

5.11.2019

**Anmerkungen / Hinweise zur Aufstellung eines „qualifizierten“ Mietspiegels
für die Universitätsstadt Tübingen**

Inhalt

1. Stichprobenziehung	3
2. Durchführung der Befragung	9
3. Lagekarte	10
4. Online-Befragung	12
5. Online-Mietspiegelrechner	13
6. Fortschreibung des Mietspiegels.....	13
7. Zeitplan.....	14
8. Das Team	15

1. Stichprobenziehung

Datenlage

Im Mai 2011 (dem Stichtag des Zensus) wohnten in Tübingen gemäß Zensus etwa 37.100 Haushalte, davon etwa 22.700 Haushalte (61%) zur Miete. Seit 2011 ist in Tübingen die Einwohnerzahl um etwa 10% gestiegen, sodass aktuell von etwa 25.000 Mieterhaushalten in Tübingen auszugehen ist. Auf gleiche Weise hergeleitet, kann die aktuelle Zahl der Mieterhaushalte in Kirchentellinsfurt auf 1000 (Mieterquote: 43%) und in Dettenhausen auf 900 (Mieterquote 40%) taxiert werden. Während in Kirchentellinsfurt die Einwohnerzahl seit 2011 um 2% gewachsen ist, ist sie in Dettenhausen praktisch unverändert geblieben. Insgesamt entfallen ca. 93% der Mietwohnungen im aus den 3 Städten / Gemeinden sich bildenden „Mietspiegelgebiet“ auf das Stadtgebiet von Tübingen, wobei die Bau- / Einwohnerdynamik in Tübingen deutlich stärker ist als in Kirchentellinsfurt und Dettenhausen.

Haushaltsgenerierung und Grundsteuerdatei

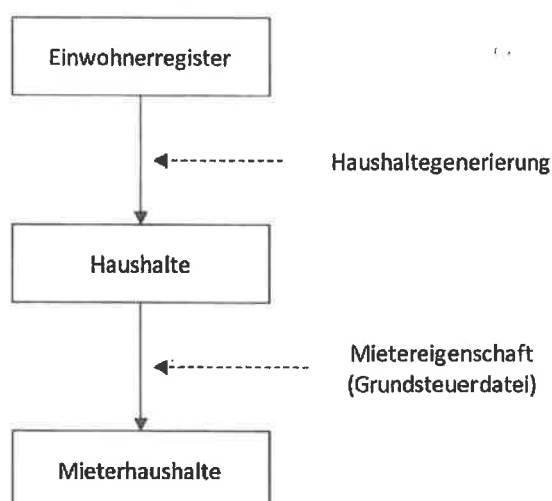
Die „Merkmalsträger“ in einer Mietspiegelbefragung sind Wohnungen und nicht die Auskunft gebenden Personen. Deshalb sollten auch Haushalte und nicht Einzelpersonen kontaktiert und befragt werden. Würden die Befragten aufgrund einer Zufallsauswahl aus dem Einwohnerregister gezogen (also die erwachsenen Einwohner als Grundgesamtheit angesehen), wären alle Wohnungen, in denen mehrere Erwachsene wohnen, aufgrund der höheren Auswahlwahrscheinlichkeit überproportional in der Stichprobe vertreten. Ein Paarhaushalt hätte die doppelte Auswahlwahrscheinlichkeit wie ein Singlehaushalt. Dadurch würde der Anteil kleinflächiger Wohnungen in der Stichprobe sinken. Die Modellgüte des Mietspiegels wäre hinsichtlich der Mietpreisschätzung für kleinere Wohnungen beeinträchtigt. Da die Antwortbereitschaft gerade von (jüngeren) Singles niedrig ist, würde die bei einer Personenbefragung sich ergebende Unterrepräsentanz bei diesen Wohnungstypen durch Selbstselektion noch einmal verschärft.

Vor der Stichprobenziehung sollte deshalb eine Haushaltsgenerierung auf Basis von Einwohnerregisterdaten erfolgen. Das aus fachlicher Sicht am besten geeignete Verfahren ist das von der Städtestatistik entwickelte Verfahren „HHGen“, das in Tübingen in der Einwohnerstatistik bereits etabliert ist. Beim automatisierten Zusammenführen von Einzelpersonen zu Haushalten werden Informationen über Verwandtschaftsverhältnisse zwischen Personen und weitere Indizien, wie ein gemeinsames Einzugsdatum an der Adresse, verwendet. Als Datengrundlage genutzt werden spezielle, vorkonfigurierte „Statistikdatensätze“, die vom kommunalen Rechenzentrum bezogen werden können. Tübingen bezieht diese Statistikdatensätze bereits. Grundsätzlich könnten sie auch für Kirchentellinsfurt und Dettenhausen gegen Gebühr bezogen werden, sofern die Statistikstelle in Tübingen dazu bereit wäre, die Haushaltsgenerierung in Form einer „Datenverarbeitung im Auftrag“ für diese Gemeinden zu übernehmen.

