AG NORD-WEST 2022

ERSTELLUNG EINES QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGELS FÜR WOLFSBURG

9. Dezember 2022 | Dr. Uwe Meer & Jan Lunge

Stadt Wolfsburg
Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung
Abteilung Statistik und Stadtforschung

WOLFSBURG

INHALT

1. Ausgangssituation
2. Grundsatzentscheidungen
3. Aktuelle Arbeitsschwerpunkte
4. Sekundärdatensatz und Stichprobenziehung
5. Wohnlage
6. Das Projektteam

WOLFSBURG

1 Ausgangssituation

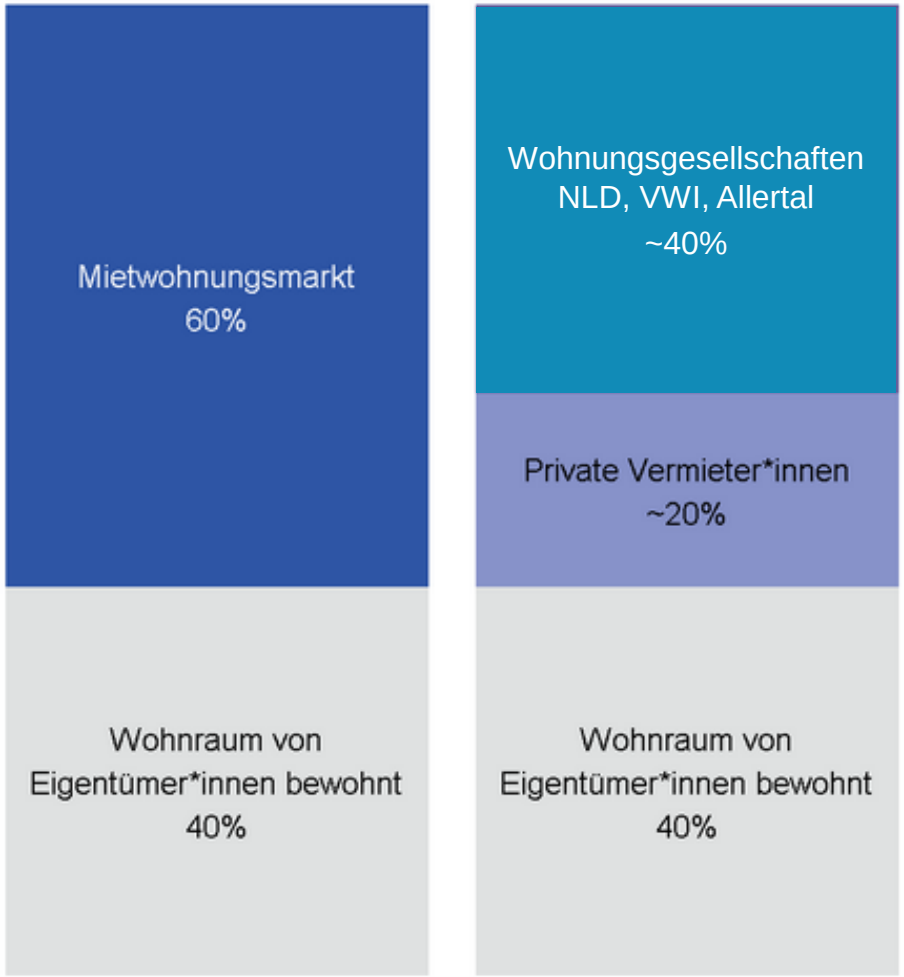
WOLFSBURG

BISHER KEIN MIETSPIEGEL

- Warum bisher kein Mietspiegel für Wolfsburg?
  - erheblicher personeller und finanzieller Aufwand
  - Mietspiegel kann u.a. im Rahmen von Erhöhungsverlangen zu einem Anstieg des Gesamtmietniveaus führen
  - kein vollständiger Marktüberblick, da vor allem Bestandsmieten keine Relevanz haben
  - Besonderheit des Wolfsburger Mietwohnungsmarktes (Siehe Mietmarktanalyse 2021 der Stadt Wolfsburg)
    - Wolfsburg verfügt im Vergleich zu anderen Großstädten einen hohen Anteil an Eigentum
    - Besondere Struktur des Mietmarktes: 2/3 aller Mietwohnungen im Besitz der vier großen lokalen Wohnungsgesellschaften
    - Informationen zum privaten bzw. gesamten Mietwohnungsmarkt nur bedingt vorhanden

WOLFSBURG

WOLFSBURGER WOHNUNGSMARKTSTRUKTUR



- Wolfsburg verfügt im Vergleich zu anderen Großstädten über einen hohen Anteil an Eigentum
- Besondere Struktur des Mietmarktes: 2/3 aller Mietwohnungen im Besitz der drei großen Wohnungsgesellschaften

Quelle: Mietmarktanalyse der Stadt Wolfsburg

WOLFSBURG

MIETSPIEGEL WIRD ZUR PFLICHT

- Mietspiegelreform 2021 verpflichtet alle Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohner*innen zur Mietspiegelerstellung
  - Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und Mietspiegelverordnung (MsV) geben genaue Vorgaben

