regression
  - Dabei Prüfung der Indikatoren auf Eignung für die Berechnung
- Bewertung aller Adresslagen mittels Wohnlagenformel



# WOHNLAGENBEWERTUNG 2023

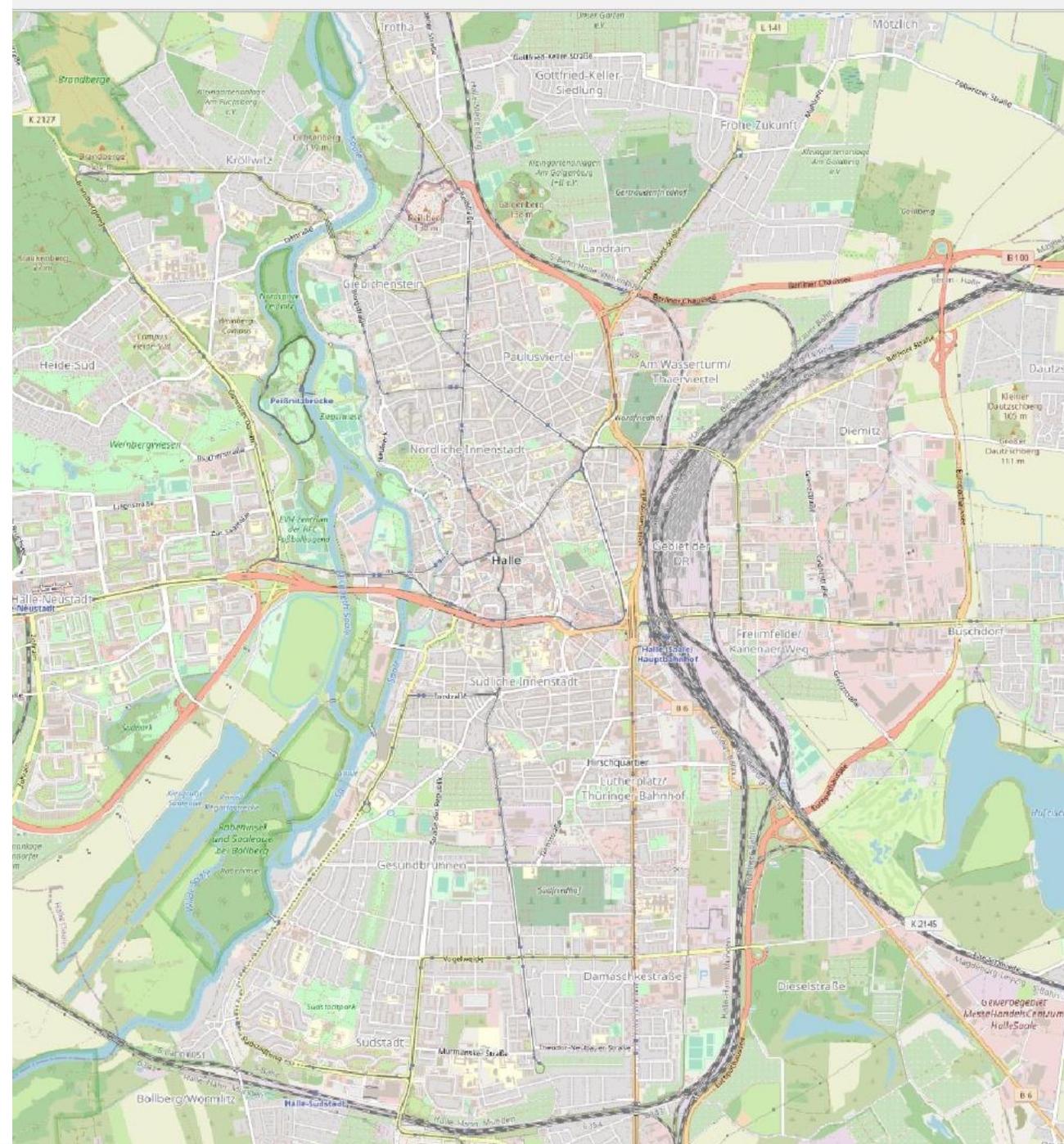
- Einstufung aller Gebiete:
  - **Wohnlage D:** einfache Wohnlagenmerkmale überwiegen.
  - **Wohnlage C:** für breite Bevölkerungsschichten und verschiedene Haushaltstypen ausreichende und zufriedenstellende Wohnsituation.
  - **Wohnlage B:** präferierte Wohnlagemerkmale überwiegen.
  - **Wohnlage A:** präferierte Wohnlagemerkmale überwiegen deutlich.

→ Einstufung und Benennung der Lagen vorläufig (Arbeitstitel)

# **TOP 2 WOHNLAGE - REFERENZGEBIETE**

# REFERENZGEBIETE

- Zufällig ausgewählte Gebiete, die eine Wohnlage repräsentieren und durch die Berechnung nicht umgestuft werden sollten
- Die Referenzgebiete dienen als Prüfbasis für die Bedeutung der einzelnen Indikatoren
- Sie bilden mit den Indikatoren die Grundlage für die Ermittlung der Wohnlagenformel
- Intersubjektivität der Einstufung minimiert subjektive Einflüsse der Wohnlagenberechnung



