

Allgemeines

Der Mietspiegel der Stadt Osnabrück ist ein einfacher Mietspiegel, der alle zwei Jahre aktualisiert wird. Diese Aktualisierung findet in jedem ungeraden Jahr statt. Die Datengrundlage wird von der Statistikstelle der Stadt angelegt und ausgewertet. Die Ergebnisse werden mit den Vertretenden der unterschiedlichen Akteure des Wohnungsmarktes in einem gemeinsamen Termin diskutiert und in Form eines abgestimmten Ergebnisses von der Stadt Osnabrück veröffentlicht. Die Erstellung des Mietspiegels lässt sich in mehrere Schritte aufteilen.

1. Schritt: Mietspiegelbefragung über LimeSurvey

Zu Beginn des Jahres, in dem der Mietspiegel erstellt werden soll, wird die Mietspiegelbefragung auf der Website der Stadt aktiviert. Die Umfrage wird mithilfe des Tools LimeSurvey von der Statistikstelle administriert. Die Teilnahme ist freiwillig und wird über verschiedene Kanäle beworben. Zu nennen sind hier unter anderem Aufrufe in der lokalen Presse, Instagram-Beiträge auf dem städtischen Profil sowie Ansprache der Mitglieder von Haus und Grund sowie dem Mieterverein.

2. Schritt: Plausibilisierung

Die durch Schritt 1 gewonnen Datensätze zu Bestandsmieten werden mit der Gebäudedatenbank der Statistikstelle insbesondere hinsichtlich der Angaben zum Baujahr abgeglichen. Bei einer übermäßigen Abweichung des Baujahres vom Eintrag in der Gebäudedatenbank wird der entsprechende Fall aussortiert. Dieser Schritt ist notwendig, da in der Berechnung das Datum der Fertigstellung der Wohnräume zentral ist. Eine Renovierung führt manchmal dazu, dass Vermietende das Baujahr anpassen. Da jedoch nicht jedes Renovierungsprojekt hinsichtlich seiner Wirksamkeit untersucht werden kann, müssen wir uns auf das ursprüngliche Baujahr konzentrieren. Danach werden Abweichungen in Höhe von mehr als 30 % im Vergleich zur letzten Ausgabe des Mietspiegels ebenfalls aussortiert, um die Daten hinsichtlich der Extremfälle zu bereinigen.

3. Schritt: Zusammenführung

Die in Schritt zwei plausibilisierten Datensätze werden hier mit den in den Vorjahren gesammelten zusammengeführt und auf Duplikate überprüft. Da der Betrachtungszeitraum zurzeit sechs Jahre lang ist, betrifft das im Falle des Mietspiegels aus dem Jahr 2025 die Jahre zwischen 2019 und 2024. In diesem Beispiel kamen auf die beschriebene Weise 2.108 Rohdaten bzw. 1.475 plausibilisierte Datensätze zusammen.

4. Schritt: Auswertung mittel Regressionsanalyse

Die zusammengeführten Datensätze werden im vierten Schritt mithilfe einer Regressionsanalyse untersucht. Dabei wird die „Kaltmiete“ als abhängige Variable bestimmt und die „Wohnfläche“ sowie das „Baujahr“ zur unabhängigen Variablen. Der Zusammenhang zwischen Kaltmiete und Wohnfläche wird im Folgenden exemplarisch veranschaulicht. Die Regressionsanalyse verfolgt das Ziel, eine Gerade durch die einzelnen Fälle (dargestellt als Punktwolke) zu legen, die die Verteilung optimal beschreibt und zur „Vorhersage“ nicht erhobener Wertepaare herangezogen werden kann.