- Erste Schritte:
  - MsRG und MsV lesen und verstehen
  - Informationen einholen (Input vor allem aus Leipzig)
  - Vernetzen
  - (U)AG Mietspiegel (Michael Naber, Leipzig)
  - Im Team diskutieren

WOLFSBURG

2 Grundsatzentscheidungen

WOLFSBURG

EINFACHER ODER QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

- Entscheidung für qualifizierten Mietspiegel:
  - Voraussetzung für Schlüssiges Konzept für Kosten der Unterkunft
  - Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung: „Für Gemeinden über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern werden qualifizierte Mietspiegel verpflichtend.“
  - Wille des Gesetzgebers schon jetzt formuliert → „[…] Dies gilt insbesondere für qualifizierte Mietspiegel, die mit hohem Aufwand erstellt werden und eine besondere Gewähr für eine realitätsgetreue Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete bieten. Es ist daher anzustreben, dass qualifizierte Mietspiegel für möglichst viele Städte, insbesondere für Städte mittlerer Größe und für Großstädte, erstellt werden.“ (BT-Drs. 19/26918, S. 12 f.)

WOLFSBURG

INTERN ODER EXTERN

- Wichtige Fragen:
  - Ist eine erstmalige Erstellung eines Mietspiegel unter den Voraussetzungen der Mietspiegelreform mit internen Ressourcen und im vorgegebenen Zeitrahmen (bis 01.01.2024) leistbar?
  - Wie hoch ist der Personalaufwand für eine (erstmalige) interne Erstellung?
  - Welches Know-how wird benötigt?
  - Welche Kosten entstehen durch eine externe Vergabe?
  - Wie viel weniger Ressourcen binden wir durch eine externe Vergabe?
  - Macht es ggf. Sinn nur Teilbausteine zu vergeben?

- Zur Beantwortung wurde der komplette Prozess fiktiv geplant

WOLFSBURG

INTERN ODER EXTERN

- Entscheidung für interne Umsetzung unter bestimmten Bedingungen
  - Sicherung personeller Ressourcen (2 VZÄ)
  - stärkere interne Priorisierung auch über Projektverfügung (Wegfall von anderen Leistungen oder größerer zeitlicher Vorlauf)
  - Externe wissenschaftliche Begleitung (IWU)
  - klare Kommunikation als Daueraufgabe (Neuerstellung, Anpassung, Auskunftsdienst)
  - Bewertung der Wohnlage wird durch ein externes Büro begleitet
  - Schlüssiges Konzept wird durch GB Soziales extern vergeben
- Vorteile
  - tiefer Einblick in die Methodik – Leistungsvermögen einer Statistikstelle
  - Daueraufgabe, daher Know-how intern aufbauen
  - Gesetzliche Pflichtaufgabe wichtig für Portfolio der Statistikstelle