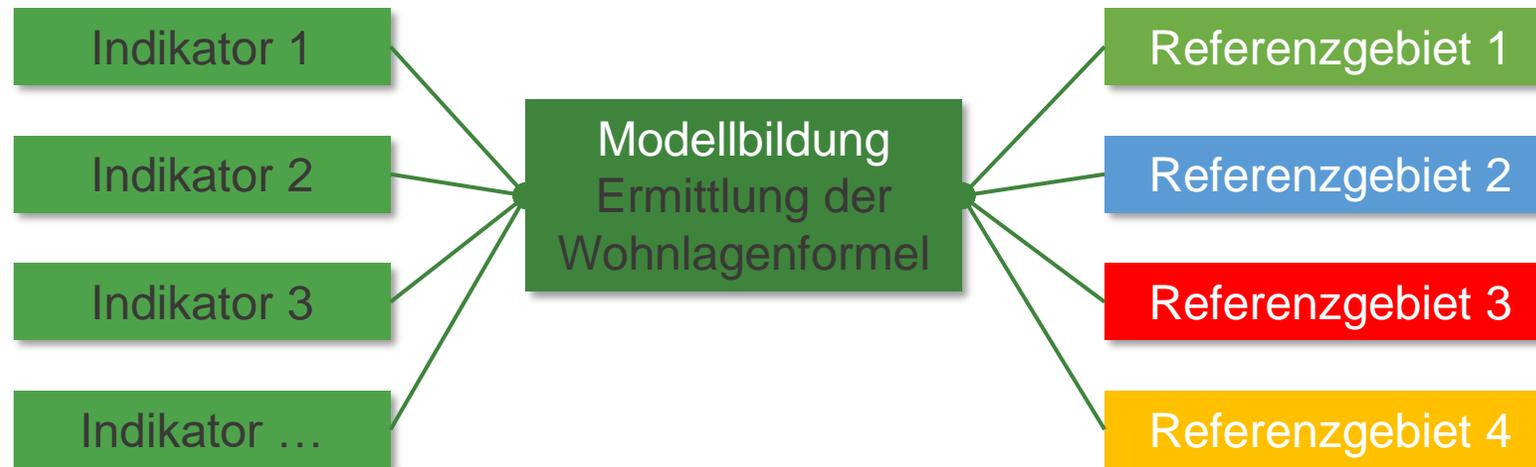
**TOP 2  
WOHNLAGE –  
LOGISTISCHE REGRESSION**

# WOHNLAGEN IM REGRESSIONSMODELL

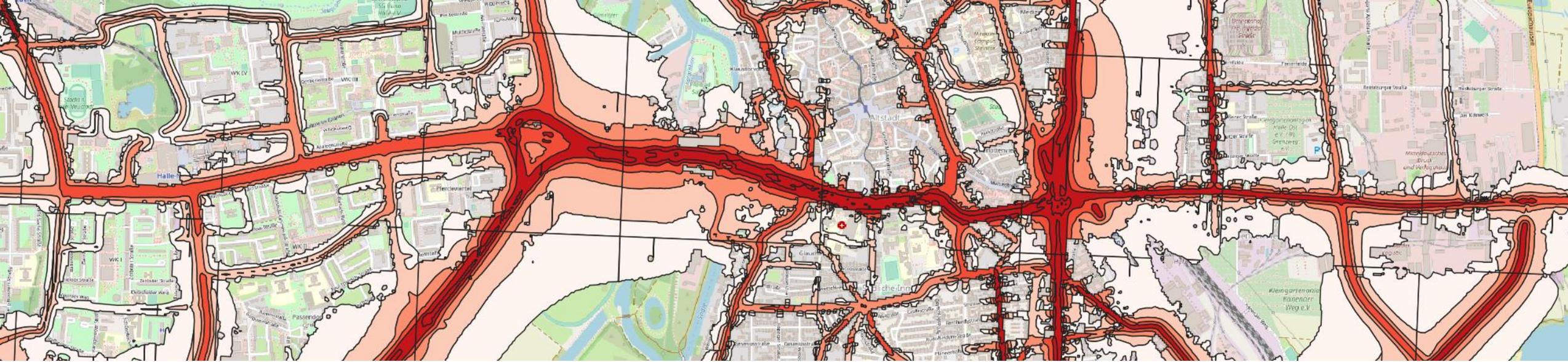
- Wohnlage wird über Regressionsmodell bestimmt
- Messbare Indikatoren bzw. Daten der amtlichen Statistik werden als Indikatoren der Wohnlagenbewertung genutzt
- Die Einflüsse der Variablen (Indikatoren) auf die Wohnlagenbewertung werden in der Modellbildung ermittelt
  - Keine subjektive Setzung zur Wertigkeit einzelner Indikatoren
  - Wechselwirkungen zwischen Indikatoren werden im Modell abgebildet
- Ggf. gehen nicht alle Indikatoren in das finale Modell ein

# LOGISTISCHE REGRESSION

- Einflüsse unabhängiger Variablen (Indikatoren) auf die abhängige Variable (Wohnlage)
- Formelergebnis stellt Wahrscheinlichkeit einer D/C/B/A Wohnlage dar



# **TOP 2 WOHNLAGE - INDIKATOREN**



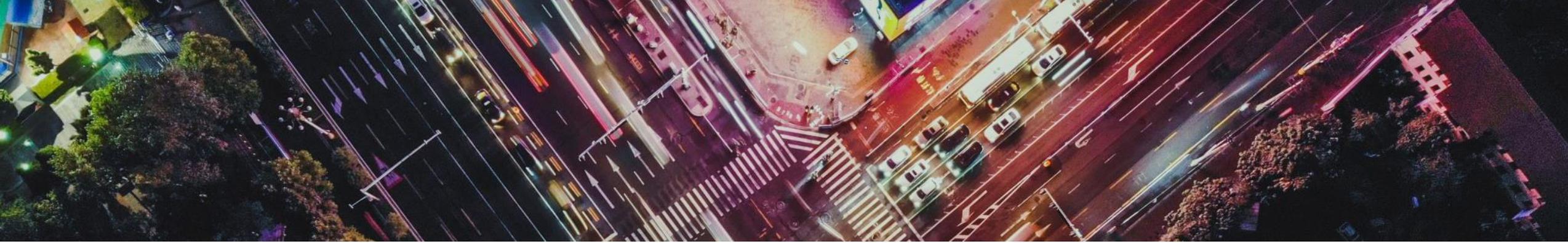
# STRAßENLÄRM

- Lärmausbreitung berücksichtigt Abschirmung durch Topographie und Gebäude



# BAHNLÄRM

- Lärmkartierung durch Eisenbahnbundesamt
- Erfassung des Zugverkehrs auf der Infrastruktur der Deutschen Bahn
- Berücksichtigung von Strecken in Ballungsräumen >100.000 EW bzw. mit >30.000 Zügen/a
- Lärmausbreitung berücksichtigt Abschirmung durch Topographie und Gebäude