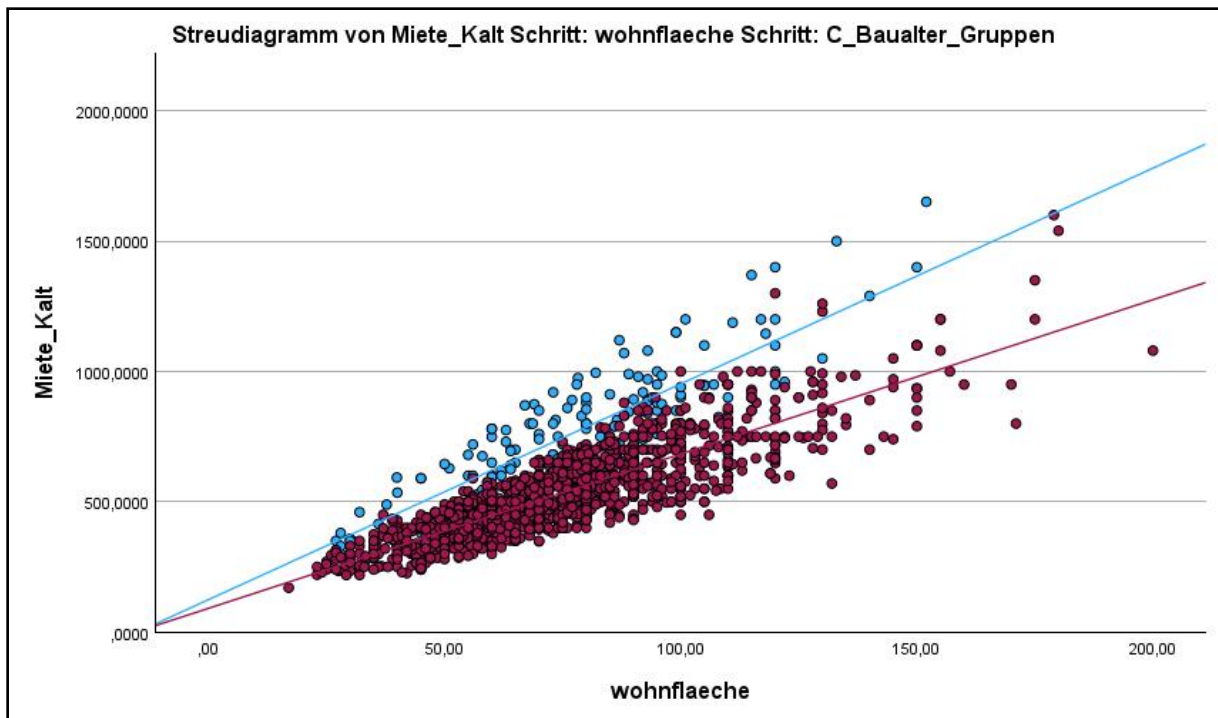


Abbildung 1: Regressionsgeraden für den einfachen Mietspiegel der Stadt Osnabrück 2025/2026, eigene Berechnung.

Zur vereinfachten Darstellung handelt es sich um eine zweidimensionale Abbildung. In die Berechnung selbst fließt selbstverständlich auch das Baualter ein. Bereits im vergangenen Mietspiegel 2023/2024 zeigte sich zwischen den Baualtersklassen vor 2010 und denen nach 2010 ein deutlicher Preissprung, der sich auch in den Bestandsmieten der diesjährigen Erhebung zeigt. Vor diesem Hintergrund wurden zwei Regressionsgeraden angelegt. Eine für den oberen Bereich (ab dem Baujahr 2010) und eine für das Baujahressegment vor 2010. Die Geraden weisen folgende Funktionen auf:

Oberer Bereich: $-30.153,587 + 9,104 \times \text{Wohnfläche} + 14,989 \times \text{Baualter}$

Unterer rotgefärbter Bereich: $-3.709,273 + 5,842 \times \text{Wohnfläche} + 1,930 \times \text{Baualter}$

Sie können für jeden einzelnen Datensatz wie folgt angewendet werden:

Berechnungsbeispiel:

Reale Mietangabe aus der Bestandsbefragung:

Wohnungsgröße: 68 qm, Baujahr: 2024, Mietpreis: 800 €

Einsetzen in die Formel für den oberen Bereich, da Baujahr 2024:

$$-30.153,587 + 9,104 \times 68 + 14,989 \times 2024$$

Ergebnis: 803,50 €

→ sehr nah an dem Realwert von 800 €

Wie bei jedem Modell ergeben sich unterschiedlich stark ausgeprägte Abweichungen, wie sie das Histogramm in Abbildung 2 darstellt. Die durchschnittliche Abweichung zwischen Schätz- und Realwert liegt bei 0 €. Die Standardabweichung beträgt 88,66 €.