WOLFSBURG

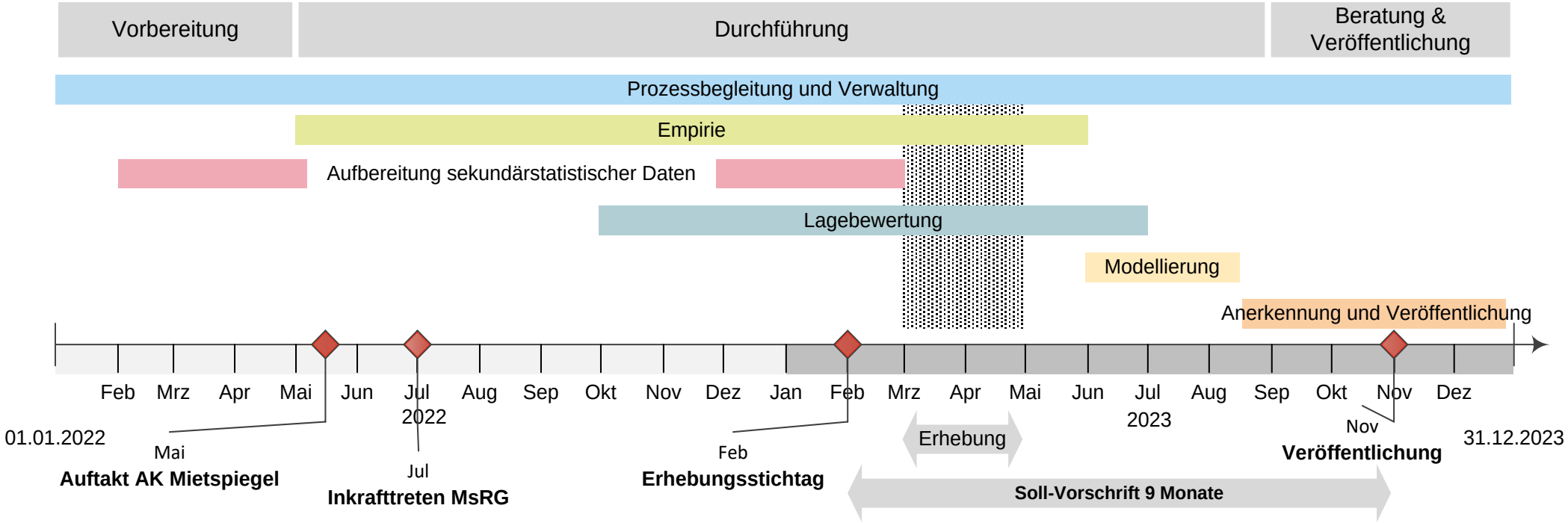
MIETSPIEGEL ALS KOMPLEXER PROZESS

- Bausteine können nicht linear abgearbeitet werden → Abhängigkeiten erfordern Mitdenken aller Bausteine zu Beginn des Prozesses

