

~~Qualifizierter~~ Mietspiegel 2024 für die Stadt Solingen

Herausforderungen bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in der Stadt Solingen

Jonas Kerner, Thomas Groos

Zentrale Herausforderungen in Solingen

- Vermietendenbefragung
- Keine Wohnlagentypisierung vorhanden
- Methodenumstellung: erstmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Stichprobenziehung für eine Vermietendenbefragung



https://de.freepik.com/fotos-kostenlos/seitenansicht-eine-frau-die-eine-traditionelle-aserbaidische-dovga-joghurt-suppe-mit-gemuese-und-kraeutern-isst_8197179.htm#query=Suppe%20probieren&position=39&from_view=search&track=ais Bild von stockking auf Freepik

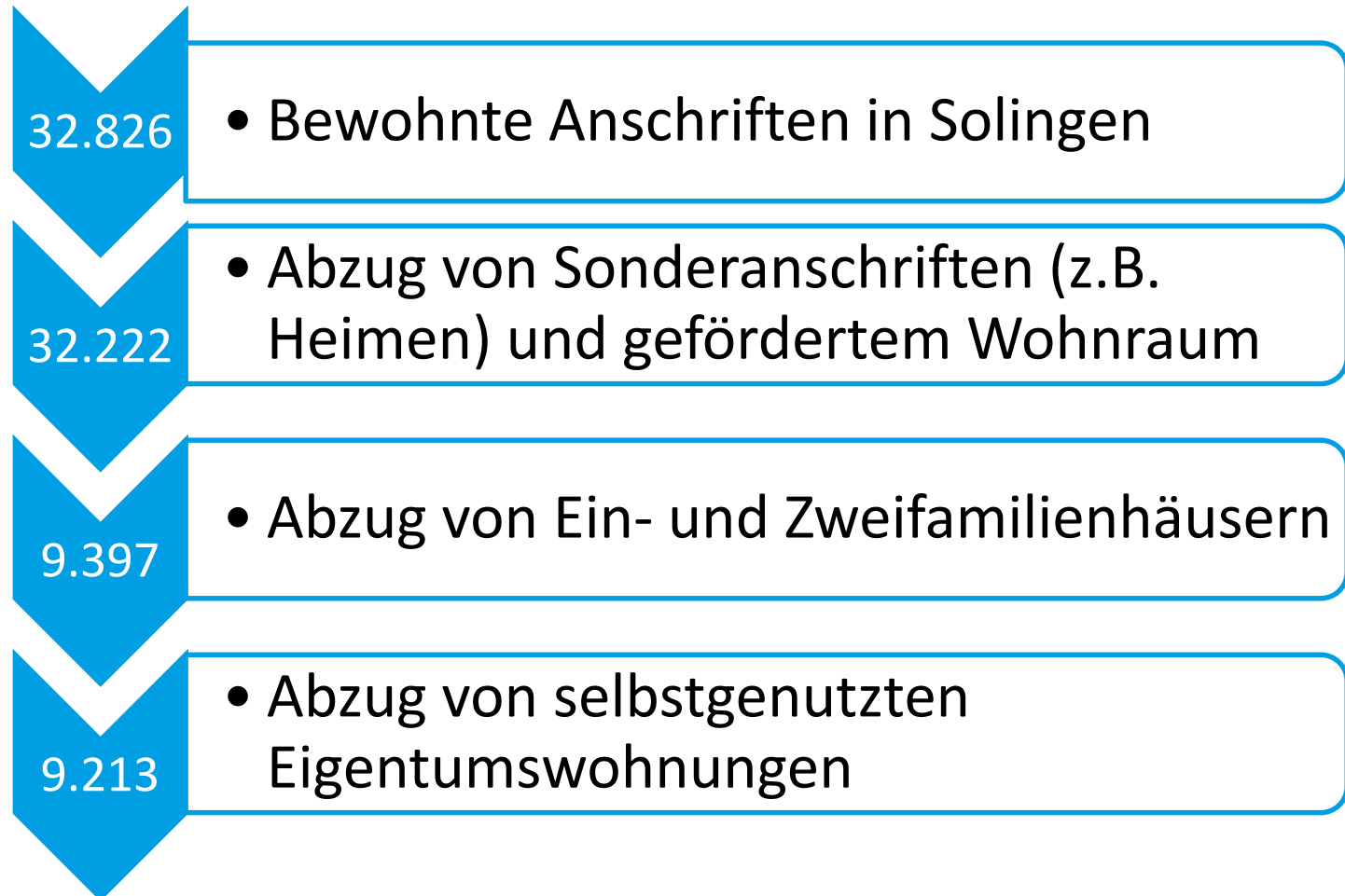
Stichprobenziehung

- **Grundgesamtheit ermitteln**
- Datengrundlage:
 - Einwohnermeldedaten;
 - Grundsteuerdaten;
 - Ausschlusslisten nicht mietspiegelrelevanter Adressen;
 - Sichtprüfungen von Gebäuden.
- Ziel: geschichtete, repräsentative Stichprobe nach Baualterklassen ziehen

