Stadt Leipzig

Mietspiegel

Warum Mietspiegel in Eigenregie?

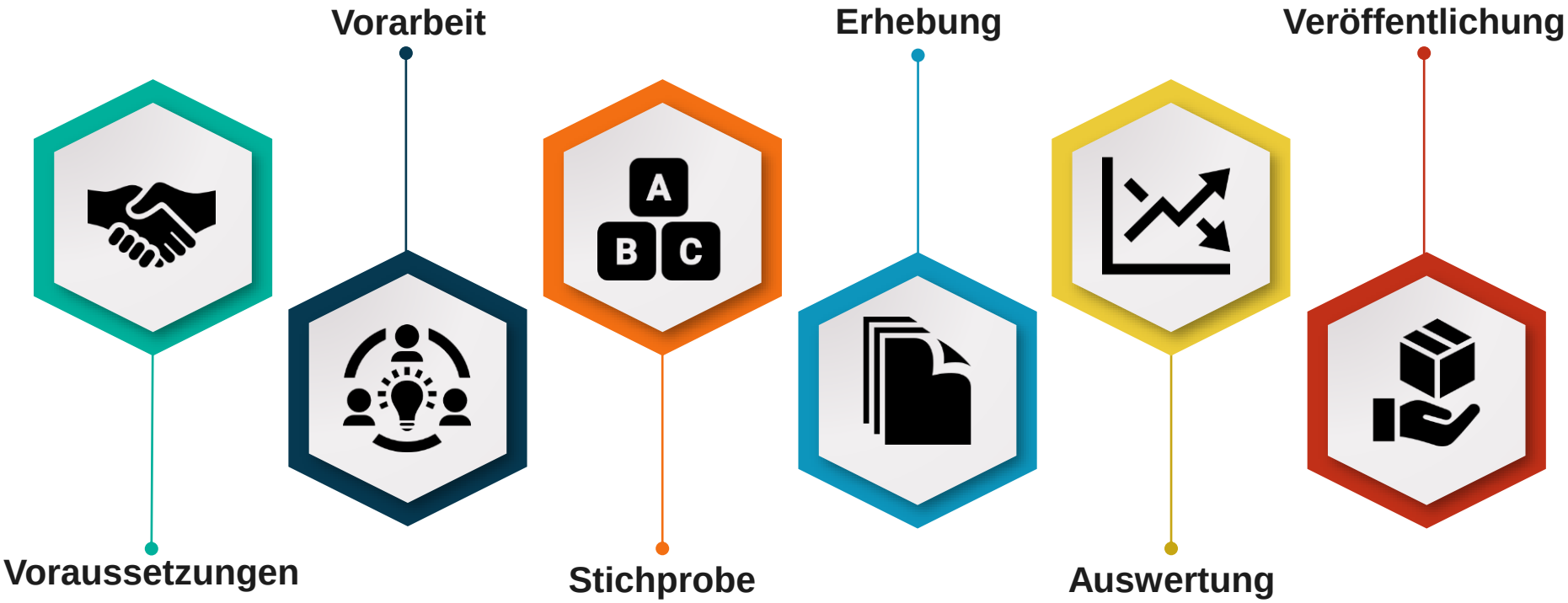
Herausforderungen und Probleme

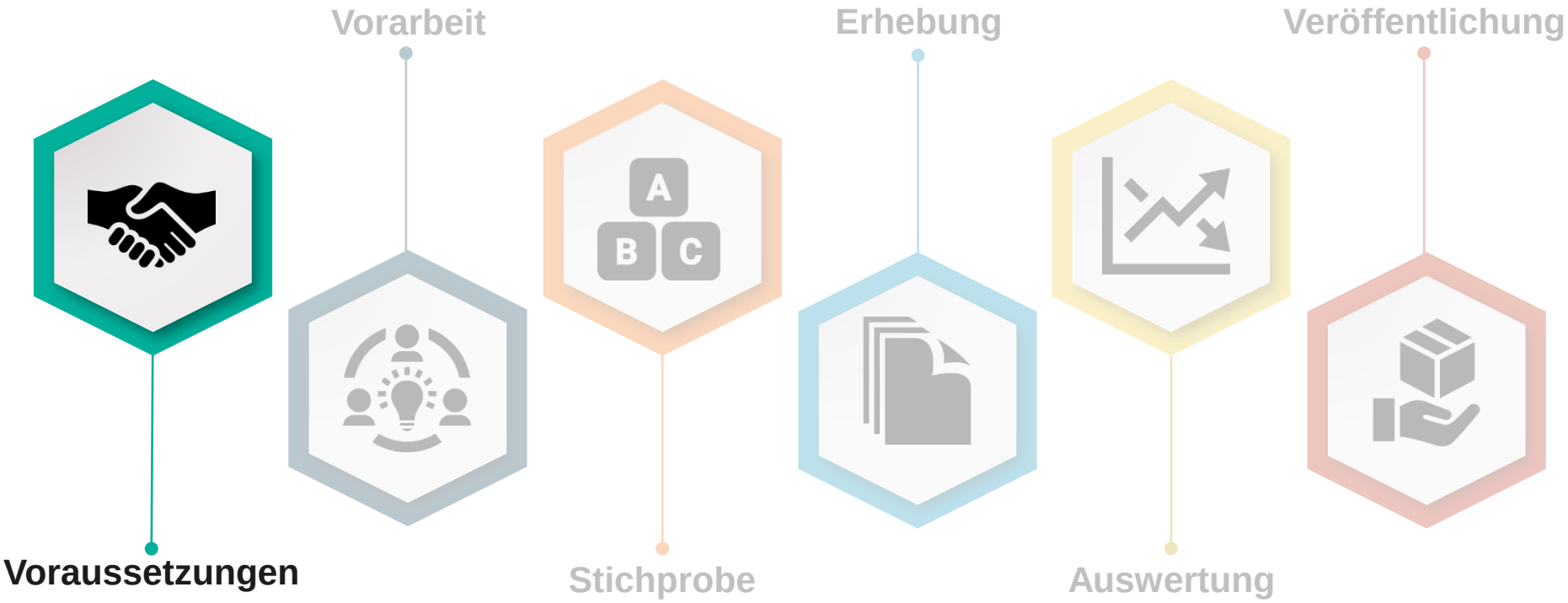
Datum: 22.09.2020

Vortrag von: Dr. Andrea Schultz und Martin Waschipky, Stadt Leipzig