WOLFSBURG

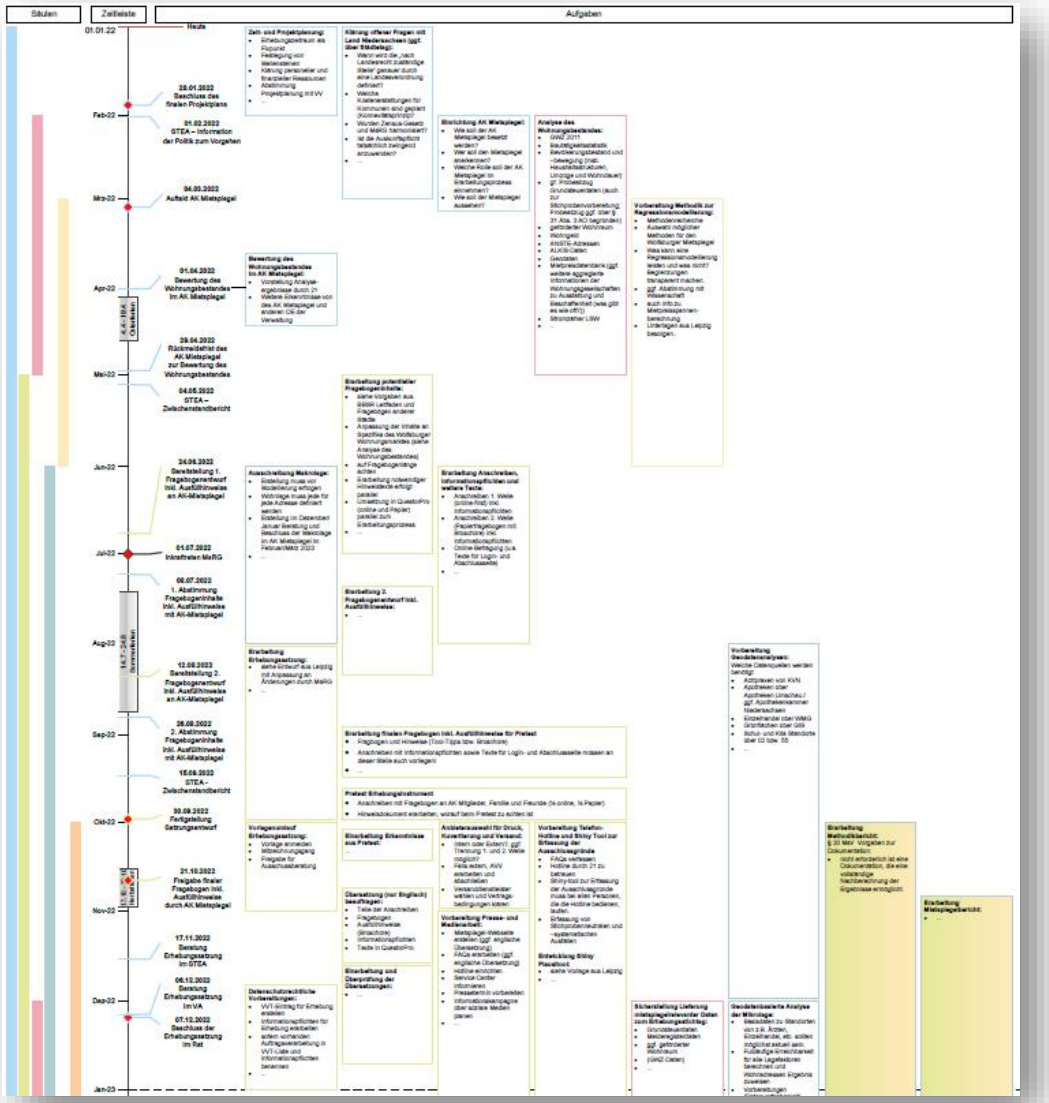
ZEITPLANUNG UND MEILENSTEINE

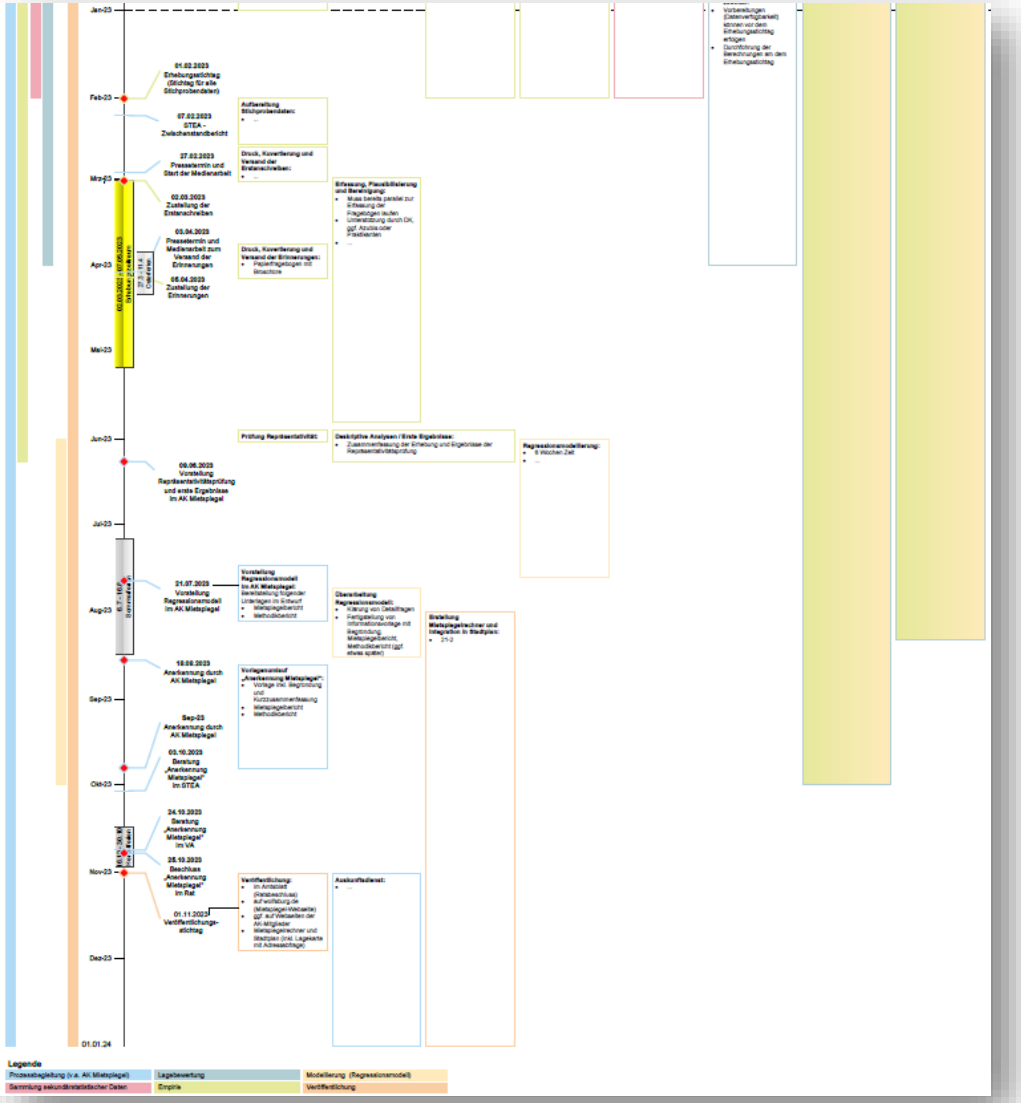
- Zeitplan orientiert sich an Erhebungszeitraum
- späteste Fertigstellung zum 01.01.2024
- erstmalige Erstellung erfordert größere Vorbereitungszeiträume



WOLFSBURG

ZEITPLANUNG UND MEILENSTEINE





WOLFSBURG

3 Aktuelle Arbeitsschwerpunkte

WOLFSBURG

AKTUELLE ARBEITSSCHWERPUNKTE (11/22)

- Konzeptionierung und Finalisierung des Fragebogens
  - Abstimmung mit AK
  - Programmierung des Online-Fragebogens
  - Druck & Versand
- Erstellung der qualitativen Wohnlagekarte mit Büro
- Technik
  - Entwicklung von shiny-Apps für Rücklaufkontrolle und Plausibilisierung
  - Vorbereitung der multiplen Regression
- Öffentlichkeitsarbeit
  - Erstellung eines FAQs für die Telefonhotline
  - Abstimmung mit Referat für Kommunikation

WOLFSBURG

Beispiel für die Rücklaufkontrolle
Dank an Leipzig

Datei Bearbeiten Ansicht Chronik Lesezeichen Extras Hilfe

Rücklaufkontrolle

10.99.11.225:3838/users/gb21-adm/RLK_Dummy/

Rücklaufkontrolle

Personensuche

Nach welchem Kriterium soll gesucht werden?