Sind die Haushalte zusammengefasst, sollte den Haushalten noch die Mietereigenschaft / Wohneigentümerschaft zugewiesen werden. Dies geschieht mithilfe eines Registerabgleichs, wobei

Informationen aus dem Einwohnerregister und der Grundsteuerverwaltung genutzt würden. Auch dieser Abgleich erfolgt automatisiert, wobei die Merkmale Wohnadresse und Nachnamen genutzt werden. Die Mietereigenschaft würde dann einem Haushalt zugeordnet, wenn kein Mitglied des Haushalts für das „Objekt“ an der Wohnadresse grundsteuerpflichtig ist. Entsprechend wäre von selbst genutztem Wohneigentum auszugehen, wenn mindestens ein Haushaltsmitglied für das selbst bewohnte Objekt grundsteuerpflichtig ist.

Die Nutzung von Grundsteuerdaten ist in Mietspiegelbefragungen ein etabliertes Verfahren. Zumindest bei einer Nutzung der Daten durch städtische Stellen haben die Datenschutzbeauftragten der Städte in der Regel keine Bedenken, da dadurch unnötige Kontaktaufnahmen vermieden werden können und so das für die Befragten mildeste Mittel gewählt wird. Durch das Landesdatenschutzgesetz ist dieses Vorgehen gedeckt. Aus organisatorischer Sicht sinken die Befragungskosten durch den Registerabgleich erheblich.



In der Praxis ist die Nutzung von Grundsteuerdaten vorwiegend deshalb umstritten, weil vermieden werden soll, dass Adressmaterial aus der Grundsteuerdatei an externe Dienstleister herausgegeben wird. Die Aufbereitung der Daten zur Abbildung der Grundgesamtheit ist jedoch ein inhaltlich sehr wichtiger und erfahrungsgemäß komplexer Schritt. Deshalb wäre es sinnvoll, wenn der Abgleich der Einwohnerregisterdaten und der Grundsteuerdatei vor Ort in Tübingen in der Statistikstelle zusammen mit dem externen Dienstleister erfolgen würde, also „unter Aufsicht“ von städtischen Mitarbeitern.

Exkurs: Vermieterbefragung

Im „Titel 2“ des Leistungsverzeichnisses ist eine optionale, zusätzliche Vermieterbefragung vorgesehen, wobei Name und Adresse des Vermieters von den befragten Mietern erfragt werden sollen. Dieses Vorgehen ist eher problematisch, da der Mieter prinzipiell vor Angabe der Vermieteradresse das Einverständnis des Vermieters zur Datenweitergabe einholen sollte.

Grundsätzlich ließe sich auch die Vermiitereigenschaft von Personen ebenfalls aus einem Abgleich von Grundsteuerdatei und Einwohnerdatei ableiten. Bei im Mietspiegelgebiet wohnenden Grundsteuerschuldern würde eine Vermiitereigenschaft vermutet, wenn

- der Eigentümer nicht an der Objektadresse gemeldet ist / die Zustelladresse des Bescheids von der Objektadresse abweicht
- der Eigentümer zwar an der Objektadresse wohnt, aber die Haushaltszahl an der Objektadresse die Zahl der an dieser Objektadresse wohnenden Personenverbände mit Grundsteuerzahlungen (=Zahl der im selbst genutzten Wohneigentum Wohnenden) übersteigt.

Bei auswärtig Wohnenden kann grundsätzlich von einer Vermietereigenschaft ausgegangen werden, wenn für bewohnte Adressen im Untersuchungsgebiet Grundsteuer entrichtet wird. Im Falle von Eigentümergemeinschaften würde eine der Personen in der Gemeinschaft für die Vermieterbefragung zufällig ausgewählt.

Für die Zuordnung der Vermietereigenschaft ist erfahrungsgemäß eine umfangreiche Bearbeitung / Bereinigung der Grundsteuerdatei nötig, da sich auch zahlreiche Nicht-Wohngebäude in der Grundsteuerdatei befinden.

Stichprobenziehung und Stichprobenumfang

Für die Abschätzung der Zahl der Wohnungen im freien Markt im Untersuchungsgebiet werden folgende Annahmen getroffen, die auf Erfahrungswerten aus anderen Mietspiegelprojekten oder amtlichen Statistiken beruhen:

Tabelle: Erfahrungswerte zur Abschätzung des notwendigen Stichprobenumfangs

	Tübingen	Kirchentellinsfurt	Dettenhausen
Mieterhaushalte (ca.)	25.000	1.000	900
Mieterquote	61%	43%	40%
Anteil der Mietwohnungen in Heimen, Sozialwohnungen, Werkwohnungen	10%	4%	4%
Anteil der preisvergünstigt von Verwandten / Freunden angemieteten oder komplett mietfreien Wohnungen	10%	10%	10%
Mieterhaushalte im freien Markt	20.000	860	770
Anteil der Wohnungen, bei denen in den zurück liegenden 4 Jahren die Kalt-Mietzahlungen <u>nicht</u> verändert wurden (Nichtberücksichtigung bei der Ermittlung des Mietspiegelniveaus gemäß der gegenwärtigen Rechtslage)	25%	25%	25%
Mietspiegelrelevante Wohnungen	15.000	650	580
Anteil der angeschriebenen Mieter, die sich an der Befragung beteiligen	25%	30%	30%
Anteil der Mieter, die das Baujahr ihrer Wohnung kennen	80%	80%	80%
Anteil irrtümlicherweise angeschriebene Haushalte (Adressfehler)	10%	10%	10%