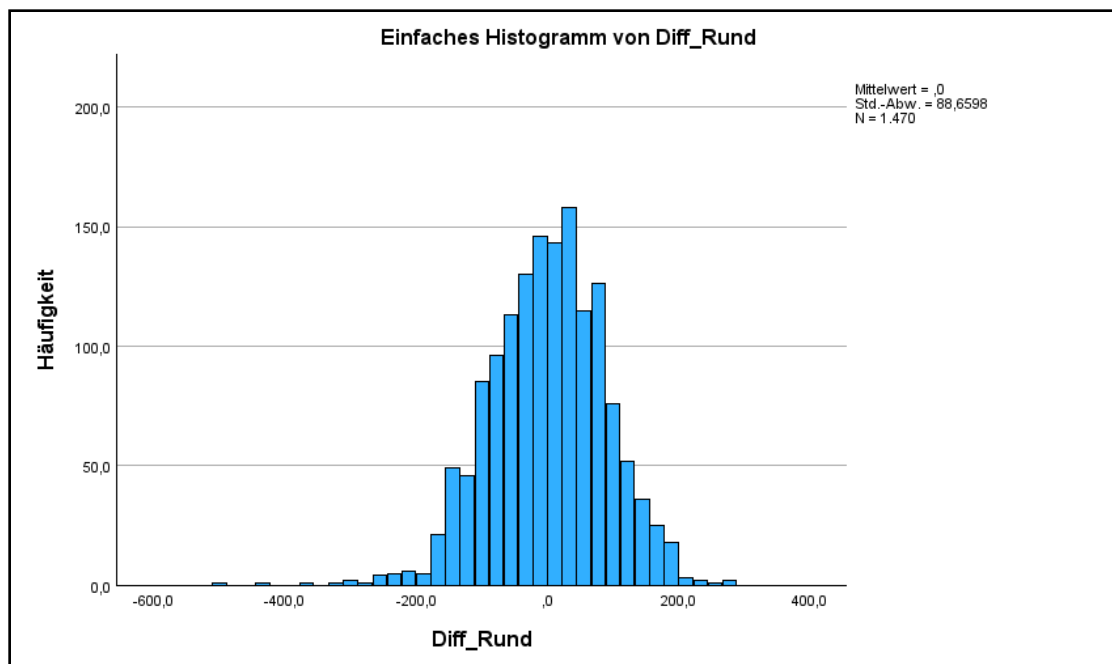


Abbildung 2: Abweichungen von der Regressionsgeraden für den einfachen Mietspiegel der Stadt Osnabrück 2025/2026, eigene Berechnung.

Zur Bewertung der Modellgüte wird der R-Quadrat-Wert herangezogen, welcher Werte zwischen 0 („kein Datensatz liegt auf der Geraden“) und 1 („alle Datensätze liegen auf der Geraden“) liegt. Für das untere Modell beträgt er 0,75 und für das obere Modell 0,8, beide Ausprägungen weisen damit ein Lehrbuchbeispielniveau auf.

5. Schritt: Aufbereitung für die klassische Mietpreistabelle

Da in die Mietpreistabelle nicht einzelne Datensätze, sondern Kategoriewerte angeführt sind, werden die Spannweiten, also die jeweiligen maximale und minimale Ausprägungen einer Kategorie, berechnet und daraus der Mittelwert gebildet. Dafür werden in einem ersten Schritt die maximale und minimale Gesamtnettokaltmiete je Kategorie berechnet, welche anschließend auf den Quadratmeterpreis heruntergebrochen werden. Für das Tabellenfeld „über 40 bis 60m²“ mit den Baujahren „zwischen 1966 und 1971“ ergeben sich hieraus durch Einsetzen in die obige Formel eine Spannweite von 7,42 €/m² bis 7,92 €/m² und ein Mittelwert von 7,62 €/m². Dieser Vorgang wird für jedes Tabellenfeld wiederholt und im Anschluss mit den Werten aus dem vorangegangenen Mietspiegel 2023/2024 verglichen.

6. Schritt: Diskussion mit den Wohnungsmarktakeuren

Die auf die Weise ermittelten Ergebnisse werden gemeinsam mit den Wohnungsmarktakeuren diskutiert. Hierfür fand am 21.08.2025 ein gemeinsamer Termin mit Vertretenden von Haus und Grund, dem Mieterverein, dem IvD Nord und der Statistikstelle statt. Alle Vertretenden haben den vorgeschlagenen Mietwerten zugestimmt.

7. Schritt: Veröffentlichung

Das abgestimmte Ergebnis wird im Nachgang von der Statistikstelle aufbereitet und in Form der neuen Ausgabe des Mietspiegels veröffentlicht. Diese wird ebenfalls über unter „Allgemeines“ beschriebenen Kanäle angekündigt. Der Mietspiegel wird auf der Website der Statistikstelle zum Download zur Verfügung gestellt und als Printprodukt in der Bürgerinformation des Stadthauses ausgelegt. Haus und Grund sowie der Mieterverein erhalten ebenfalls einige hundert Druckexemplare. Auf Anfrage kann der Mietspiegel den Bürgerinnen und Bürgern ebenfalls per Post zugesandt werden.