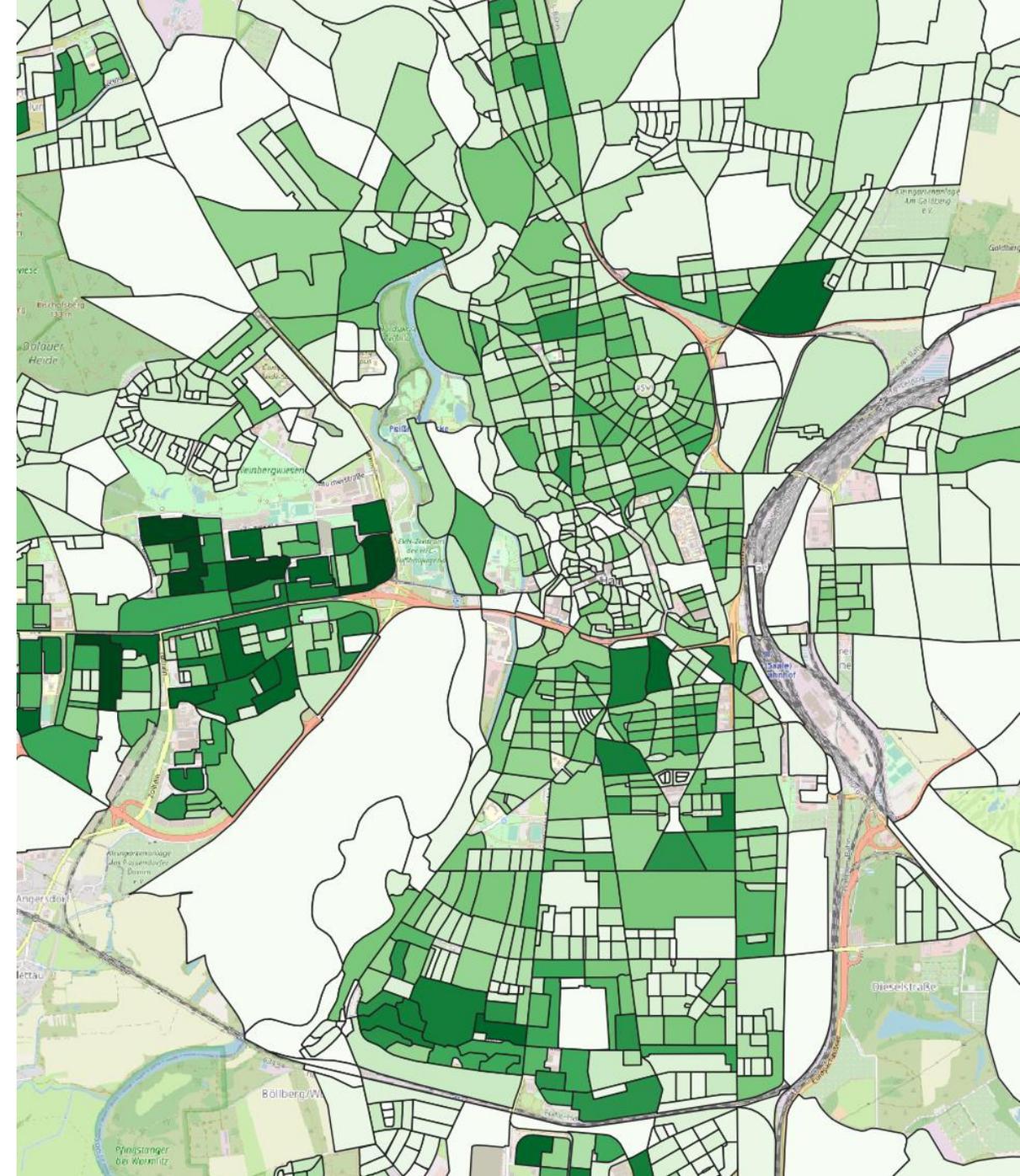


# LÄRM

- Kartierung erfasst Lärm ab 55 dB(A) (Tageslärm) bzw. 45 dB(A) Nachtlärm
- Lärm wird in Stufen je 5 dB(A) erfasst
- Straßen- und Bahnlärm können kombiniert betrachtet werden
  - Höchster Lärmpegel an der Adresse wird zur Berechnung herangezogen
- Es wird ein Umkreis von 10m um den Adresspunkt betrachtet
  - Vorteil: Lärm wird auch berücksichtigt, wenn Adresspunkt auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes

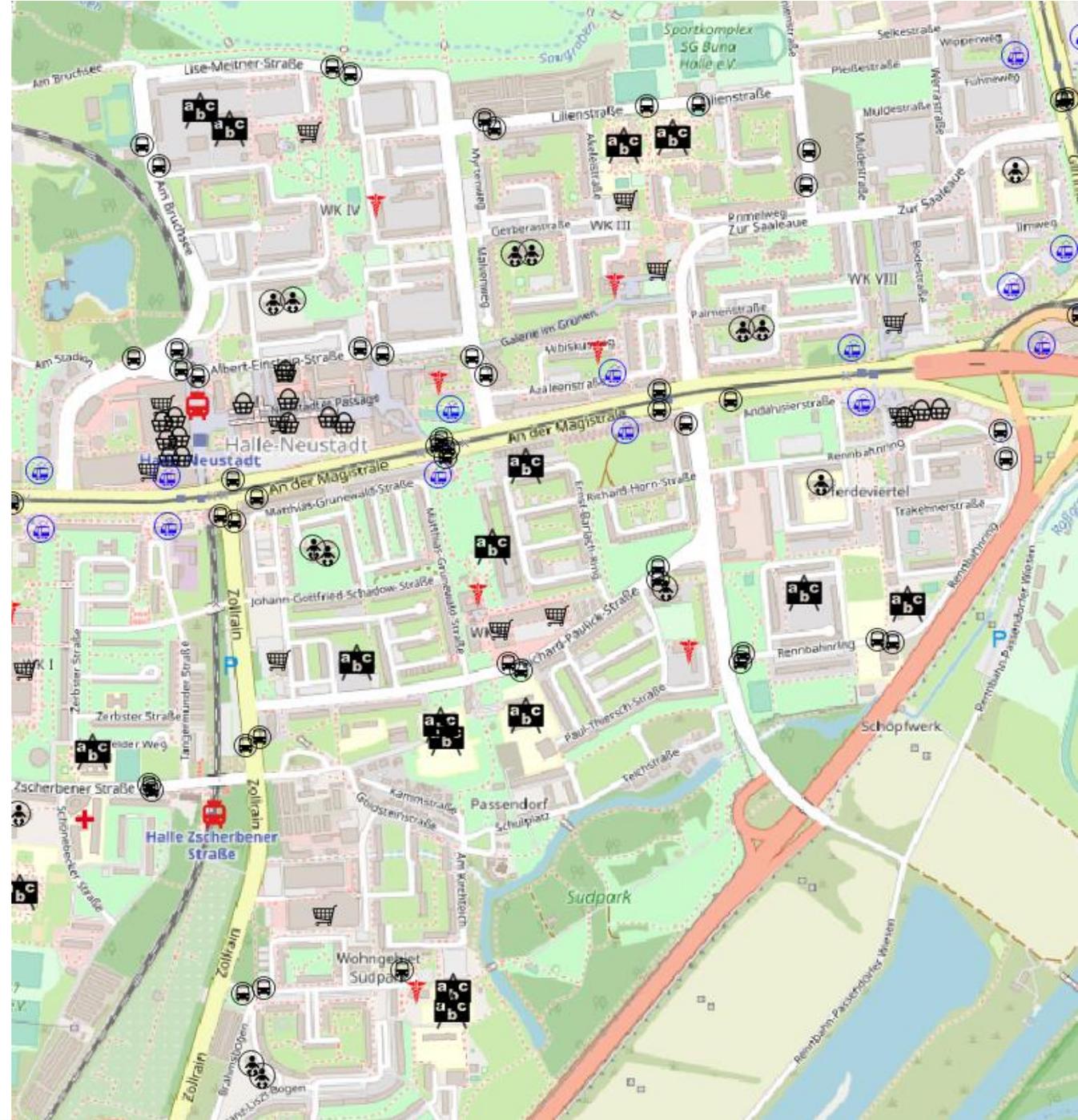
# WOHNDICHTE

- Einwohner je Adresse in den Baublöcken als Indikator der Verdichtung
- Bezugsebene Baublockebene