Der „freie“ Wohnungsmarkt in Tübingen dürfte derzeit etwa 20.000 Mietwohnungen umfassen (Mietwohnungen außerhalb von Heimen, die nicht sozial gefördert, keine Werkwohnungen oder Ferienwohnungen und Wohnungen, die nicht zu Sonderkonditionen vermietet sind). Aus Kirchentellinsfurt und Dettenhausen kommen etwa 1.600 hinzu. Es ist damit zu rechnen, dass im freien Wohnungsmarkt in etwa einem Viertel der Mietverhältnisse in den zurückliegenden 4 Jahren die Kalt-Mietzahlungen nicht verändert worden sind. Gemäß der augenblicklich gültigen Rechtslage dürfen diese Wohnungen bei der Bestimmung des Niveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden. Die Mietspiegelrelevanz wird vermutlich bis zum Beginn der Gültigkeit der Mietspiegel auf Wohnungen ausgedehnt werden, bei denen in den zurückliegenden 6 Jahren die Kalt-Mietzahlung angepasst oder neu vereinbart wurde. Dies wird den Anteil mietspiegelrelevanter Wohnungen leicht erhöhen.

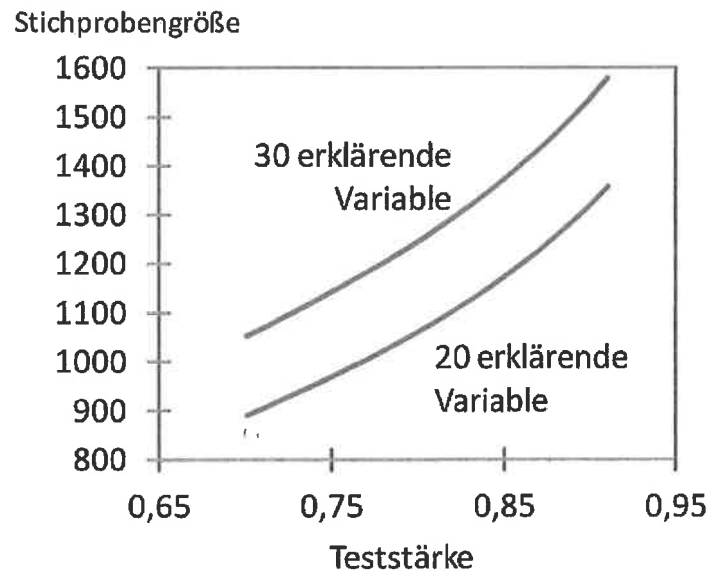
Zum Umfang der Stichprobe empfiehlt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) für Regressionsmietspiegel ein Nettostichprobenumfang von 1% des „relevanten“ Wohnungsbestandes, wobei als Nebenbedingung ein Nettostichprobenumfang von mindestens 500 auswertbaren Fällen einzuhalten ist. Im Mietspiegelgebiet wäre letztere Bedingung einzuhalten, da 1% von knapp 22.000 Wohnungen im freien Wohnungsmarkt einer Wohnungsanzahl von nur 220 entspräche.

Aus methodischer Sicht ist allerdings zu einer anderen Berechnungsweise für den nötigen Stichprobenumfang zu raten. Bei der Mietspiegelauflistung wird anhand von Teststatistiken über die Aufnahme eines Merkmals in den Mietspiegel entschieden - ist ein Merkmal signifikant / nicht-signifikant preiserklärend? Deshalb sollten diese Tests hinreichend verlässlich sein. Man beurteilt die statistische Aussagekraft der Ergebnisse einer multiplen Regressionsanalyse deshalb anhand der „Teststärke“ (auch „Power“ oder „Mächtigkeit“ genannt). Die Teststärke entspricht der Wahrscheinlichkeit, ein tatsächlich mietspreiserklärendes Modell mithilfe der statistischen Tests auch zutreffend als mietspreiserklärend erkennen zu können.

Damit die gewünschte Teststärke erzielt wird, muss im Vorfeld der Erhebung festgelegt werden, ob man kleine Preiseinflüsse nachweisen will (wie z.B. den Einfluss eines Parkettbodens auf die Miethöhe) oder nur starke (wie z.B. den Einfluss der Wohnfläche oder des Baujahrs). Wenn auch schwach preiserklärende Variablen im Modell berücksichtigt werden sollen, muss bei unverändertem „Sicherheitsanspruch“ eine größere Stichprobe gezogen werden. Auch spielt die Zahl der zu erwartenden preiserklärenden Variablen eine Rolle: je mehr Variablen in das Modell einbezogen werden, desto größer muss auch die Stichprobe ausfallen.

Bei Mietspiegeln ist es stets das Ziel, auch schwache Preiswirkungen von Wohnungsmerkmalen nachweisen zu können. Die Zahlen an berücksichtigten Wohnungsmerkmalen schwanken von Mietspiegel zu Mietspiegel. Bei Regressionsmietspiegeln sind etwa 20 bis 30 Merkmale üblich. In der Forschung wird häufig eine Teststärke von 80% angestrebt. Da ein Mietspiegel nicht die existenzielle Bedeutung hat, wie sie z.B. ein klinischer Test von Medikamenten hat, wären mit Blick auf die Projektkosten auch kleinere Teststärken tolerierbar.