Inhalt

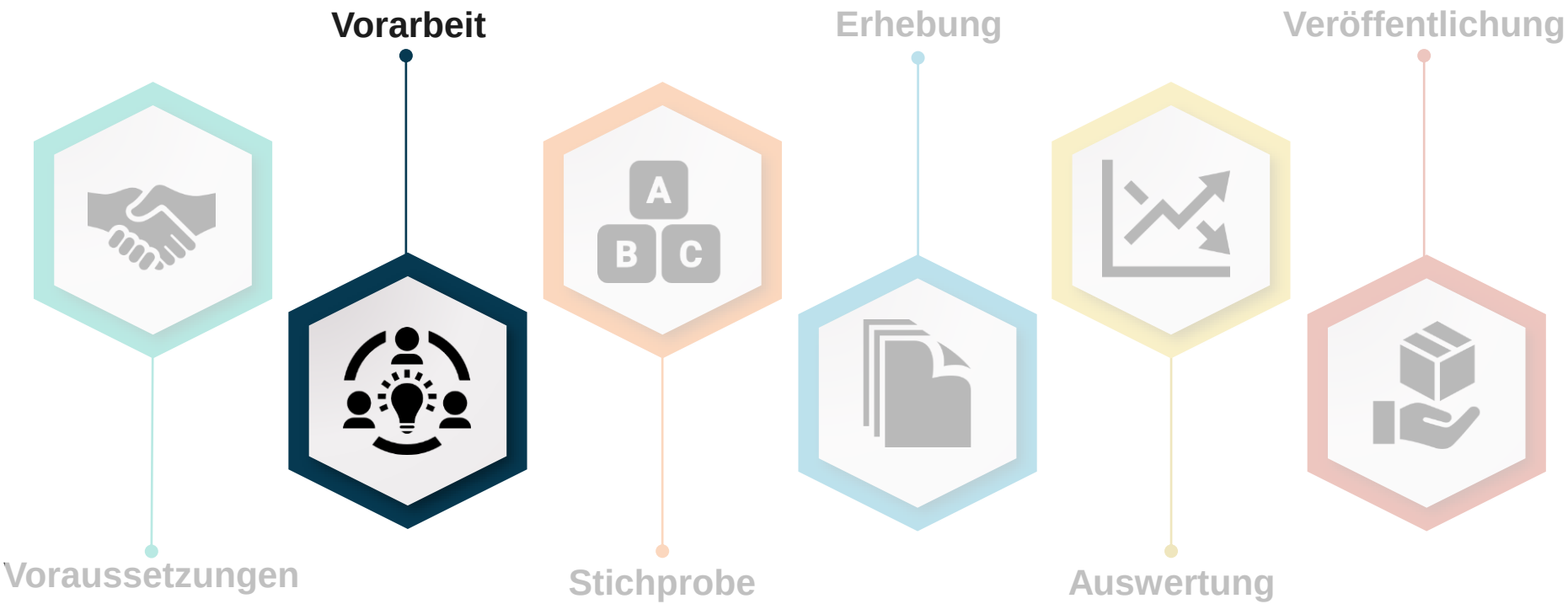
- Welche Aufgaben und Prozesse sind zu leisten
- Welche Ressourcen:
  - Personalbedarf
  - Sachkosten
- Resümee: Vor- und Nachteile eines Mietspiegels in Eigenregie


