

Ziel der Erstellung qualifizierter Mietspiegel und die Bedürfnisse der Akteure

- Unterschiedliche Akteure mit unterschiedlichen Zielen:
 - Stadtverwaltung: Erfüllungspflicht zur Erstellung
 - Erstellendes Institut: korrekte Anwendung wissenschaftlicher Methodik
 - Anwenderin und Anwender: Alltagstauglichkeit des Mietspiegels
- Gemeinsame Ziele:
 - Rechtssicherheit
 - Überblick und Transparenz über den Wohnungsmarkt

Planung der Mietspiegelerstellung

Erkenntnisse aus den Ausschreibungen (Leistungsbild) für die Bewerber

- keine Festlegung des Erhebungsverfahrens → alle Varianten anbieten
- keine Festlegung der gewünschten Auswertungsmethode → beide Varianten anbieten
- fehlendes Veröffentlichungsdatum des Mietspiegels → Schwierigkeiten bei der Zeitplanung
- keine präzisen Angaben zu Präsentationsterminen → Schwierigkeiten bei der Kalkulation
- keine Angaben zum Arbeitskreis → Folgen für den Zeitplan
- zusätzliche Leistungsbausteine → werden optional angeboten und kalkuliert

- Zunächst Abfrage einer Kostennote mit allen Varianten
 - Institute haben hohen Aufwand bei der Angebotserstellung und Kostenkalkulation
 - Stadtverwaltung erhält diverse Preisspannen, die wenig hilfreich sind

oder

- Angebote umfassen verschiedene Leistungsspektren
 - Angebote sind nicht vergleichbar
 - Institute erhalten Aufforderung zur Nachbesserung

→ Auf beiden Seiten entsteht hoher Aufwand!

Festlegung der Leistungsbeschreibung durch Stadtverwaltung

- Leistungsausschreibung soll Kosten vergleichbarer Angebote ermitteln
- Festlegungen zu einem teilweise unbekanntem Thema notwendig
 - Erhebungsverfahren (schriftlich/mündlich, Mieter/Vermieter)
 - gewünschte Auswertungsmethode (Tabellen-/Regressionsmethode)
 - Veröffentlichungsdatum des Mietspiegels
 - Anzahl Präsentationstermine
 - Gründung eines Arbeitskreises (falls noch nicht vorhanden)
 - Zusätzliche/optionale Leistungsbausteine
(Erstellung einer Wohnlagenkarte, Online-Mietspiegel, Fortschreibung per Stichprobe oder Index, Verwendung der Daten für ein schlüssiges Konzept)

Zeitlauf für die Planung und Erstellung

Planung der Mietspiegelerstellung

Zeitplanung im Rahmen der Ausschreibung

Konzept-
abstimmung
(z. B.
Erhebungs-
unterlagen,
Erhebungsmethode,
Datenschutz)

März
2023

Stichproben-
ziehung
(zufällig,
geschichtet)

April
2023

Datenerhebung
Festlegung des Stichtags:
*„Die Veröffentlichung des
qualifizierten Mietspiegels
soll binnen einer Frist von
neun Monaten nach dem
Stichtag, auf den sich die
Erhebung bezieht,
erfolgen.“ §21 Abs. 2 MsV*

Erstellung einer Wohnlagenkarte

Stichtag: 1.5.2023
Erhebungszeitraum:
Mai bis Juni

Daten-
aufbereitung und
-auswertung
sowie
Abstimmung im
Arbeitskreis

August/
September
2023

Vorlage
abgestimmte
Mietspiegel-
broschüre

Ende
Oktober
2023

Einplanung des
Zeitlaufs für die
Anerkennung
(teilweise bis zu
zwei Monate)

Veröffentlichung
1. Januar 2024

Erstellung des Mietspiegels

- Verfahren der Datenerhebung bestimmt die Kosten und Qualität der Datenerhebung
- schriftliche Vermieterbefragung: günstigste Variante, aber Datenqualität bei der Ausstattung teilweise bedenklich, da Vermieter häufig nicht ortsansässig
- schriftliche Mieterbefragung: Kosten im mittleren Bereich, aber Datenqualität bei der Ausstattung bedenklich, da Kenntnisse der Befragten häufig nicht vorhanden sind
- kombinierte schriftliche Mieter-/Vermieterbefragung: Kosten im mittleren Bereich, aber Datenqualität bei der Ausstattung teilweise bedenklich (s.o.)
- persönliche Mieterbefragung: teuerste Variante, Datenqualität bei der Ausstattung sehr gut (hohe Vergleichbarkeit der Antworten gegeben, durch Aufnahme vor Ort und/oder Steuerung durch Interviewer)