Es ergäben sich für ein Modell bei einem Einbezug schwach-preiswirksamer Wohnungsmerkmale folgende Zusammenhänge zwischen Teststärke, Zahl der berücksichtigten Merkmale und der nötigen Stichprobengröße:



Bei den in der Ausschreibung erwähnten 1.400 mietspiegelrelevanten Fällen in der Nettostichprobe würden die Mietspiegelmodelle im Mietspiegelgebiet sicher eine ausreichend hohe Teststärke aufweisen. (Kleinere) Unterschreitungen dieser Marke wären aus qualitativen / statistischen Aspekten tolerabel.

Bruttostichprobe, Nettostichprobe und Repräsentanz

Vor der Stichprobenziehung sollten alle Wohnadressen in Heimen und sozial geförderten Wohngebäuden aus der Grundgesamtheit der Mietwohnungen im freien Markt anhand von entsprechenden Gebäudelisten aussortiert werden. Aus der Menge der verbleibenden Wohnungen wird dann eine reine Zufallsauswahl gezogen, womit die „Repräsentanz“ der Stichprobe gewährleistet ist: Jeder Mieterhaushalt im Untersuchungsgebiet hätte die gleiche Wahrscheinlichkeit, in die Stichprobe zu gelangen.

In der Befragung würde sich dann ergeben, ob ein angeschriebener Haushalt in einer mietspiegelrelevanten Wohnung wohnt oder nicht. Bei etwa 45% der angeschriebenen Haushalte wird dies nicht der Fall sein (s. obige Tabelle: entweder versehentlich angeschriebene Wohneigentümerhaushalte (Datenfehler) oder nicht mietspiegelrelevante Wohnungen (=von Verwandten angemietete Wohnungen / letzte Mietanpassung vor mehr als 4, bzw. 6 Jahren)).

Es ergeben sich für das Untersuchungsgebiet folgende erwartete Zusammenhänge zwischen Bruttostichprobe und Nettostichprobe:

	Tübingen	Kirchentellinsfurt	Dettenhausen
mietspiegelrelevante Wohnungen Nettostichprobe (proportional zum Marktanteil)	1290	60	50
Antwortquote	25%	30%	30%
Zu erreichende mietspiegelrelevante Wohnungen	5160	200	170
Anteil mietspiegelrelevante Wohnungen an den erreichten Wohnungen	55%	55%	55%
Zu befragende Haushalte	9380	360	310

Insgesamt wären unter diesen Annahmen 10.050 zufällig ausgewählte Mieterhaushalte anzuschreiben, 9380 davon im Stadtgebiet von Tübingen.

Nur etwa 80% der befragten Mieter können Angaben zum Baujahr der Wohnung machen. Das Baujahr ist ein in Mietspiegeln sehr wichtiges / unverzichtbares Merkmal von Wohnungen, weshalb eine Nicht-Angabe in der Regel den Ausschluss eines Falles aus der Auswertung führen würde. Zumindest, wenn keine Kenntnis über das Baujahr von Gebäuden aus sonstigen Quellen zu erlangen ist. Wenn also für eine oder mehrere der Gemeinden kein Baujahresverzeichnis von Gebäuden vorliegt, wäre dort eine um 20% größere Bruttostichprobe anzuraten.

Es sei darauf hingewiesen, dass vom Gesetzgeber „lediglich“ gefordert wird, dass das im Mietspiegel ausgewiesene Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete dem Mietniveau der mietspiegelrelevanten Fälle entsprechen muss. Dies bedeutet aber nicht, dass nicht-mietspiegelrelevante Fälle in der Auswertung keinerlei Nutzen hätten. Solange Mietverhältnisse aus dem freien Markt stammen, sind alle im Rahmen der Befragung gewonnenen Erkenntnisse zu den Preisstrukturen im Mietmarkt für die Aufstellung des Mietspiegels hilfreich. Jeder der zurückgesendeten Fragebogen könnte genutzt werden.

Notwendige Datenlieferungen für die Stichprobenziehung:

- Datenbezug vom kommunalen Rechenzentrum (Aktueller Abzug Statistikdatensatz „Bestand“) für die 3 Gemeinden (Bestellung durch Statistikstelle Tübingen)
- Haushaltsgenerierung (HHGen) durch die Statistikstelle Tübingen
- Lieferungen von Einwohnerdateien (Namen, Adressen, Melderegisternummer, Alter)
- Lieferung von Abzügen aus der Grundsteuerdatei aus jeder der Städte / Gemeinden an die Statistikstelle Tübingen
- Lieferung eines Baujahresverzeichnis aus jeder der Städte / Gemeinden

2. Durchführung der Befragung

Für die Befragung würde ein 4-seitiger DIN-A4-Fragebogen mit Fragen zur Wohnfläche, dem Baujahr des Gebäudes, dem Zeitpunkt des Abschlusses / der Anpassung des Vertrags, Ausstattungsmerkmalen und wenigen Lagebesonderheiten ausreichen (also ein doppelseitig bedrucktes, gefaltetes DIN A3-Blatt).