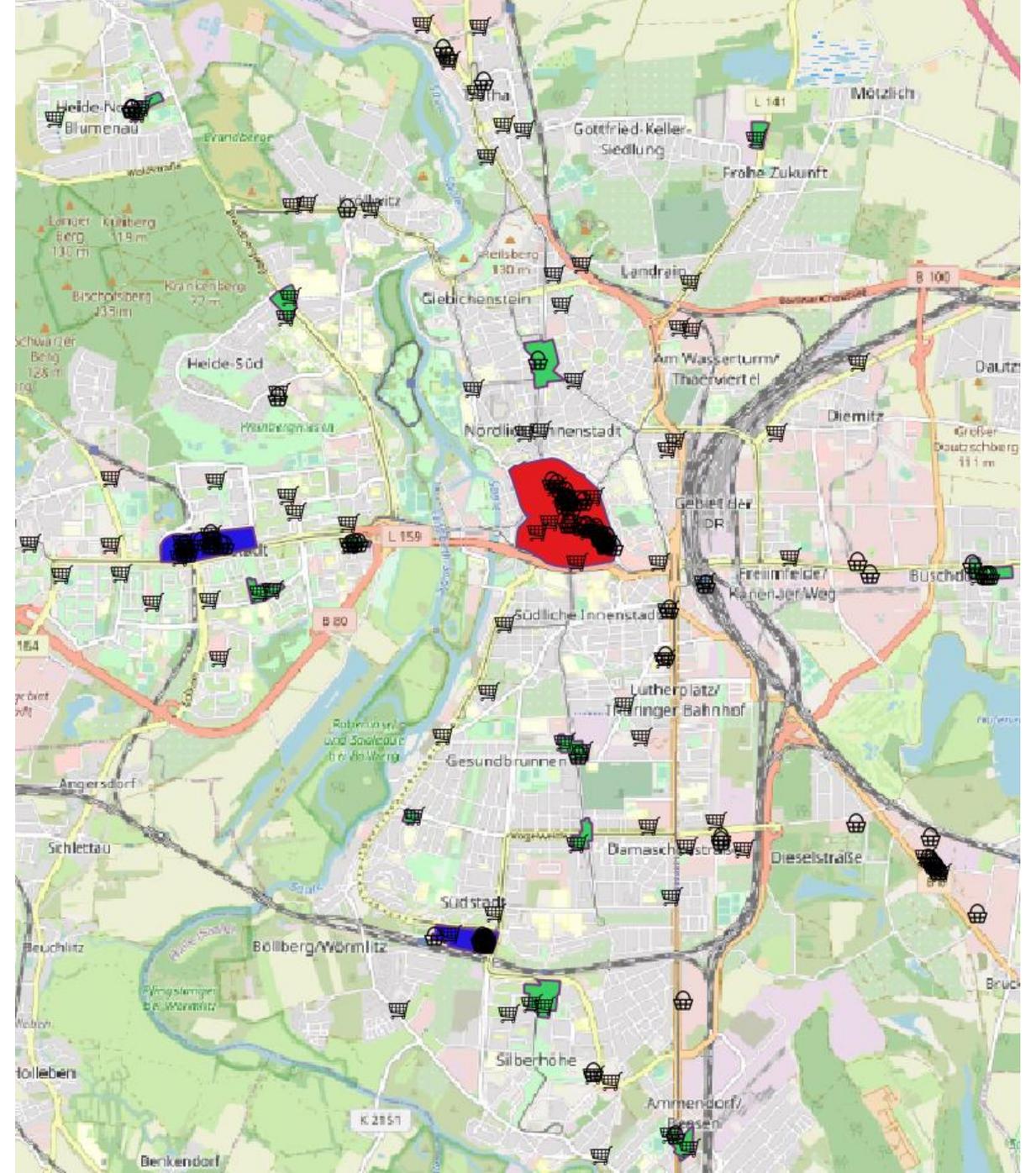
# ENTFERNUNG ZU

- Berücksichtigt wird die Anzahl innerhalb einer Laufentfernung von 250, 500, 750 und 1000 m:
  - Einzelhandel
  - Arzt
  - Kita
  - Schule
  - ÖPNV (hier nächste)
  - Supermärkten
  - Einzelhandel
- Entfernung über Routing
  - Zum nächsten Zentrum (Zentrum, Subzentren)
  - Tatsächliche Laufentfernung
  - Grundlage OpenStreetMap



# EINZELHANDEL / ZENTREN

- Versorgungsmöglichkeiten am Standort über die Anzahl des Einzelhandels
- Zentralität der Lage über Entfernung zum
  - Hauptzentrum
  - Nebenzentren
  - Nahversorgungszentren