Vorarbeit
Erhebung
Veröffentlichung
A
B
C
Voraussetzungen
Stichprobe
Auswertung


Vorarbeit
Erhebung
Veröffentlichung
A
B
C
Voraussetzungen
Stichprobe
Auswertung

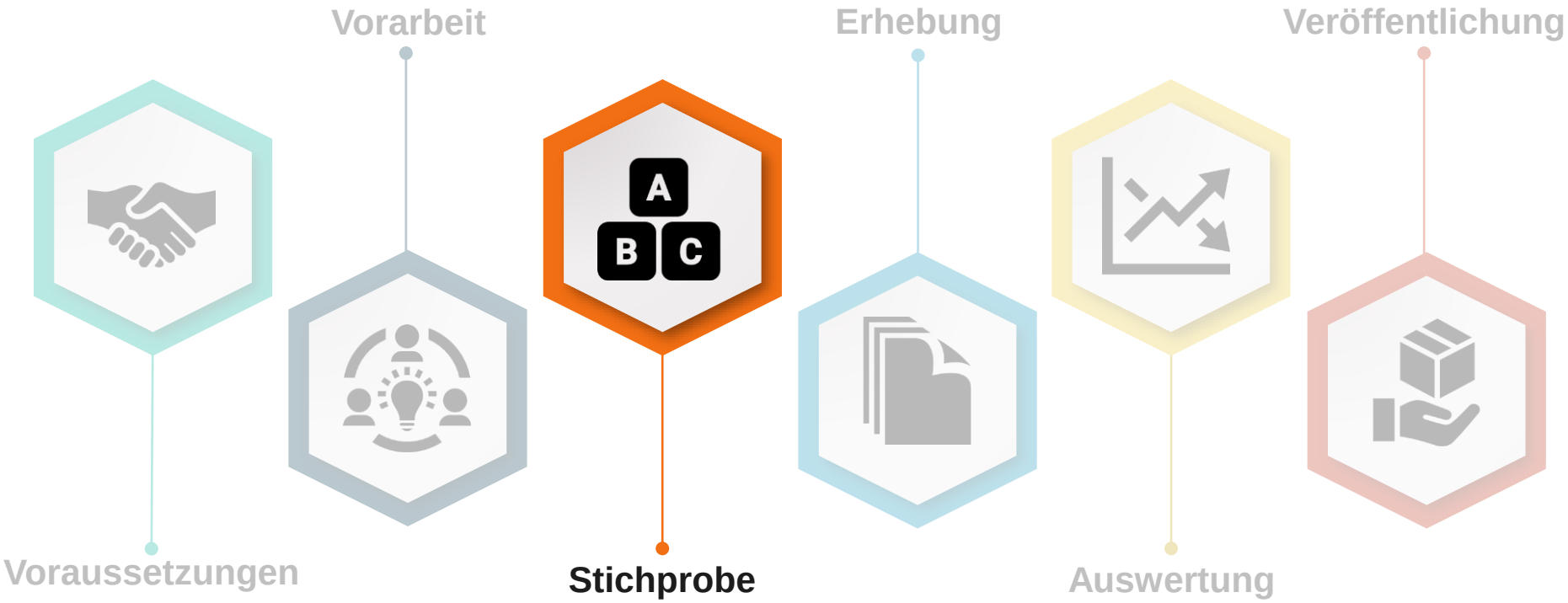
Voraussetzungen

- Aufgabe ergibt sich aus dem BGB § 558c f.
- Rechtsgrundlagen zur Datenerhebung des Mietspiegels in der kommunalen Statistikstelle der Stadt Leipzig
  - Sächsisches Statistikgesetz
  - Mietwerterhebungssatzung der Stadt Leipzig
- Zugriff auf:
  - Meldedaten gem. § 34 BMG
  - Eigentümerabgleich über Grundsteuerzahler/-innen gem. § 31, Abs. 3 AO


Vorarbeit
Erhebung
Veröffentlichung
A
B