Als Befragungsmaterialien bei einer postalischen Befragung verwendet würden:

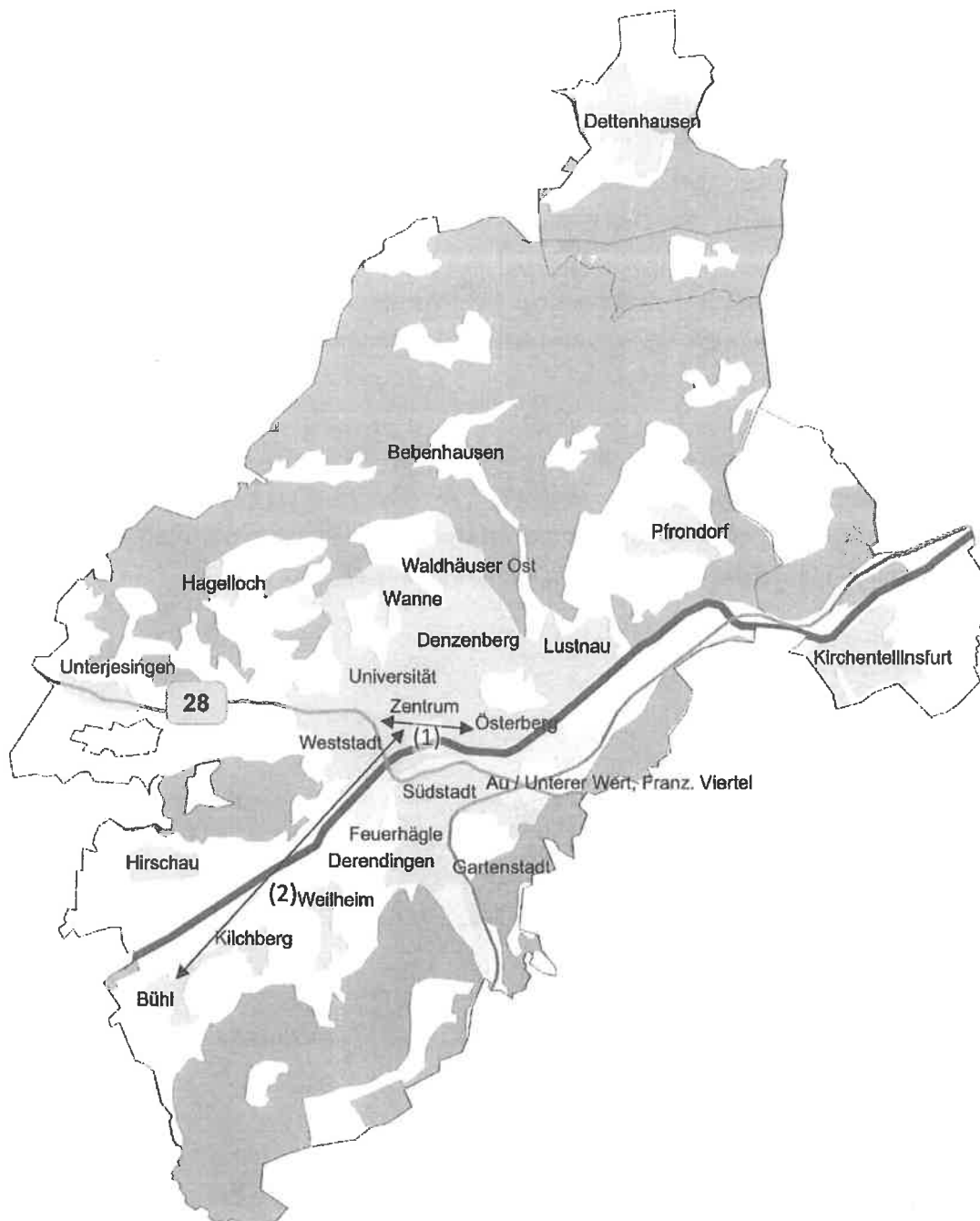
- C4-Versendungshüllen für die Zusendung
- 3 Anschreiben (Oberbürgermeister / Bürgermeister)
- der Fragebogen (1 Blatt DIN A3 gefaltet)
- ein gefalteter C4 Umschlag für die portofreie Rücksendung an die jeweilige Gemeinde (zu übernehmendes Rückporto: 1,55 Euro / Brief)
- ein Blatt mit Hinweisen zum Datenschutz und Ausfüllhinweisen

Es würde einer Erinnerungsaktion etwa zwei bis drei Wochen nach Befragungsstart erfolgen. Dafür würde in einem DIN-lang Kuvert ein Anschreiben an die Mieterhaushalte erfolgen, die bisher nicht geantwortet haben.

Vorzugsweise sollten die Rücksendungen an die jeweilige Gemeindeverwaltung erfolgen, um die Antwortbereitschaft der Befragten zu erhöhen. Die Rücksendungen würden dann von dort abgeholt werden: vor der Erinnerungsaktion zur Erfassung der bis dahin erfolgten Antworten (keine unnötigen Erinnerungen) und nach Abschluss der Befragungsaktion.