# ÖPNV

- ÖPNV-Anbindung über Entfernung zur nächsten Haltestelle

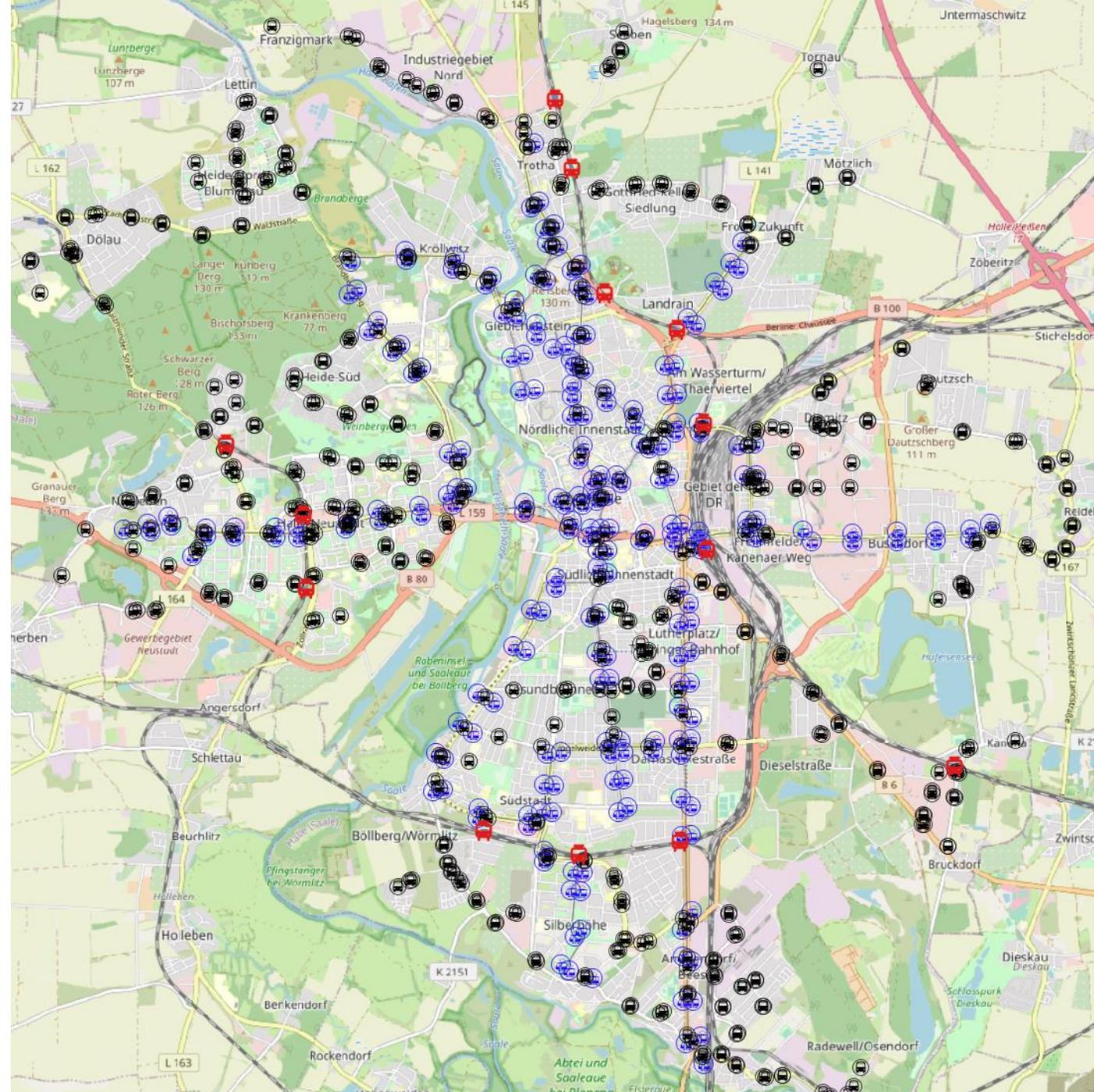
- TRAM

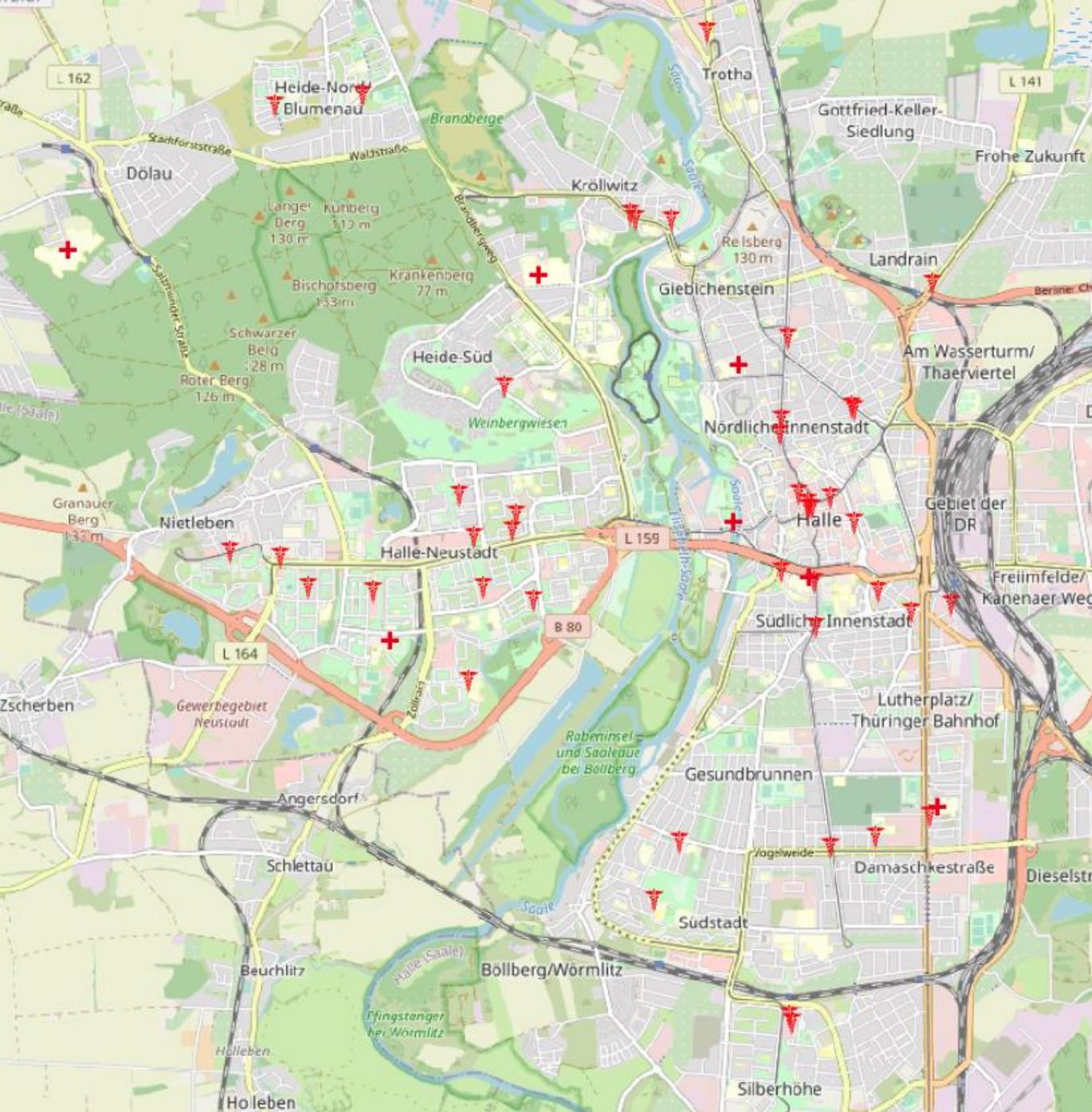


- Bushaltestellen



- S-BAHN





# ÄRZTEHÄUSER UND KRANKENHÄUSER

Versorgungsmöglichkeiten am Standort über die Anzahl der

- Ärztehäuser 
- Krankenhäuser 