Von der Grundgesamtheit zur Stichprobe

- Grundgesamtheit für Mietspiegel in Solingen: **32.826** bewohnte Adressen
- Entfernung von Sonderanschriften
- Identifikation und Ausschluss von Ein- oder Zweifamilienhäusern
- Zuordnung der verbleibenden Adressen zu Grundsteuerdaten
- Ausschluss von selbstbewohnten Eigentumswohnungen
- Verbleib nur relevanter Mietwohnungen für die Mietspiegelberechnung

Von der Grundgesamtheit zur Stichprobe



Stichprobenumfang der Mietspiegelerhebung

- **Grundgesamtheit:** 9.213 potentiell mietspiegelrelevante Adressen mit vermuteten **48.915 Wohnungen (ca. 60 Prozent aller Haushalte)**
- **davon werden ca. 10 Prozent der Adressen gezogen**

Stichprobendesign

- Um den spezifischen Anforderungen einer Vermietendenbefragung gerecht zu werden, wurde ein mehrstufiges Stichprobendesign gewählt
- Im ersten Schritt (1. Ziehungsstufe) wird ein geschichtetes Stichprobenverfahren auf Gebäudeebene angewendet
- Im zweiten Schritt (2. Ziehungsstufe) wurde die Befragung aller Wohnungen in einem Gebäude (Klumpenstichprobe) anstelle der Auswahl einzelner Wohnungen bevorzugt

Annahmen für die erste Ziehungsstufe

- Im Durchschnitt existieren etwa 5 Wohnungen pro Adresse
- Es wurde erwartet, dass private VermieterInnen eine Rücklaufquote von 90% aufweisen, während institutionelle VermieterInnen eine Rücklaufquote von 100% haben
 - ➔ Auskunftspflicht bis zum Bußgeldverfahren durchgesetzt!
- unter den institutionellen Vermietenden befinden sich in Solingen viele genossenschaftliche Wohnungen
- Der Anteil der mietspiegelrelevanten Wohnungen in der Stichprobe wurde auf 50% geschätzt

Verteilung Grundgesamtheit mietspiegelrelevanter Adressen und gezogener Stichprobe nach Baualtersklassen

Baualtersklasse alle Eigentümer	Grundgesamtheit	in %	Stichprobe	in %
errichtet im Zeitraum bis 1918	2.162	23,5%	229	24,8%
errichtet im Zeitraum von 1919 bis 1948	1.677	18,2%	160	17,3%
errichtet im Zeitraum von 1949 bis 1968	2.840	30,8%	270	29,2%
errichtet im Zeitraum von 1969 bis 1994	1.679	18,2%	176	19,0%
errichtet im Zeitraum von 1995 bis 2001	469	5,1%	50	5,4%
errichtet im Zeitraum von 2002 bis 2009	234	2,5%	22	2,4%
errichtet seit 2010	152	1,7%	17	1,8%

Institutionelle Eigentümer

Baualtersklasse alle Eigentümer	Grundgesamtheit	in % Stichprobe		in %
errichtet im Zeitraum bis 1918	159	6,8	12	6,8
errichtet im Zeitraum von 1919 bis 1948	679	29,1	51	28,8
errichtet im Zeitraum von 1949 bis 1968	1149	49,2	87	49,2
errichtet im Zeitraum von 1969 bis 1994	205	8,8	15	8,5
errichtet im Zeitraum von 1995 bis 2001	39	1,7	4	2,3
errichtet im Zeitraum von 2002 bis 2009	61	2,6	4	2,3
errichtet seit 2010	44	1,9	4	2,3

Private Eigentümer

Baualtersklasse alle Eigentümer	Grundgesamtheit	in % Stichprobe		in %
errichtet im Zeitraum bis 1918	2002	29,1	217	29
errichtet im Zeitraum von 1919 bis 1948	997	14,5	109	14,6
errichtet im Zeitraum von 1949 bis 1968	1690	24,6	183	24,5
errichtet im Zeitraum von 1969 bis 1994	1473	21,4	161	21,6
errichtet im Zeitraum von 1995 bis 2001	429	6,2	46	6,2
errichtet im Zeitraum von 2002 bis 2009	172	2,5	18	2,4
errichtet seit 2010	108	1,6	13	1,7

Herausforderung der zweiten Ziehungsstufe

- Zuordnung der EigentümerInnen zu den einzelnen Gebäuden nicht immer eindeutig
- Straßenbezeichnung in Grundsteuerdatei und im städtischen Straßenverzeichnis nicht identisch (von-bis-Anschriften)
- Baukörper vs. Einzelanschrift

Herausforderung der zweiten Ziehungsstufe

Stichprobenanschrift (Melderegister)	Lagebezeichnung der Grundsteuerdaten	Eigentümer (Beispiel)
Regerstraße 31	Regerstraße 25 - 51	Sophie Müller
Regerstraße 31	Regerstraße 25 - 51	Felix Wagner
Regerstraße 31	Regerstraße 25 - 51	Lena Schmidt
		Maximilian Richter
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 3	Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1 3	
Dahler Straße 27	Dahler Straße 27 29 31	Emilia Becker
Dahler Straße 27	Dahler Straße 27 29 31	Nico Keller
		Hannah Fischer
Dahler Straße 27	Dahler Straße 27 29 31	
Felder Straße 47	Felder Straße 45a 47 49	Mia Weber
Lützwowstraße 149	Lützwowstraße 147 149 149 a	Paula Braun
Behringstraße 6	Behringstraße 6 8	Sophie Müller

Herausforderung der zweiten Ziehungsstufe

- Mehrere EigentümerInnen auf einer Sammellagebezeichnung in Grundsteuerdaten erschweren genaue Zuordnung.
- Verfahren betraf besonders Eigentümergemeinschaften mit Eigentumswohnungen.
- Jeder einzelnen Hausnummer wurde komplette Eigentümerinformation der Sammellage zugeordnet.