Arbeitskreis Mietspiegel und Anerkennung Vorüberlegungen des Auftraggebers

Planung der Mietspiegelerstellung

- Entscheidung über die Anerkennung des (qualifizierten) Mietspiegels
 - Vertreter der Mietvertragsparteien (Mieter- und Vermieterverbände)
 - Beschluss durch die politische Exekutive bzw. der nach Landesrecht zuständigen Behörde
 - Beschluss durch Verbände und politische Exekutive („Deluxe-Variante“ mit erhöhter Vermutungswirkung)
- Mitglieder des Arbeitskreises
 - Verwaltung bzw. beauftragende Stelle
 - Vertreter der Mietvertragsparteien
 - Politische Vertreter
 - zusätzliche Wohnungsmarkexperten (Gutachterausschuss, Sachverständige, Statistikstelle usw.)
- Stimmberechtigung im Arbeitskreis Mietspiegel
 - Paritätische Verteilung zwischen Mieter- und Vermieterverbänden
 - Verwaltung gegebenenfalls mit zusätzlicher Stimmberechtigung

Umsetzung und Umgang mit der Auskunftspflicht

- Formulierung des Anschreibens
 - Offizielles Anschreiben im Namen der Stadt
 - Benennung von Ansprechpersonen (Verwaltung und Institut)
 - Hinweis auf die Auskunftspflicht (rechtzeitig, richtig, vollständig)
 - Fristsetzung
 - Erläuterungen zur Art und zum Zweck der Befragung
 - Hinweise zum Datenschutz
- Nachfassaktion mithilfe des Erinnerungsschreibens zwingend erforderlich
 - Erinnerung an Auskunftspflicht (rechtzeitig, richtig, vollständig)
 - Hinweis zu möglichem Bußgeld
 - Benennung eines endgültigen Datums für die Abgabe

Ordnungswidrigkeit/Bußgeldverfahren Verfolgung durch Stadtverwaltung

Auskunftspflicht

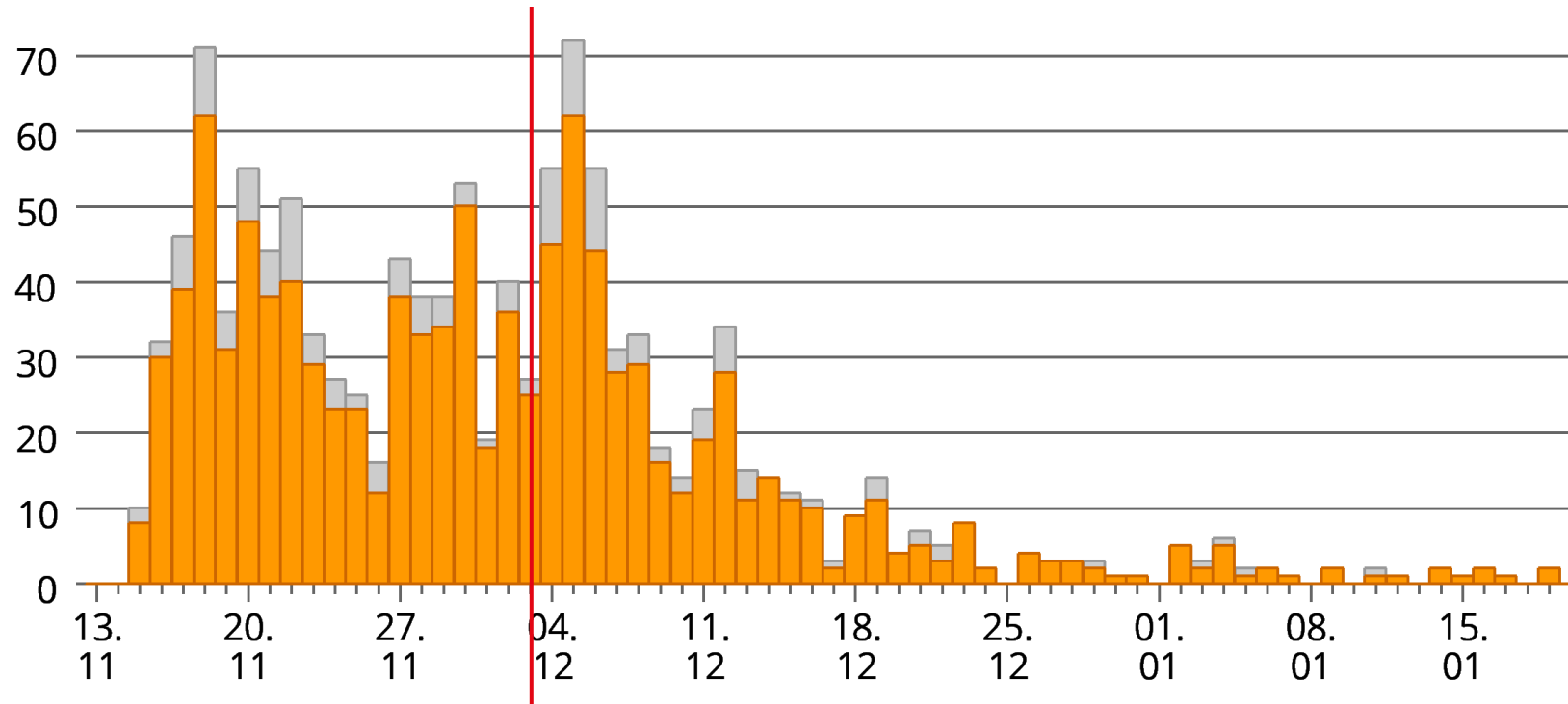
- Durchführung der Verfolgung muss durch die Stadtverwaltung erfolgen
- Umsetzung durch Bußgeldbescheid mit Rechtsbehelfsbelehrung
- keine Auswirkung auf die Mietspiegelerstellung, da Erhebung abgeschlossen
- Abforderung der Stichprobe und des Datenrücklaufs beim Erhebungsinstitut
- Übergabe der Stichprobe, Ergebnisdaten und pseudonymisierte Rücklaufstatistik an den Auftraggeber
 - Protokoll des Webtools
 - Anrufe
 - E-Mails
 - Posteingang