3. Lagekarte

Bei Mietspiegeln empfiehlt sich grundsätzlich eine Kartierung der Wohnlage, wie in der Ausschreibung auch vorgesehen. Diese ist an Präzision und Erklärungskraft einer kriterienbasierten Lagebeurteilung überlegen. Aufgrund der Entfernungen der Siedlungsflächen im Untersuchungsgebiet ist damit zu rechnen, dass die von der Entfernung der Siedlungsgebiete herrührenden Preisunterschiede, die Preisunterschiede innerhalb der Teilorte übertreffen:



Mietpreisunterschied (1) ist vermutlich deutlich kleiner als (2)

Als Alternative zu Lagekarten dienen kriterienbasierte Lagebeurteilungen. Diese beruhen oft auf subjektiven Lageeinschätzungen der Befragten / Anwender und sind in der Praxis streitanfällig (z.B.

wenn es um die Frage geht, ob die Einkaufsmöglichkeiten in einem Gebiet nun gut oder weniger gut sind). Zudem sind Lage-Kriterien oft ambivalent, z.B. sind die teuersten Wohngegenden oft nicht die infrastrukturell am besten ausgestatteten. Auch kann im Falle einer Wohnlagekartierung im Fragebogen auf Fragen zur Wohnlage weitgehend verzichtet werden, wodurch der Fragebogen deutlich kürzer und damit die Beteiligungsbereitschaft der Befragten höher wird.

Um eine Wohnlagekarte statistisch möglichst gut zu fundieren, bietet es sich an, zusätzlich zu den Daten aus der Befragung auch Daten aus Wohnungsanzeigen zur preislichen Orientierung in die Auswertung einzubeziehen. Da aus Wohnungsanzeigen die Marktpreise von Wohnungen hervorgehen, im Mietspiegel aber die ortsübliche Vergleichsmiete veröffentlicht werden soll, bestehen Unterschiede im Niveau der Mieten in Inseraten und der in der Mietspiegelbefragung ermittelten Miethöhen. Allerdings geht es bei der Erarbeitung einer Lagekarte nicht um die Abbildung des absoluten Preisniveaus. Vielmehr werden relative Preisunterschiede von Wohnungen kartiert, die sich nur in puncto „Lage“ innerhalb des Stadtgebiets unterscheiden (Ziel der Berechnungen sind Aussagen dieser Art: „Im Wohngebiet A wird 6% mehr als im Schnitt für ansonsten vergleichbare Wohnungen gezahlt“). Das absolute Preisniveau ist in dieser Rechnung nicht von Bedeutung.

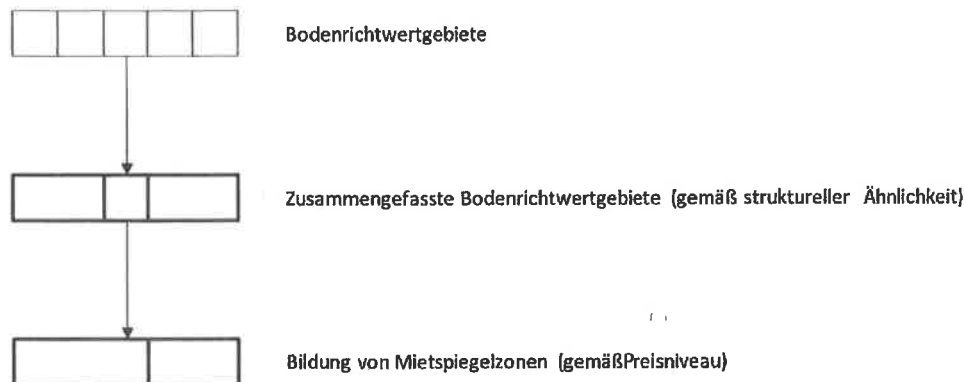
In einem Untersuchungsgebiet dieser Größe ist erfahrungsgemäß pro Jahr mit 700 auswertbaren Mietanzeigen im Internetportal der Immobilienscout24 GmbH zu rechnen. Immoscout24 verkauft diese Daten für (maximal) 500 Euro (netto) pro Jahrgang. Im Rahmen der Erstellung der Mietspiegel würde sich der Kauf von Daten aus den zurückliegenden 4 Jahren empfehlen. Neben dem Baujahr, der Wohnfläche und der Ausstattungsqualität, der energetischen Qualität des Wohngebäudes enthalten die Datensätze auch Adresskoordinaten, so dass die Daten für eine geographisch-statistische Analyse geeignet sind. Es ließen sich so knapp 3.000 Datensätze zur lokalen Miethöhe zukaufen, wodurch sich die Qualität der Kartierung der Wohnlage im Rahmen der Aufstellung des Mietspiegels erhöhen ließe. Auch könnten die Daten später dazu genutzt werden, einfache Mietspiegel für das Umland mithilfe von Preisabstandsmessungen statistisch zu fundieren.