Lösung für die zweite Ziehungsstufe

- Gezielte Datenmodifikationen lösen Probleme bei der Zuordnung von EigentümerInnen durch unklare Lagebezeichnungen.
- Diese Lösungen führen jedoch zu bewusster Überschätzung des Wohneigentums der EigentümerInnen, um fehlende Informationen auszugleichen.
- Adressen mit Sammellagebezeichnung in der Stichprobe ermöglichen Auswahl des Ausfallgrundes *Eigentum liegt nicht an der Stichprobenadresse* im Fragebogen. Unerwünschte Antwortausfälle wurden aus dem Datensatz entfernt.
- Der Ausfallgrund *Eigentum liegt nicht an der Stichprobenadresse* führte zu einigen Nachfragen.

Stichprobenumfang der Mietspiegelerhebung

- **Stichprobenumfang:** 924 Adressen mit 1.646 „Vermieter-Adressen“ mit vermuteten **4.585 Wohnungen**
- Private Vermieter: 3.476 Wohnungen
- Genossenschaften: 575 Wohnungen
- Gewerbliche Vermieter: 534 Wohnungen
- Im Ergebnis: 2.097 mietspiegelrelevante Wohnungen im Regressionsmodell
- 21 Bußgeldverfahren eingeleitet

Ausfallgründe: keine Daten erhoben

Ausfallgrund	Wohnungen (geschätzt)	„Vermieter- Adresse“
Bruttostichprobe auf Objektebene	4.585	1.646
stichprobenneutrale Ausfälle	124	47
davon:		
„Zielperson/Eigentümer unter der angegebenen Adresse nicht erreichbar“	41	15
„Zielperson/Eigentümer verstorben“	38	13
Objekt/Wohnung verkauft	35	9
Objekt ist Garage/Parkplatz	10	10
Bereinigte Bruttostichprobe auf Objektebene	4.461	1.599
Systematische Ausfälle	166	49
davon:		
Zielperson verweigert	76	21
sonstige Gründe	90	28
Nettostichprobe auf Objektebene	4.295	1.550

Ausfall von erhobenen Wohnungen I

Ausfallgrund Wohnung	Anzahl Wohnungen
Datenrücklauf (Anzahl der Wohnungen)	4.240
keine Mieterhöhung (6 Jahresfrist)	884
Selbstnutzung des Objektes/der Wohnung	407
Die Wohnung liegt nicht an der Stichprobenanschrift	311
Die Wohnung war am 01.04.2023 nicht vermietet	117
Objekt/Wohnung Gefälligkeitsmiete	104
Die Wohnung liegt in einem Ein-/Zweifamilienhaus	71
Räume der Wohnung werden ganz oder teilweise gewerblich genutzt	44
In der Kaltmiete der Wohnung sind Posten enthalten, die nicht separat ausgewiesen werden können.	37

Ausfall von erhobenen Wohnungen II

Ausfallgrund Wohnung	Anzahl Wohnungen
Datenrücklauf (Anzahl der Wohnungen)	4.240
In der Kaltmiete der Wohnung sind Posten enthalten, die nicht separat ausgewiesen werden können.	37
keine Nettokaltmiete vorhanden	35
Objekt/Wohnung ist möbliert oder teilmöbliert	23
keine Vertragsdaten vorhanden	20
fehlende Angaben zum Baujahr oder der Wohnfläche	11
Die Wohnung hat mehr als ein Mietverhältnis. (Mehrere Personen mit jeweils einem eigenen Mietvertrag leben in einer Wohnung zusammen.)	10
Die Mietzahlung der Wohnung deckt Serviceleistungen ab. (z.B. Verpflegung, Betreutes Wohnen)	6
Ausfall insgesamt	2.080
Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand vor Datenauswertung	2.160