Erkenntnisse aus der Datenerhebung

- rechtzeitige Kontaktaufnahme mit den Datengebern
 - Einwohnermeldeamt
 - Finanzabteilung (Grundsteuerdatei)
 - weitere Stellen der Verwaltung (öffentlich geförderter Wohnungsbestand, Adressen von Heimen usw.)
- Klärung der Verfügbarkeit notwendiger Daten mit Datengebern und Auftragnehmer
 - zeitliche Komponente
 - inhaltliche Komponente
- frühzeitige Abstimmung zum Datenschutz mit den Datengebern
 - Welche Datenschutzvereinbarungen werden benötigt?
 - Wie findet der Datentransfer statt?
 - Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit der zuständigen Behörde

- sehr viele Rückmeldungen bei allen im Anschreiben genannten Ansprechpartnern
- viel Unsicherheit bei allen Befragten
- viele Befragte aufgeschreckt bis verärgert über die Auskunftspflicht
 - „...ich rufe an, weil Sie mir mit Gefängnis drohen...“
 - „...ich muss noch die Grundsteuer machen und der Zensus war doch erst vor 4 Monaten...“
- deutliche Defizite bei vielen Befragten in Bezug auf einen „Mietspiegel“
 - Vorhandensein nicht bekannt
 - Zweck/Nutzen unbekannt
- Sehr viel mehr begleitende Öffentlichkeitsarbeit notwendig!

Datenrücklauf



- Datensätze abgeschlossen (= letzte Seite des Fragebogens erreicht)
- Interviews gesamt
- Posteingang Erinnerungsschreiben

- Repräsentativität der Datenerhebung deutlich verbessert
 - Rücklauf/Ausschöpfung vor der Mietspiegelreform: 20% bis 40%
 - Rücklauf/Ausschöpfung nach der Mietspiegelreform: 70% bis 85%
- Rücklauf ermöglicht Bereinigung der Stichprobe um stichprobenneutrale Ausfälle (z. B. selbstnutzende Eigentümer)
- Grundlage für die (zwingend) erforderliche Datengewichtung zur repräsentativen Abbildung des regionalen Wohnungsmarktes deutlich verbessert
- Rechtssicherheit wird durch hohe Ausschöpfung der Stichprobe verbessert, insbesondere auch bei Verwendung der Daten für ein schlüssiges Konzept

Fazit

Fazit

- bessere Ausschöpfung ermöglicht kleinere Stichproben
- „(un)freiwilliges Lernen“ bei allen Beteiligten
- einfache Sprache in Befragungsunterlagen verwenden
- zusätzliche Erläuterungen notwendig? (Internetseite, Papierform)
- viel mehr Zeit für die „Hotline“ einplanen (Stadt und Institut)
- Umgang mit anderen Sprachen bei der Befragung?
- aufwändigere Protokollierung des Rücklaufes



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!

Dipl.-Geogr. Thorsten Hühn

Bereichsleiter öffentliche Auftraggeber - Prokurist

Telefon: 040/280 810-17

E-Mail: thorsten.huehn@fub.iges.com