Kostenschätzung für die Verwendung von Daten der Immobilienscout24 GmbH:

Posten	Preis (netto) in €
Kauf der Daten	maximal 2.000
Aufwand für die Aufbereitung der Daten (8 Arbeitsstunden)	720

Es empfiehlt sich bei einer Lagekartierung, die in der Bodenrichtwertkarte abgegrenzten Gebiete als Grundlage zu nehmen und für diese Gebiete dann die Mietpreisunterschiede zu berechnen. Der Hauptvorteil ist, dass die Abgrenzungen bereits etabliert, nicht zu feingliedrig sind und mit administrativen Abgrenzungen im Einklang stehen. Da die Abgrenzungen in der Bodenrichtwertkarte in der Regel so erfolgen, dass innerhalb der Gebiete keine größeren strukturellen Unterschiede in der Bebauung bestehen, kann von einer Vergleichbarkeit der Lagequalität (Bebauungsdichte und Infrastrukturausstattung) im jeweiligen Bodenrichtwert-Gebiet ausgegangen werden. Für Mietspiegelzwecke werden die Bodenrichtwert-Gebiete zunächst noch

zu etwas größeren Gebietseinheiten zusammengefasst, gemäß ihrer strukturellen Ähnlichkeit und Nachbarschaft. Ziel dabei ist, dass sich ausreichend viele mietspiegelrelevante Fälle einem Gebiet zuordnen lassen, um eine belastbare Auswertung zu ermöglichen. Im letzten Schritt werden dann aus diesen (größeren) Gebietseinheiten noch Mietspiegelzonen gebildet. Allein maßgebend für diese letzte Zusammenfassung ist dabei ein vergleichbar hohes Preisniveau in den zu einer Zone zusammengefassten Gebieten.



In der Lagekartierung im Mietspiegel ist es sinnvoll, keiner Wohnung aufgrund der Mietspiegelzone Preisabschläge zuzuordnen. Besser ist es, das preisliche Ausgangsniveau (die „Basismieten“ in Regressionsmietspiegeln) im Mietspiegel zu senken, auf das dann lagebedingt ausschließlich Preiszuschläge erfolgen, sodass es bei der Lagebeurteilung einer Wohnung nur „Gewinner“ gibt. Die Skala für die lagebedingten Zuschläge beginnt also bei 0 und ist nur nach oben offen. Auch sollte keine Wohnlage mit Begrifflichkeiten wie „nachteilig“ oder „einfach“ bezeichnet werden.

4. Online-Befragung

Da gemäß dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg etwa 90% aller Haushalte in Baden-Württemberg über einen Internetzugang verfügen, kann grundsätzlich von einer breiten Verfügbarkeit von Internetzugängen ausgegangen werden, insbesondere in städtisch geprägten Gebieten.

Die Erfahrung zeigt allerdings, dass sich die Teilnahmebereitschaft an einer Befragung durch das zusätzliche Angebot einer Onlinebefragung zur Befragung auf Papier nicht steigern lässt. Einsparen ließe sich bei einer Onlinebefragung letztlich nur das Rückporto bei der Zurücksendung der Fragebögen (1,55 Euro je Rücksendung). Zu einem relativ geringen Teil sinkt bei einer Onlinebefragung auch der Aufwand bei der Datenerfassung, weil weniger Fragebögen eingescannt werden müssen.

Geht man davon aus, dass etwa 10% der Angeschriebenen die Möglichkeit zur Online-Teilnahme nutzt, beträgt die Portoeinsparung bei der Hauptbefragung etwa 500 Euro (250 Rücksendungen per Online-Tool). Die Kosten des zusätzlichen Befragungsweges sind auf jeden Fall höher als die Einsparungen.

Falls eine Durchführung einer Onlinebefragung trotzdem gewünscht sein sollte, würde dafür eine spezielle Internetadresse reserviert werden. Der Fragebogen würde auf einer im Projekt-Layout gehaltenen Befragungsplattform eingestellt werden. Der Zugang würde über ein Passwort (die Befragungs-ID) ermöglicht werden, das dem Befragten postalisch bei der Kontaktaufnahme zugesandt wird.

5. Online-Mietspiegelrechner

Die bei Mietspiegelprojekten von „Stein Statistik“ eingesetzte Lösung kann beispielhaft unter <http://www.mietspiegel-reutlingen.de/> angesehen werden. Im konkreten Anwendungsfall könnten die Daten mit geringem Zeitaufwand in das Tool eingearbeitet und die nötigen Anpassungen vorgenommen werden. Es bietet sich an, den Online-Rechner unter www.mietspiegel-tuebingen.de, www.mietspiegel-kirchentellinsfurt.de und www.mietspiegel-dettenhausen.de anzubieten.

6. Fortschreibung des Mietspiegels

Bei der Aufstellung eines Mietspiegels sollte auf die Möglichkeit einer leichten Fortschreibung nach 2 Jahren Anwendung geachtet werden. Dabei sollten nur wenige Parameter angepasst werden müssen. Gleiches gilt für die Neuaufstellung nach 4 Jahren. Es sollte bei Fortschreibungen / Neuaufstellungen nicht zu Strukturbrüchen (=starke Preissprünge bei einzelnen Wohnungstypen nach oben oder unten) kommen, weil sich sonst die Anwender / Anwenderinnen an ständig neue Konzepte gewöhnen müssen und die Akzeptanz der Folgemietspiegel leiden kann.