Lage, Lage, Lage



Quelle: <https://unequalscenes.com/tanzania>

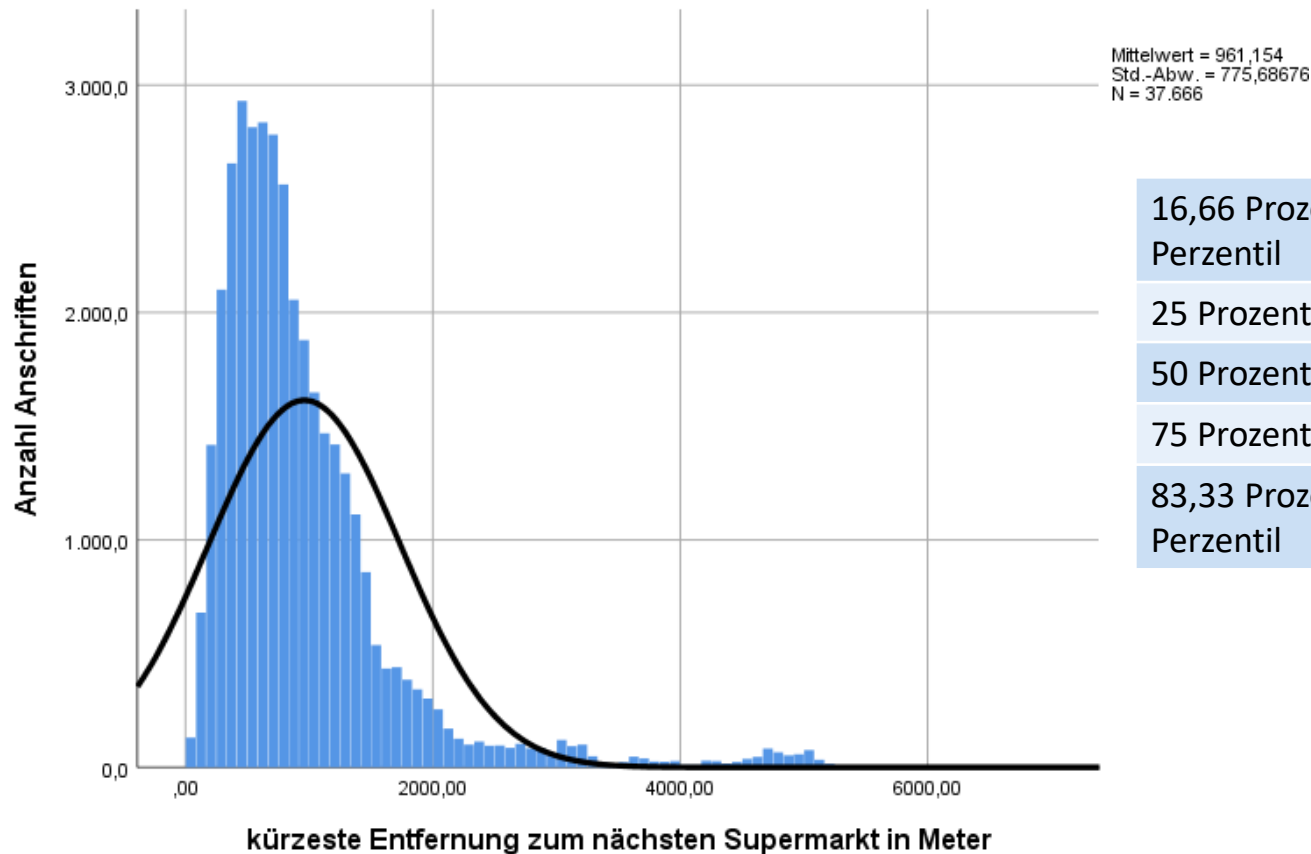
Herausforderung: Keine Wohnlagentypisierung vorhanden

- Aktuell keine Wohnlagentypisierung für Solingen vorhanden, aber gesetzliche Pflicht, diese im Mietspiegel zu berücksichtigen (§ 19 Mietspiegelverordnung).
- Austausch mit Gutachterausschuss, der derzeit an einer Wohnlagentypisierung arbeitet; Nutzung des bisherigen Arbeitsstands des Gutachterausschusses
- Ursprünglicher Plan, methodisch ähnlich vorzugehen und kompatible Räume (Baugebiete) für Wohnlagentypisierung zu nutzen

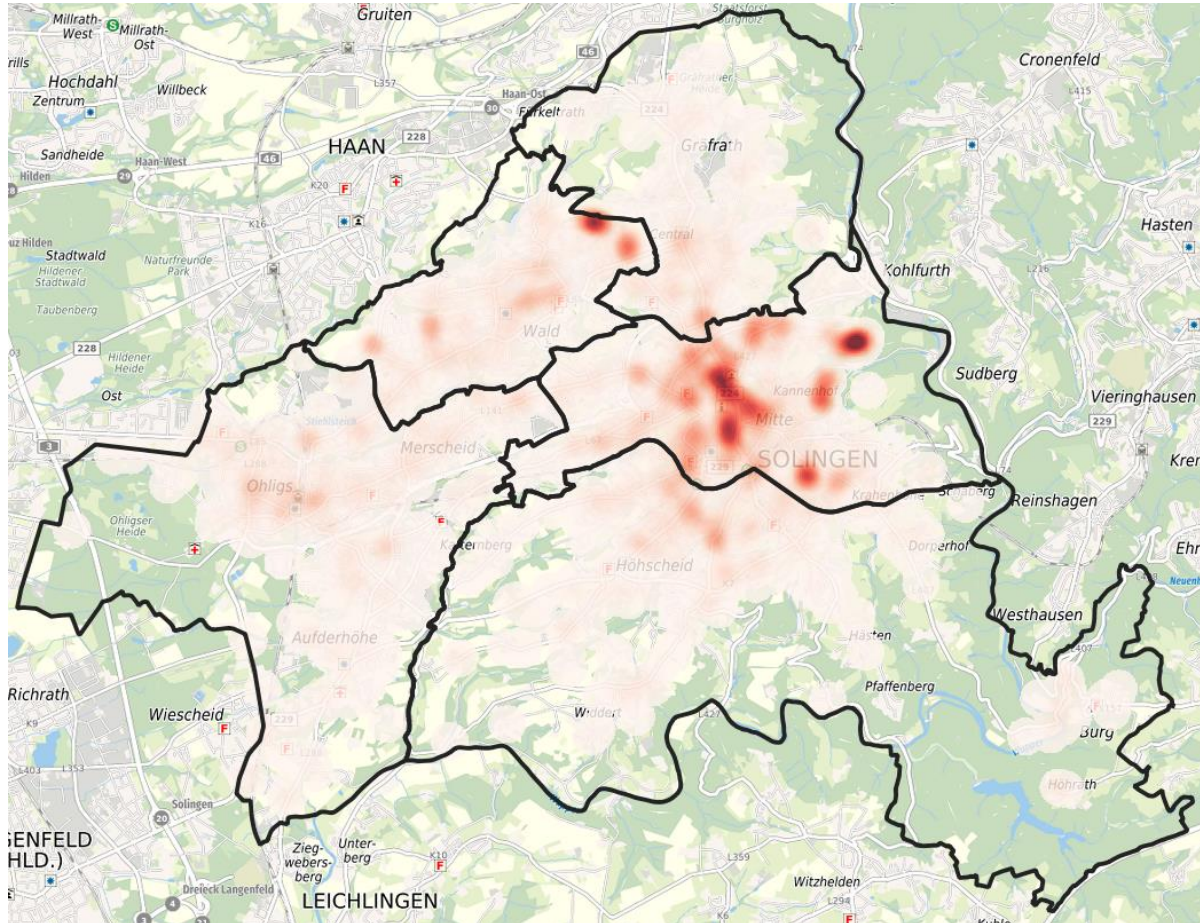
Wohnlagenermittlung: Untersuchte Aspekte