## GRÜNFLÄCHEN – NUTZBARES GRÜN

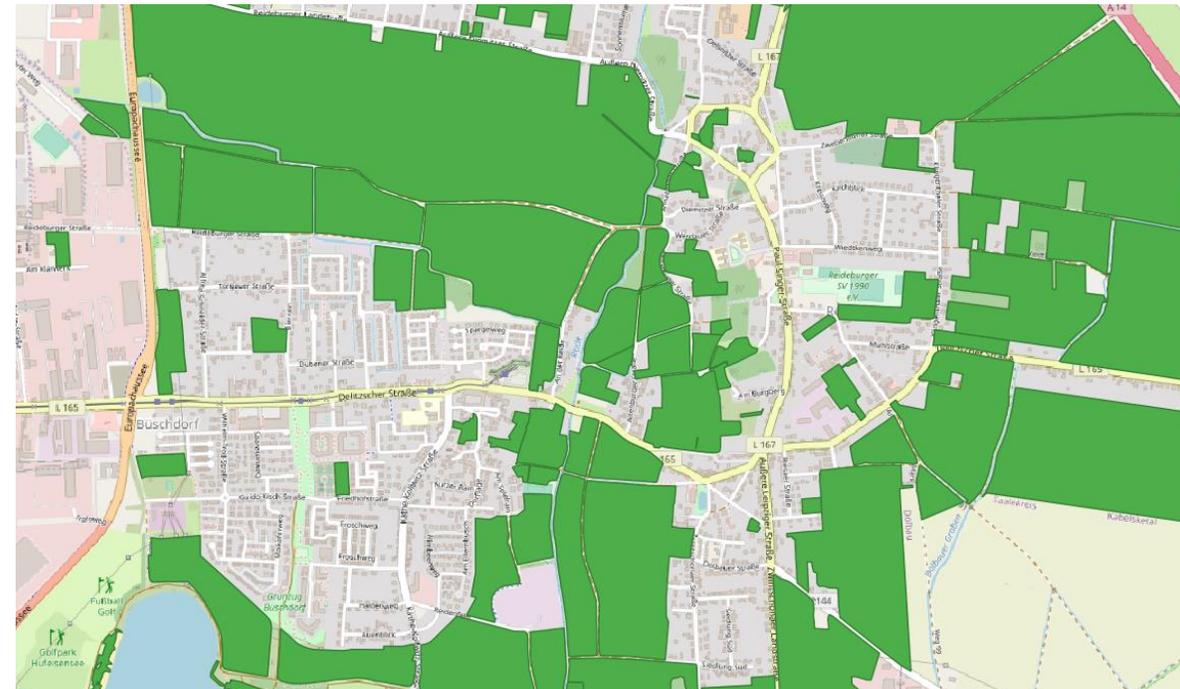
- Wald
- Öffentliche Parkanlagen und sonstige Grünflächen
- Friedhöfe

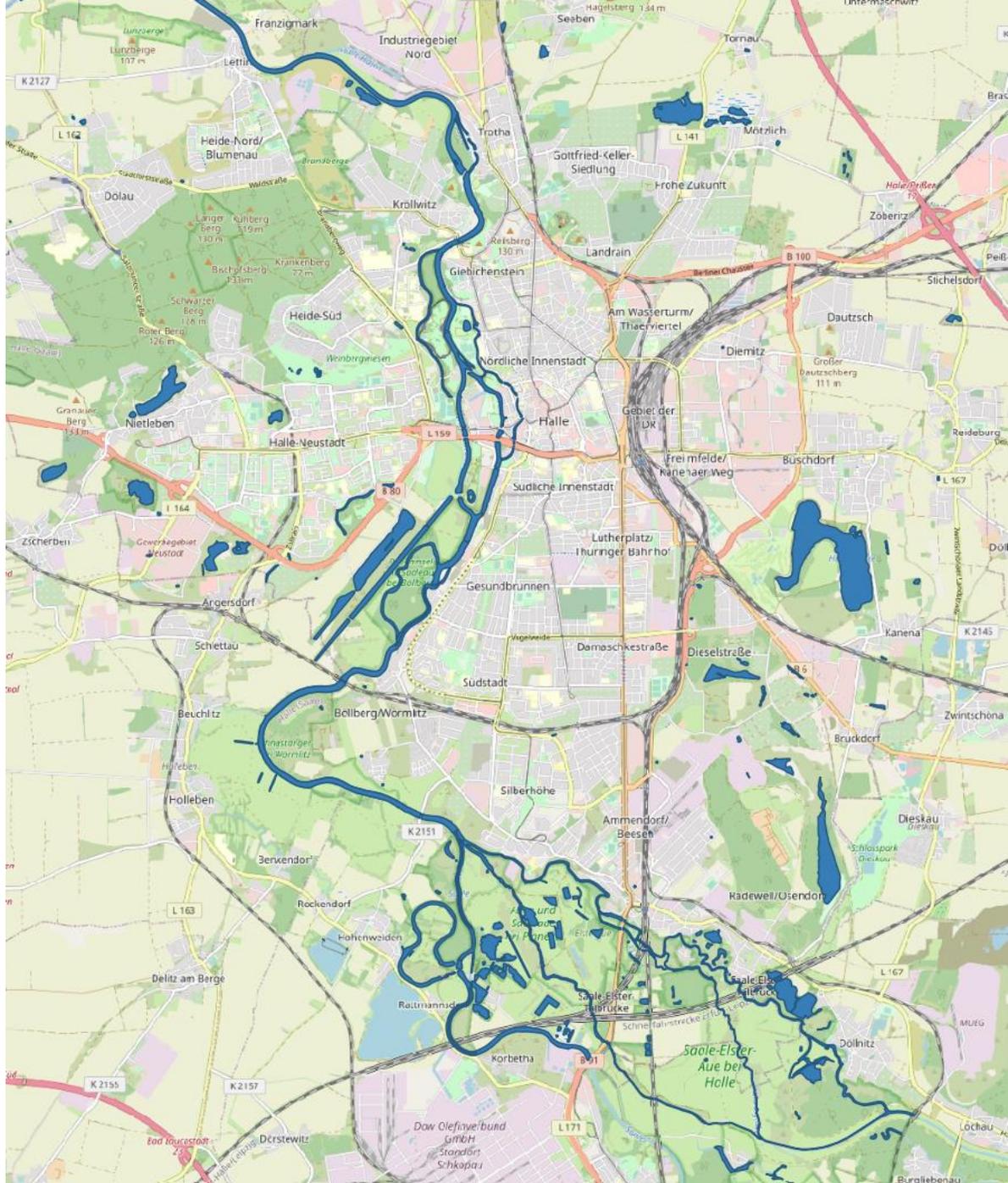
Vorschlag: Anteil im Umfeld von 500 m

## GRÜNFLÄCHEN – GRÜN MIT KULISSENWIRKUNG

- Organisierte Kleingartenanlagen
- Grünland
- Äcker und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Extensiväcker