Name

Anrede (Filter noch inaktiv)

Herr Frau

Wohnt bei separat angeschriebenem lokalen Großvermieter (Filter noch inaktiv)

nein ja

Anfangsbuchstabe des Nachnamens oder Pseudonyms (je nach ausgewähltem Suchfeld)

A B C D E F G H I J K L
M N O P Q R S T U V W
X Y Z Ä Ö Ü

Auswahl gemäß Suchfeld (Leeres Drop-Down Menü = keine Person mit diesem Anfangsbuchstaben vorhanden, Shiny Bug: Wenn nur eine Person in Drop-Down-Liste, wird der Suchfeldname angezeigt. Suche funktioniert aber):

Zimmermann, Andrea

Suche starten

Mietspiegelrelevanz erfassen | bisheriger Stand | Arbeitsaufträge

Übersicht der Angaben

Pseudonym	lastname	firstname	fullname	street	Ausschluss	Stadt__Ortsteil	Datenstand	Welle	Stichprobe	rawid	language	source	zeit
Adbubaaxed	Zimmermann	Andrea	Zimmermann, Andrea				2022-11-15 09:49	w3855_	1	52209	de	online	2022-1(08:00

Erfassung neuer Angaben

Art der Rückmeldung

Telefon

Grund der Anfrage

Verweigerung

Arbeitsauftrag

kein Arbeitsauftrag

Ist die Person mietspiegelrelevant?

unbekannt

Zusätzliche wichtige Anmerkungen (Max. 200 Zeichen):

keinejkhskWJDLASJDOAWDAWDQ

26/200 Zeichen

Speichern ist nur möglich, wenn Art der Rückmeldung != 'bislang keine Rückmeldung' UND Länge der Anmerkung <= 200 Zeichen

Speichern in DB

Sicht mit Statusanalyse

Pseudonym	fullname	Status_MSRelevanz
Adbubaaxed	Zimmermann, Andrea	online, Telefon, unbekannt

Erzeugte SQL-Abfrage

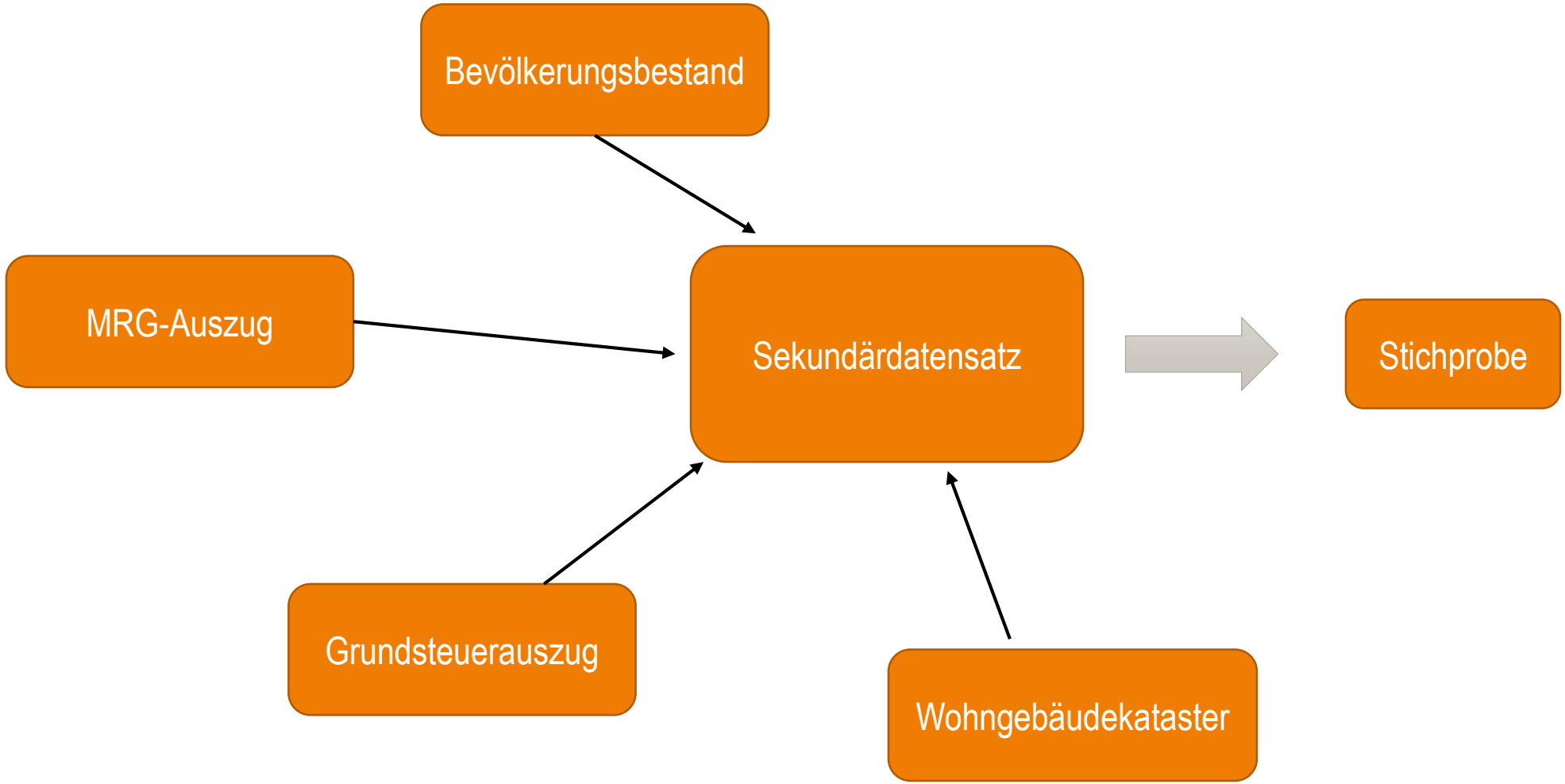
```
UPDATE [DUVA_SDB].[dbo].[MS_QP_Test_RLK]

            -- vorzunehmende Änderungen:
            SET
            Art_Rueckmeldung = 'Telefon',
            Grund_Anfrage = 'Verweigerung',
            Arbeitsauftrag = 'kein Arbeitsauftrag',
            MSRelevanz = 'unbekannt',
            Anmerkung = 'keinejkhskWJDLASJDOAWDAWDQ',
            Bearbeiter = 'gb21-adm',
            Datum_Bearbeitung = SYSDATETIME(),
            -- Bearbeitungsstatus wird automatisch auf 'to do' gesetzt,
            -- wenn ein Arbeitsauftrag ausgewählt wurde
            Bearbeitungsstatus = 'kein Arbeitsauftrag'

            -- Filtern des zu bearbeitenden Datensatzes per Pseudonym:
            WHERE Pseudonym = 'Adbubaaxed'
```