- **Infrastruktur-Erreichbarkeit:**
 - nächste ÖPNV-Haltestelle
 - nächste S-Bahn-Haltestelle
 - nächster Supermarkt
 - Grünflächenausstattung
- **Bevölkerungsdichte**
- **Soziale Lage:** SGB II Dichte und Kaufkraft
- **Umweltbelastungen:** Straßen- und Bahnlärm sowie Hitze/Kaltluft

Wohnlagenermittlung nächster Supermarkt

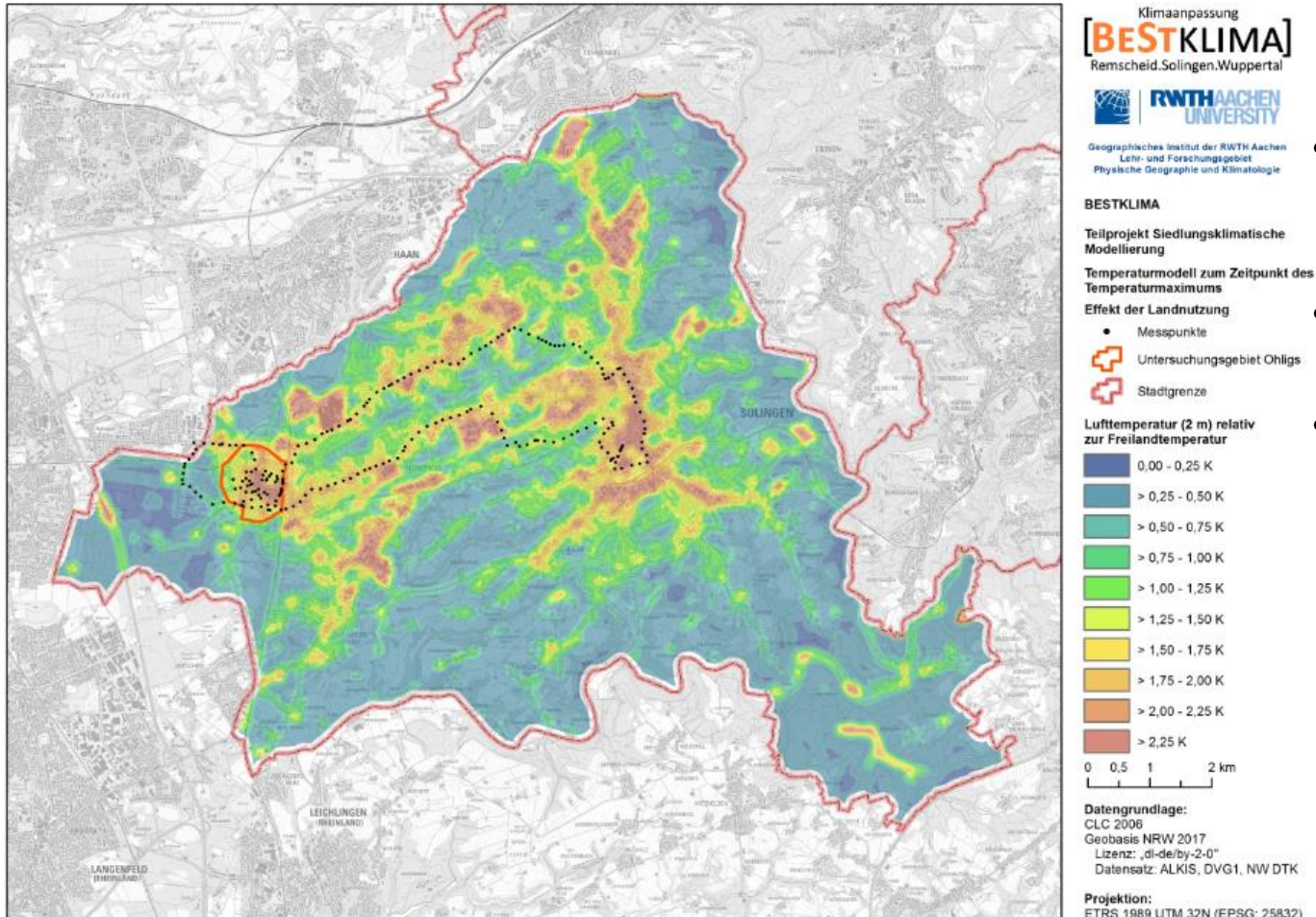


Wohnlagenermittlung SGB II Dichte



- Basis sind die adresskodierte SGB II Beziehenden zum 31.12.2022;
- Dichteberechnung im Umkreis von 250m um jede Adresse (bevölkerungsgewichtet) ;