Problematische Preisentwicklungen zwischen zwei Mietspiegeln werden insbesondere dadurch vermieden, wenn zwischen den im Mietspiegel abgegrenzten Baujahreskategorien nur kleine Preisunterschiede bestehen. Dies ermöglicht bei Folgemietspiegeln eine flexible Neuklassifizierung und eine leichte Neuaufnahme von Baujahren. Zu- und Abschläge vom „Basismietniveau“ zur Berücksichtigung von Ausstattungs- oder Lageunterschieden sollten prozentual definiert werden. Prozentuale Zu-/Abschläge bleiben bei Fortschreibungen unverändert, während in absoluten Beträgen ausgewiesene Zu-/Abschläge bei jeder Fortschreibung angepasst werden müssten.

Das BGB sieht die Möglichkeit vor, nach 2 Jahren den Mietspiegel mit der Entwicklung des Verbraucherpreisindex fortzuschreiben. Dies ist auch die günstigste Methode. Dieser Schritt sollte aber nur gegangen werden, wenn hinreichend gesichert ist, dass sich Mieten und Verbraucherpreise in etwa parallel entwickeln. Dieser Sachverhalt kann anhand der Preise auf dem Mietmarkt oder dem Mietniveau von Wohnungen von SGB-II-Bedarfsgemeinschaften geprüft werden. Hat sich eine Schere zwischen Miet- und Verbraucherpreisniveau geöffnet, sollte eine (klein gehaltene) Datenerhebung erfolgen, auf Basis derer die Entwicklung des durchschnittlichen Mietniveaus ermittelt werden kann. Wird trotz einer sich öffnenden Schere in den Preisentwicklungen ein Mietspiegel mit dem Preisindex fortgeschrieben, droht bei der Neuaufstellung des Mietspiegels nach 4 Jahren ein Preissprung im Mietspiegel.

7. Zeitplan

Abstimmung des Fragebogens in der Mietspiegelbeteiligungsrunde:	November 2019
Aufbereitung der Adressdaten:	November / Dezember
Befragungsstart	Januar 2020
Erinnerungsaktion:	Februar
Befragungsdauer:	ca. 8 Wochen
Erfassung der Daten:	März
Auswertung der Daten:	März/April
Mietspiegelabstimmung in der Mietspiegelbeteiligung:	April
Dokumentation des Mietspiegels:	April
Layout des Mietspiegels:	April
Implementierung des Online-Mietspiegels:	April
Beschluss des Mietspiegels in den Gemeinderäten:	Mai
Gültigkeitsbeginn der Mietspiegel:	1.6.2018

Ein Inkrafttreten des neuen Mietspiegels Tübingen Mitte März scheint nicht möglich, da man einen Rüstzeitraum von 1,5 Monaten (Stichprobenziehung, Druck der Befragungsunterlagen) vor der Befragung und einen Befragungszeitraum von 2 Monaten einplanen muss. Um die öffentlichen Erwartungen nicht zu enttäuschen, sollte als geplanter Zeitpunkt des Inkrafttretens der drei Mietspiegel der 1.6.2020 angestrebt werden. Der Termin könnte dann für alle Folgemietspiegel bei Befragungen im Januar / Februar im zweijährigen Turnus stets wieder gehalten werden.

Es wäre sinnvoll, in jeder der Gemeinden einen Projektverantwortlichen / eine Projektverantwortliche zu benennen. In Kirchentellinsfurt und Dettenhausen wären dabei nur kleinere organisatorische Aufgaben zu erledigen (Sammeln der zurück gesendeten Fragebögen, Zuarbeiten für die Veröffentlichungen ...).

8. Das Team

Person	Aufgabe	Erfahrung / beruflicher Hintergrund
Analyse & Koordination:		
Ulrich Stein, Stuttgart (Diplom-Ökonom)	Projektleiter, Übernahme der statistischen Kernaufgaben, Entwicklung / Pflege des Online- Mietspiegels, Organisation des Hostings	Freiberuflicher Statistiker. Qualifizierte Mietspiegel: Stuttgart zwischen 2004 und 2014 Rastatt ab 2017 Reutlingen ab 2018. Einfache Mietspiegel: Für 17 Gemeinden im Kreis Ludwigsburg und für Eberbach a.N. 5 Jahre Tätigkeit im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, 10 Jahre im Statistischen Amt der Stadt Stuttgart. Seit Juli 2015 als freiberuflicher Statistiker tätig.
Freie Mitarbeiter:		
Wolfgang Werner, Mainz (Diplom-Ingenieur Medientechnik)	Zuständig für das Mietspiegel-Layout (Print)	Langjährige Berufserfahrung im Printmedienbereich
Druckerei / Lettershop:		
WIRmachenDRUCK GmbH Mühlbachstr. 7 71522 Backnang	Druck der Erhebungsunterlagen	Das Unternehmen hat sich als günstiger und stets sehr zuverlässiger Partner bei anderen Projekten erwiesen.
Plattform für die Onlinebefragung:		
onlineumfragen.com GmbH Untere Gründlistrasse 26 6055 Alpnach, Schweiz	Nutzung der sehr intuitiv benutzbaren Plattform	Bei der Befragung ist es möglich eine eigene Internetadresse zu verwenden.

Stuttgart, 5.11.2019

Ulrich Stein