WOLFSBURG

4 Sekundärdatensatz und Stichprobenziehung

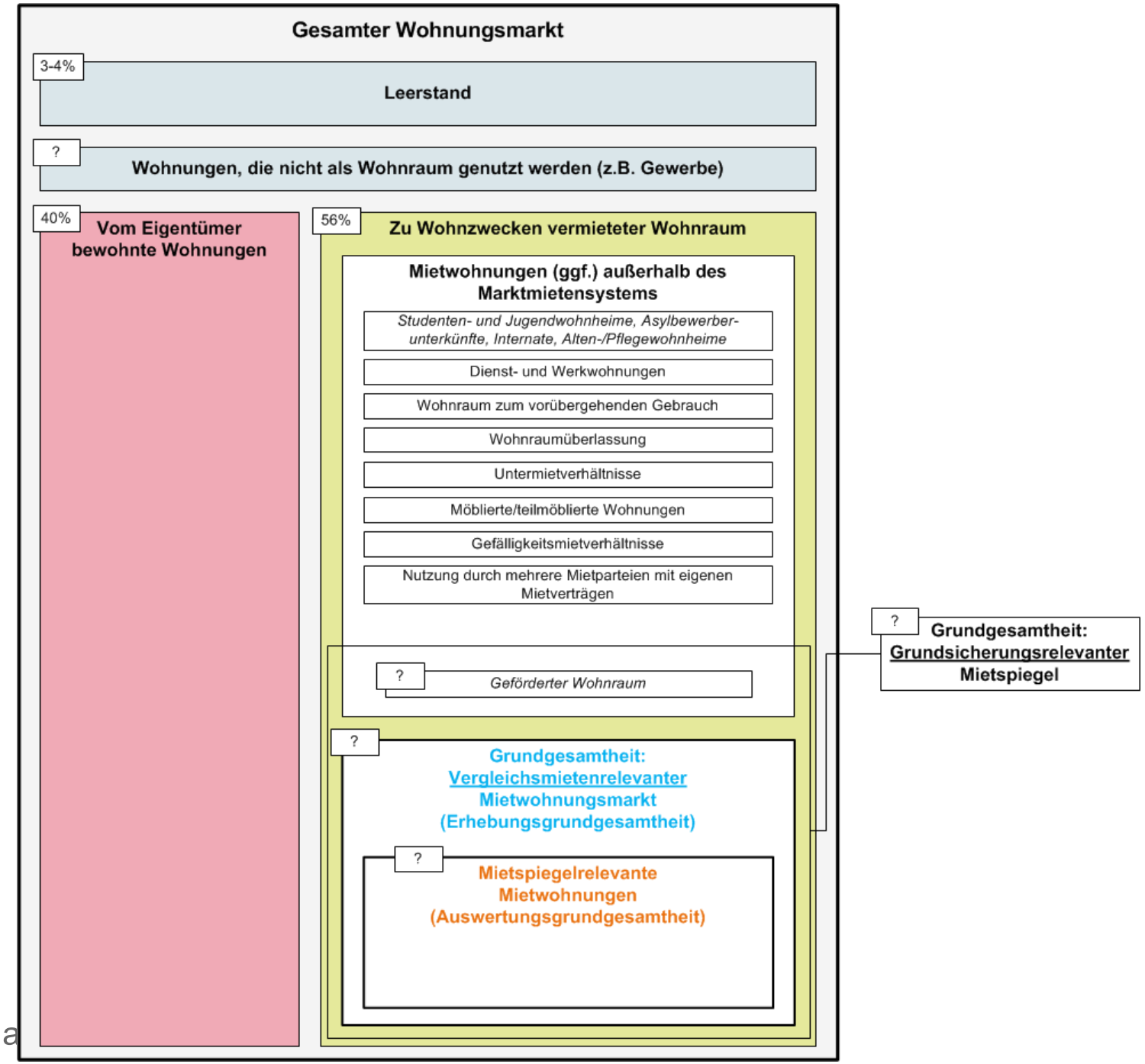
WOLFSBURG

SEKUNDÄRDATENSATZ



WOLFSBURG

MIETSPIEGEL-RELEVANTER WOHNUNGS-MARKT



ERHEBUNGSGRUNDGESAMTHEIT UND AUSWAHLGRUNDLAGE

Gesamter Wohnungsmarkt

- Studenten- und Jugendwohnheime, Asylbewerber-unterkünfte, Internate, Alten-/Pflegewohnheime
- vom Eigentümer bewohnte Wohnungen (näherungsweise über Grundsteuer)

Erhebungsgrundgesamtheit

Gesamtheit aller Wohnungen (Untersuchungseinheiten), aus der die Bruttostichprobe gezogen wird
<> Grundgesamtheit vergleichsmietenrelevanter Mietwohnungsmarkt

Auswahlgrundlage
(Wahl der Erhebungseinheiten)

- Volljährige Einwohner*innen
- Haushalte
- Vermieter*innen

Erfüllung der Anforderungen an die Erwartungstreue (Repräsentativität):
- Positive Auswahlwahrscheinlichkeit für alle Untersuchungseinheiten (außer Leerstand)
- Auswahlwahrscheinlichkeit über Abfrage volljähriger Personen im Haushalt bestimmbar
- 1:n Beziehung zwischen Untersuchungs- und Erhebungseinheit

WOLFSBURG

STICHPROBENDESIGN

- **Stichprobenumfang**: keine Vollerhebung vorgeschrieben, aber mind. „repräsentative Stichprobe“
  - mind. 1% der Wohnungen, maximal 5.000
  - für Wolfsburg ca. 1.500 mietspiegelrelevante Wohnungen (bereinigte Nettostichprobe) als Zielgröße
- **Schichtung**: Nur bedingt möglich (z.B. nach Baualter, Gebäudetyp oder Stadt- und Ortsteilen), da vollständige und valide Datenbasis des Schichtungsmerkmals vorliegen muss
  - Abhängig von Ergebnissen sekundärstatistischer Vorab-Analysen
- **Ziehungsverfahren:** uneingeschränkte Zufallsauswahl
- **Gewichtung**:
  - Rückgewichtung nach Haushaltsgröße

WOLFSBURG

4 Wohnlage

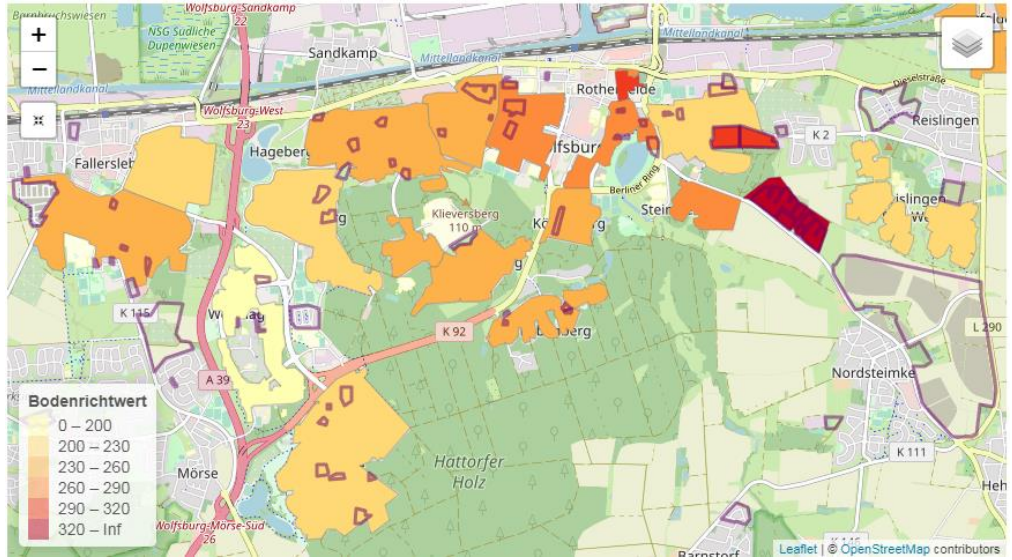
WOLFSBURG

WOHNLAGE

- Begleitung durch externes Büro
- Leistungen der Stadt Wolfsburg:
  - klassifiziertes Entfernungsmodell für ~30.000 Wohnadressen
  - Erreichbarkeitsanalysen mit unterschiedlichen fußläufigen Distanzen zu verschiedenen Geoobjekten (Points Of Interest)
  - Distanzen zum Zentrum, den Subzentren Fallersleben/Vorsfelde und zum Hauptbahnhof
- Leistungen des Büros:
  - Konzeptionierung der Wohnlage
  - Ableitung einer Wohnlagenkarte