- je dunkler, desto dichter geballt sind die SGB II Beziehenden

Wohnlagenermittlung Hitzebelastung



- Hitzebelastung fast überall sehr hoch
- Wenig Differenzierung
- Kein statistischer Zusammenhang zur Miethöhe feststellbar

Abb. 3-41: Solingen: Geostatistisches Temperaturmodell auf Basis einer Messfahrt in Solingen (unter Berücksichtigung nur der Landnutzung normiert auf Freilandverhältnisse = 100 % Grünfläche).

Wohnlagenermittlung Kaltluftversorgung

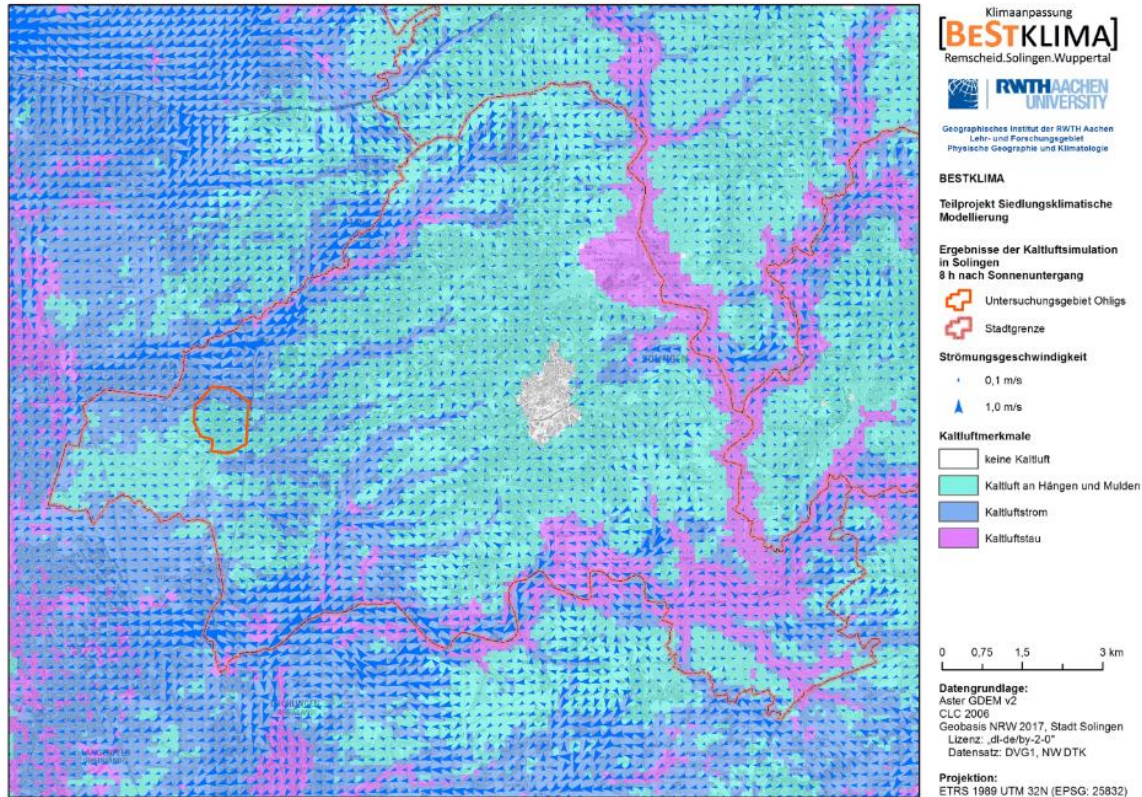


Abb. 3-34: Solingen – Kaltluftmerkmale in der späten Nacht (8 h nach Sonnenuntergang).