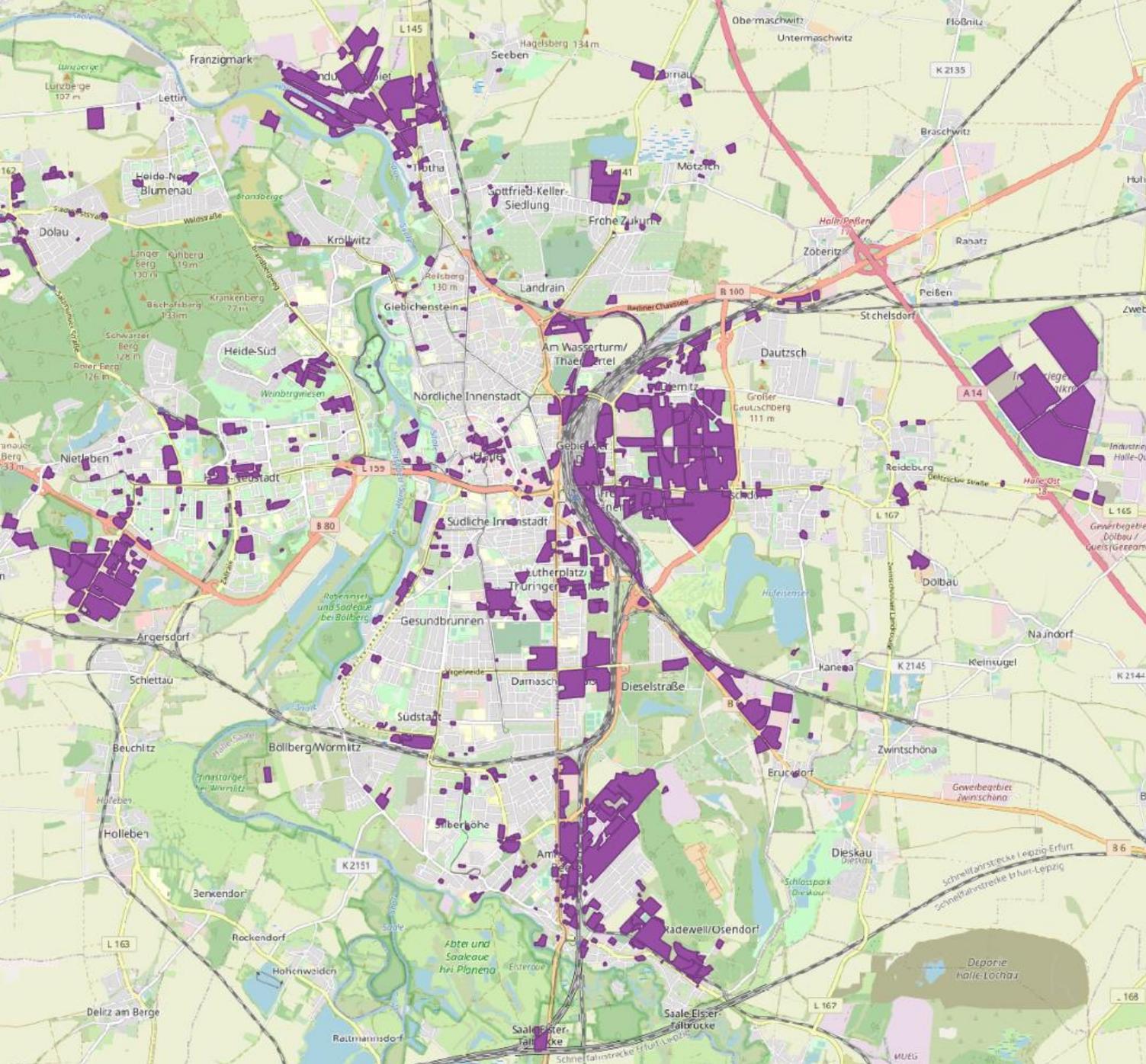
Vorschlag: Anteil im Umfeld von 500 m





# GEWÄSSER

- Fließgewässer
- Stillgewässer
- Vorschlag: Anteil im Umfeld von 500 m

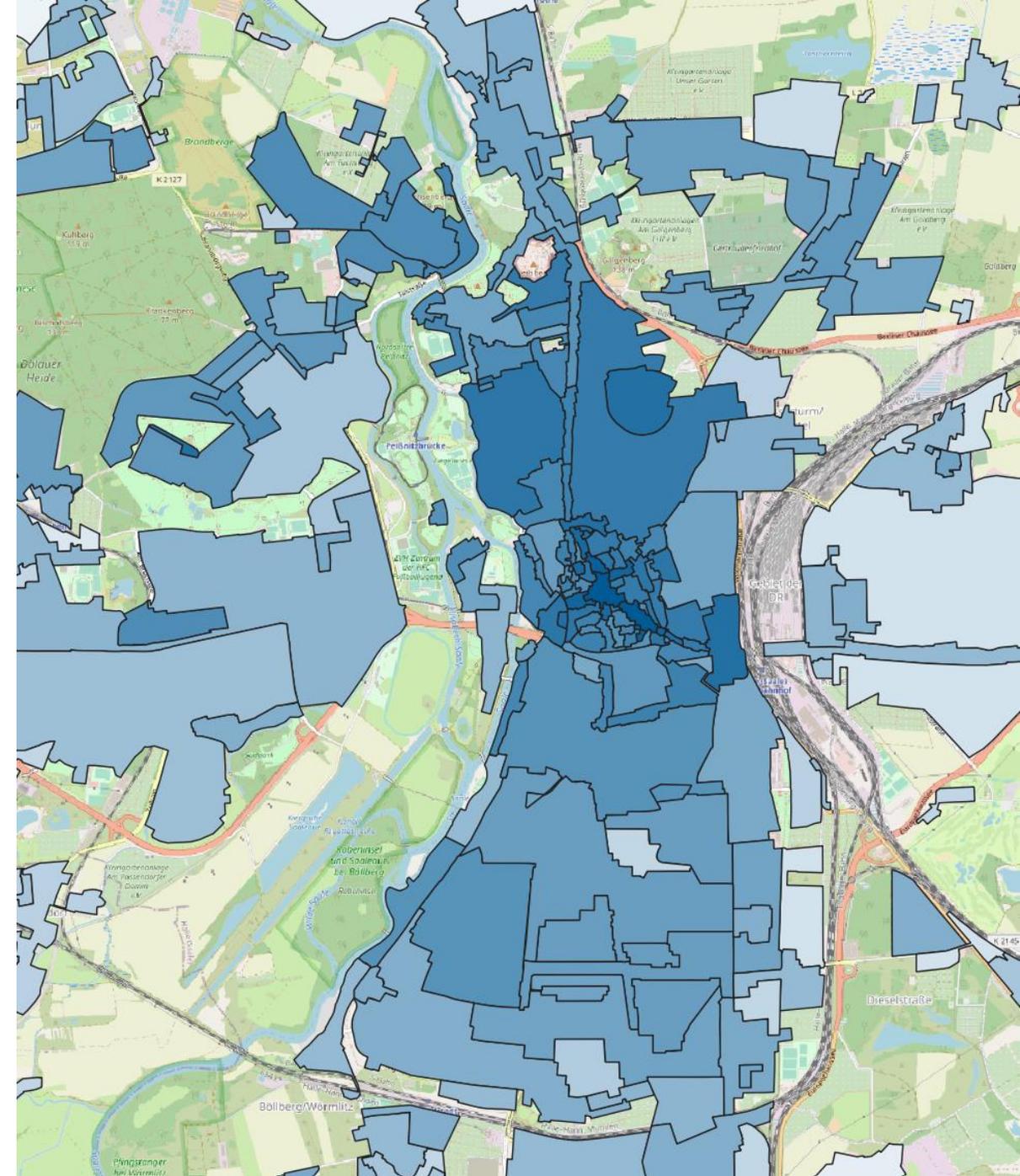


# GEWERBEFLÄCHEN

- Gewerbeflächen
- Industrieflächen
- Vorschlag: Anteil im Umfeld von 500 m

# BODENRICHTWERT

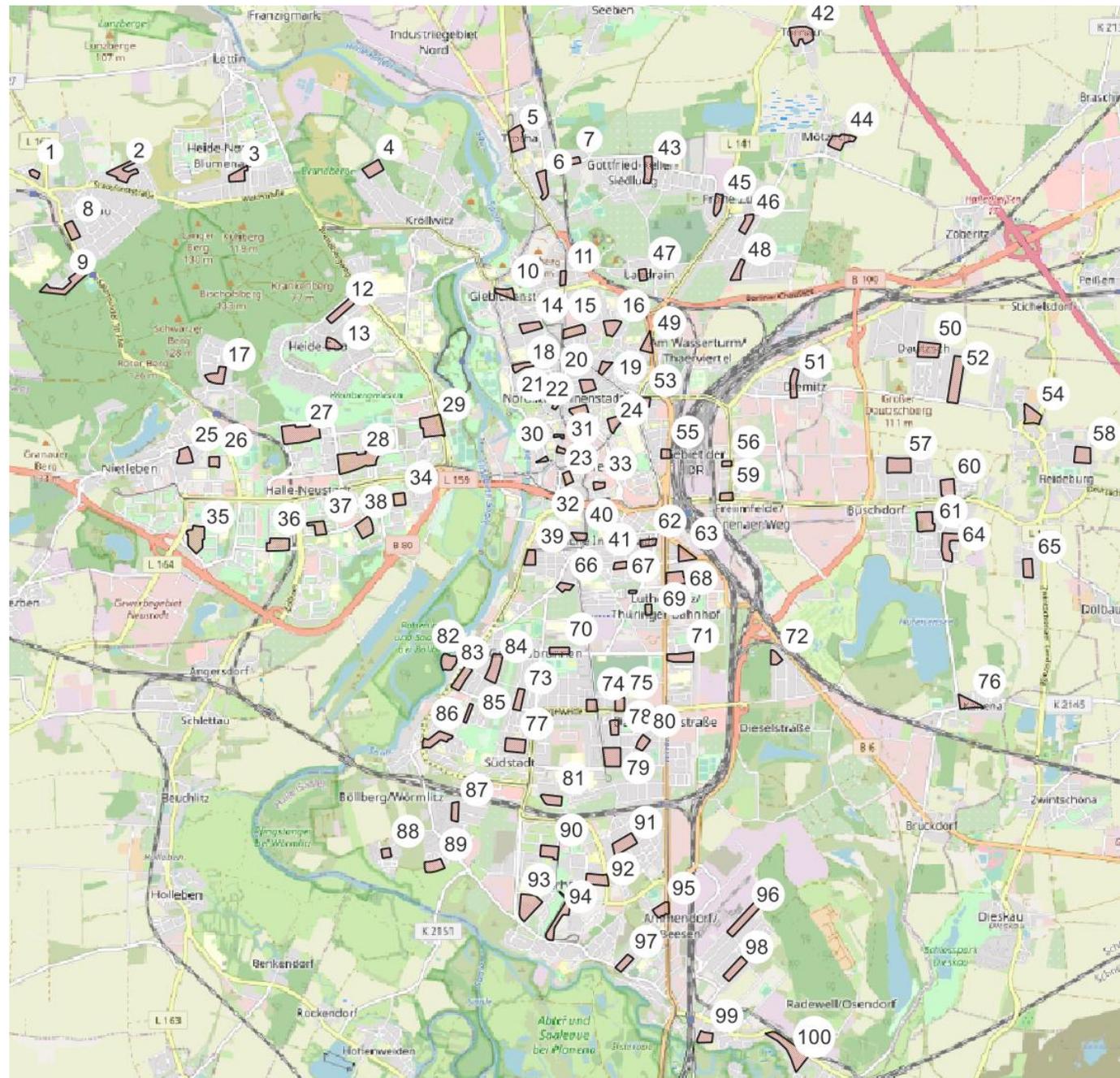
- Regelmäßige Aktualisierung durch Gutachterausschuss
  - Aktualisierung/Anpassung auch von Gebieten ohne Verkaufsgeschehen
- Der Bodenrichtwert ist in der Regel ein starker Indikator für die Wohnlage
  - In der Mietspiegelverordnung als geeigneter Indikator zur Wohnlagenbestimmung benannt
- Datenstand: 01.01.2022



# TOP 3 NÄCHSTE SCHRITTE

# REFERENZGEBIETE BEWERTEN

- Zufällig ausgewählte Gebiete
- Stufen Sie bitte die Gebiete in eine der vier Wohnlagen ein
- Einstufung aller Gebiete:
  - **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.





## NÄCHSTEN SCHRITTE

- Bewertung der Referenzgebiete und Abstimmung im Arbeitskreis
- Erstellung der Wohnlagenformel auf Basis der Referenzgebiete
- Berechnung der Wohnlagen für die Gesamtstadt
- Vorstellung der Ergebnisse im Arbeitskreis
- Erstellung Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis
- Erstellung Straßenverzeichnis als Grundlage für die Mietspiegelerhebung 2023



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon: +49 40 485 00 98-0

E-Mail: [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

Web: [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)