WOLFSBURG

WOHNLAGE



*Quelle: Bodenrichtwerte Gutachterausschuss (*Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation)
© OpenStreetMap-Mitwirkende - Veröffentlicht unter Open Database Licence (ODbL), 2015
Kartographie: Stadt Wolfsburg - Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik; eigene Darstellung - generalisiert

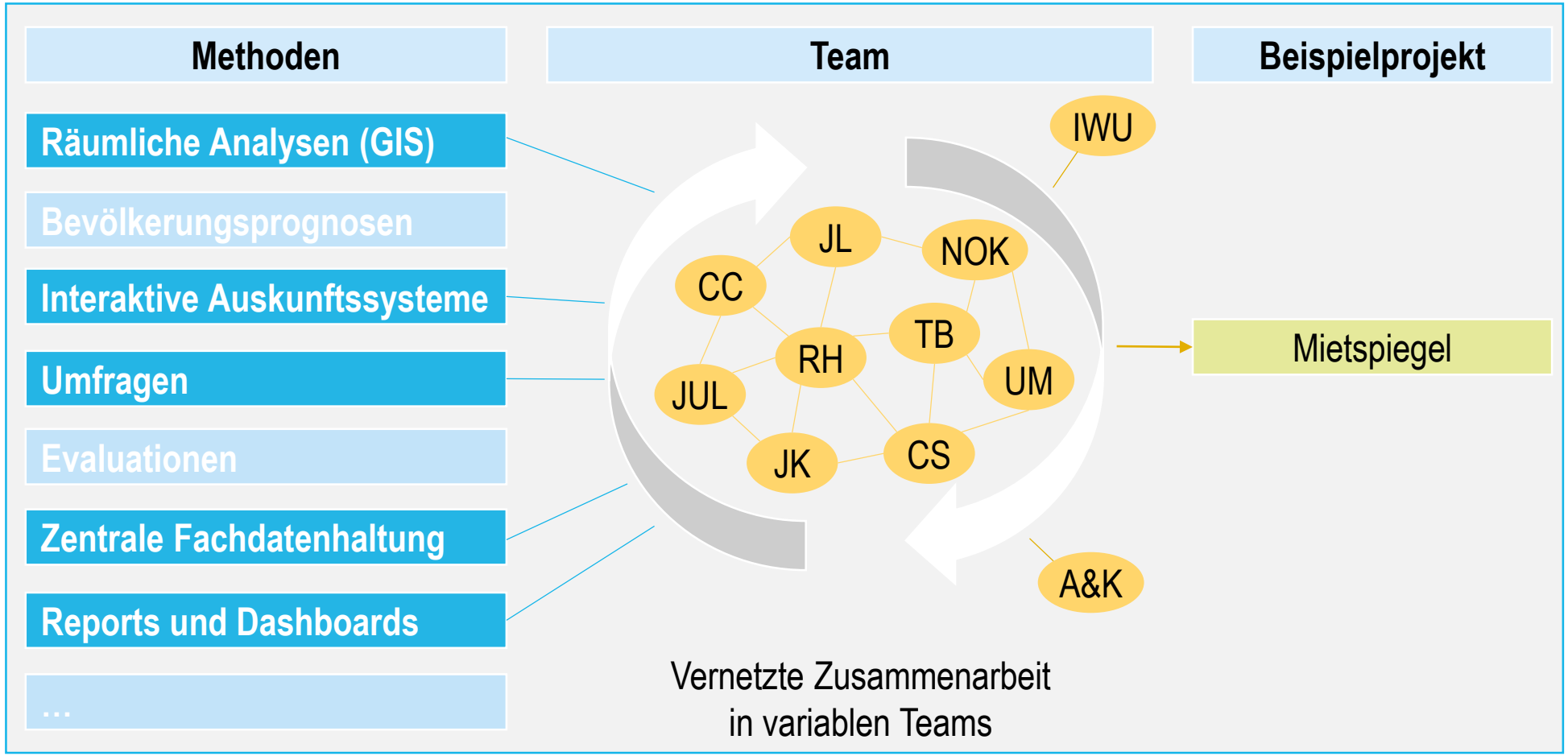
© OpenStreetMap-Mitwirkende - Veröffentlicht unter Open Database Licence (ODbL), 2015
Kartographie: Stadt Wolfsburg - Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik; eigene Darstellung - generalisiert

WOLFSBURG

5 Das Projektteam

WOLFSBURG

ÜBERSICHT ZU METHODENSCHWERPUNKTEN



WOLFSBURG

AK MIETSPIEGEL

WOLFSBURG

6 Diskussion

WOLFSBURG

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Dr. Uwe Meer
Stadt Wolfsburg
Abteilungsleitung Statistik & Stadtforschung
uwe.meer@stadt.wolfsburg.de
+49 5361 28-2161

Jan Lunge
Stadt Wolfsburg
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
jan.lunge@stadt.wolfsburg.de
+49 5361 28-1499

WOLFSBURG