- Vermeintlicher Effekt von nächtlicher Kaltluftversorgung stellte sich als Effekt einzelner Vermieter heraus
- Kleine Fallzahlen
- Kaum Lagedifferenzierung im Mietmarkt

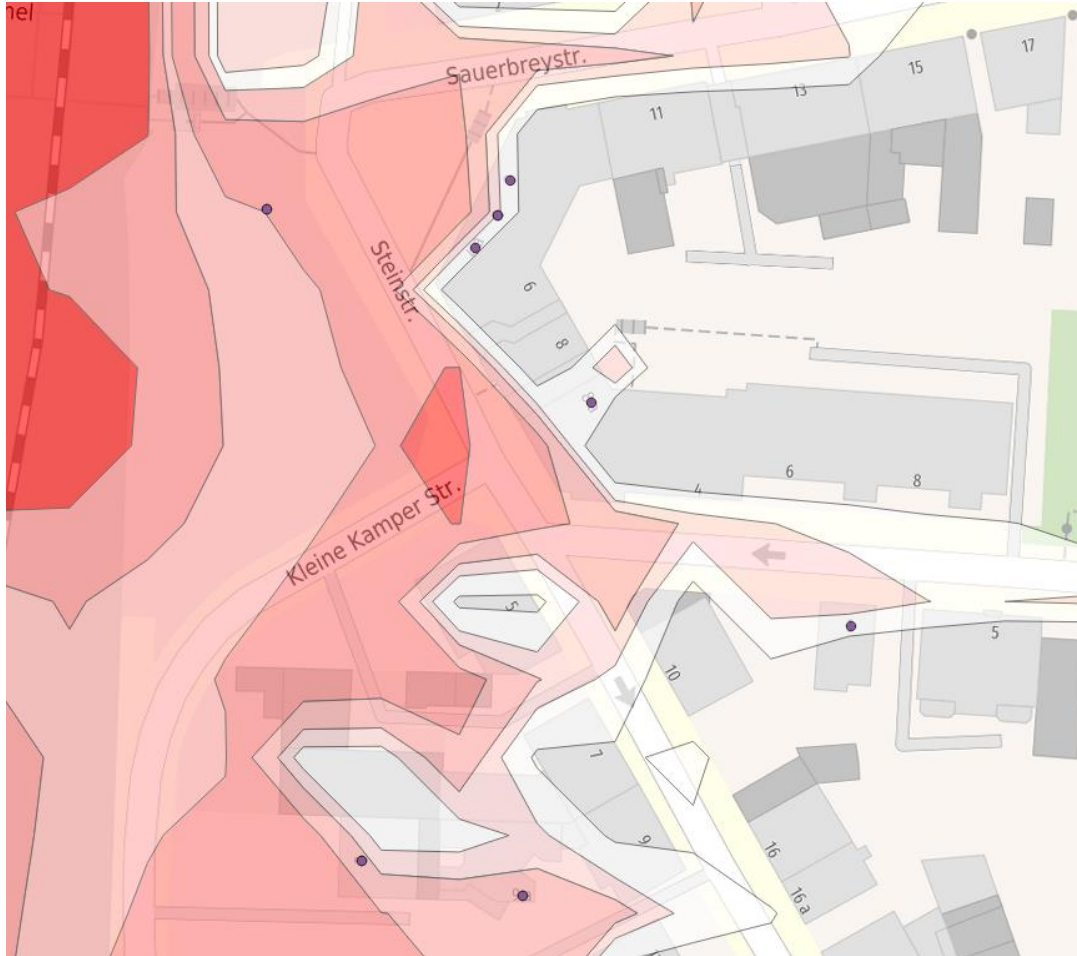
Wohnlagenermittlung Lärmbelastung



Lärmbelastung 24h
Wert:
Lärmkartierung für
Hauptverkehrsstraßen
mit mehr als 3
Millionen Fahrzeugen
pro Jahr

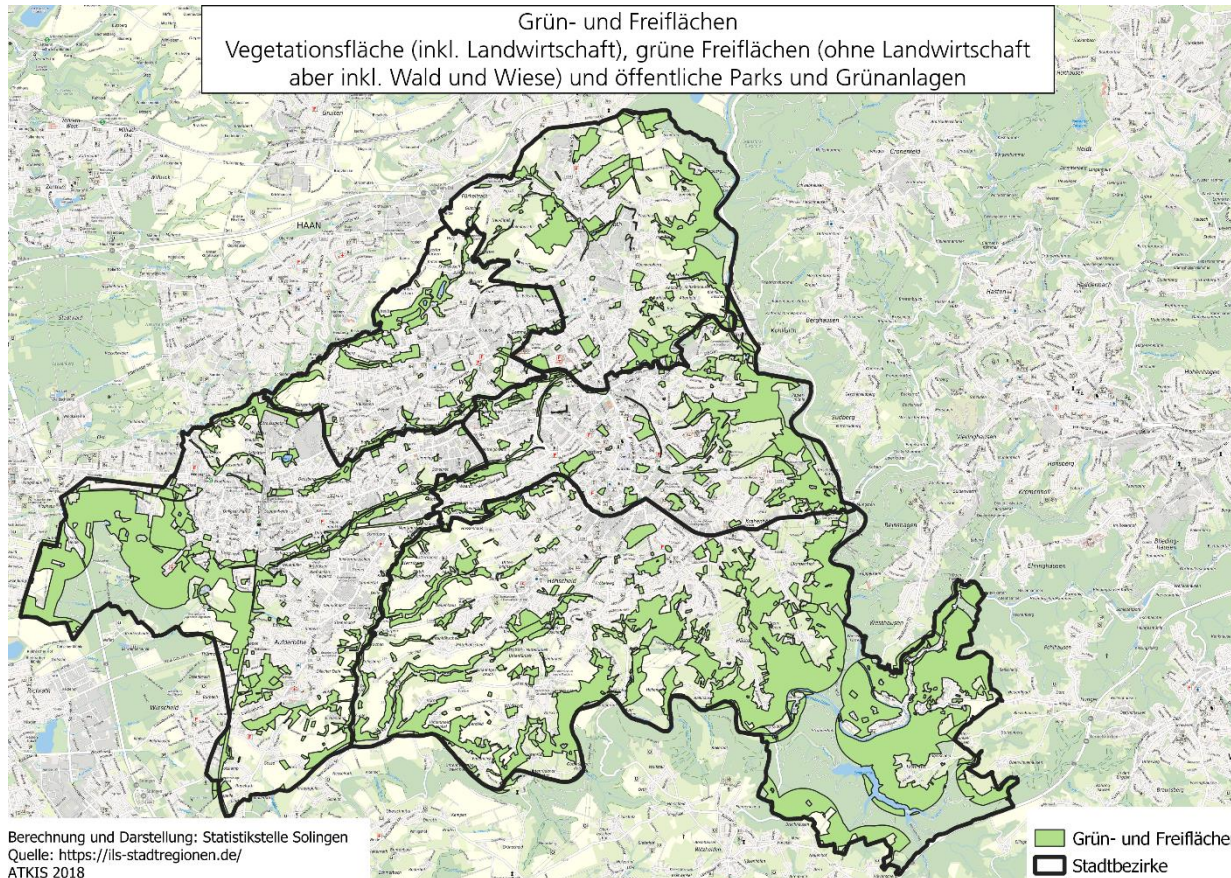
Negativer Lageeffekt
für sehr hohe
Lärmbelastungen

Bahnlärm – Problem mit Simulationsdaten



- Gebäude schirmt den Lärm ab
- Adresskoordinate liegt auf der lärmabgewandten Seite
- Simulationen passen nicht exakt mit der Bebauungsstruktur überein
- Mindestens Pufferbildung notwendig

Wohnlagenermittlung Grün- und Freiflächen



- Flächen zusammenfassen, ab 10.000m²
- Berechnung des Anteils für jede Anschrift
- Zuschlag ab 25 Prozent Anteil im 250m Radius

Wohnlagenermittlung

- Es stellte sich heraus, dass die Ermittlung einer Wohnlagentypisierung (einfach, mittel, gut) zu keinem statistisch signifikanten Ergebnis geführt hat
- Auch das vorläufige Ergebnis der Wohnlagentypisierung des Gutachterausschusses führte zu keinen statistischen Effekten im Regressionsmodell
- Kaufmarkt für Wohnungen und Grundstücke ist nicht vergleichbar mit dem Mietwohnungsmarkt

Wohnlagenermittlung

- Überprüfung einzelner Lageparameter:
 - SGB II Dichte und Ausländeranteil als „quasi außergesetzliche Merkmale“ zur Überprüfung und Validierung von Wohnungsangaben
 - Ausschluss von Bahnlärm aufgrund Fallzahlproblemen
 - Simulationsdaten sind nur bedingt geeignet für Lagetypisierung
 - Trotz kleiner Fallzahlen teilweise signifikante Effekte, die auf einzelne Vermieter zurückzuführen sind
- Aufnahme einzelner Lageparameter im Regressionsmodell

Wohnlagenermittlung - Ergebnis

- Adressbezogene Effekte messbar für
 - **Straßenlärm (ab 66 dB(A))**
 - **Ab 25 % Anteil an nutzbaren Grün- und Freiflächen im Umkreis der Wohnung (250m Radius)**
 - **Zuschläge für einzelne Quartiere**
- **Lagezuschlag** oder **Lageabschlag** wird über ein Straßenverzeichnis adressbezogen abgebildet

Methodenumstellung: von einfach zu qualifiziert?

- Es gab in Solingen bislang einen einfachen Mietspiegel, den die Interessenverbände ausgehandelt haben
- Letztmalig 2017 erstellt und 2020 mit 0% fortgeschrieben
- 2022 konnten sich die Interessenverbände nicht mehr auf einen einfachen Mietspiegel einigen
- Keine Dokumentation zum einfachen Mietspiegel vorhanden, kostenpflichtig
- Stadtverwaltung hat Ende 2022 angekündigt, auf einen qualifizierten Mietspiegel umzustellen; VV-Beschluss dazu von 08/2022
- Einstimmiger Ratsbeschluss in 02/2023 zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels; Skepsis der Verbände

Methodenumstellung

- Vorstellung der Ergebnisse in 10/2023
- Ablehnung der Interessenverbände aus unterschiedlichen Gründen
- Politische Bedenken einzelner Parteien, weil Verbände ablehnende Haltungen haben
- Viele methodische Nachfragen und wenig Beschäftigung mit den Inhalten und dem Zweck und der Methodik zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel
- Ständiger Vergleich der Ergebnisse des alten, einfachen Mietspiegels mit den neuen Ergebnissen

- Ratsbeschluss vom 9.11.2023 auf den 14.12.2023 vertagt

Erfahrungsaustausch

- Umgang mit Vermieterbefragungen vs. Mieterbefragungen
- Lagetypisierung: keine Lageeffekte vorhanden?
- Umgang mit externem Arbeitskreis, Arbeitsstrukturen
- Umgang mit außergesetzlichen Merkmalen
- Validierungskonzepte