C
Voraussetzungen
Stichprobe
Auswertung

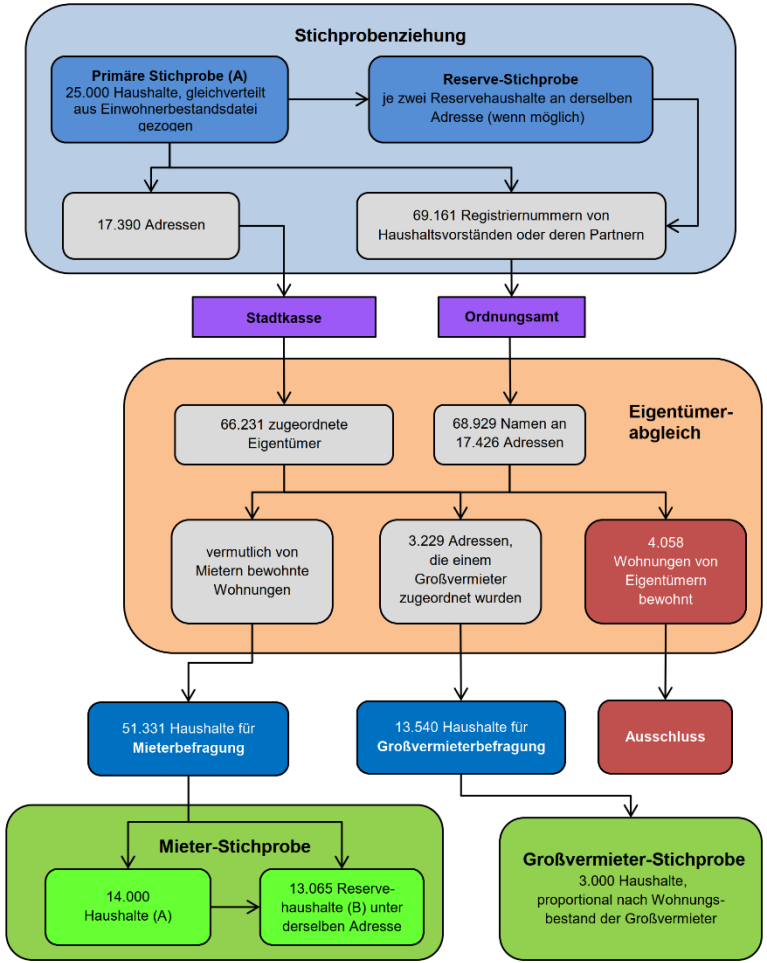
Vorarbeiten

- Verantwortlichkeiten in Leipzig:
  - Federführung: Sozialamt
  - Konzeption, Erhebung, Berechnung: Amt für Statistik und Wahlen, Abt. Stadtforschung
  - Arbeitskreis Mietspiegel (Mieterverein, Vermietervertreter, wissenschaftliche Vertreter, weitere Ämter der Stadtverwaltung)
- Organisation & Leitung des Arbeitskreises
- Festlegung der Mietspiegelmethodik
- Fragebogen: Diskussion einzubeziehender bzw. auszuschließender Merkmale


Vorarbeit
Erhebung
Veröffentlichung
A
B
C
Voraussetzungen
Stichprobe
Auswertung

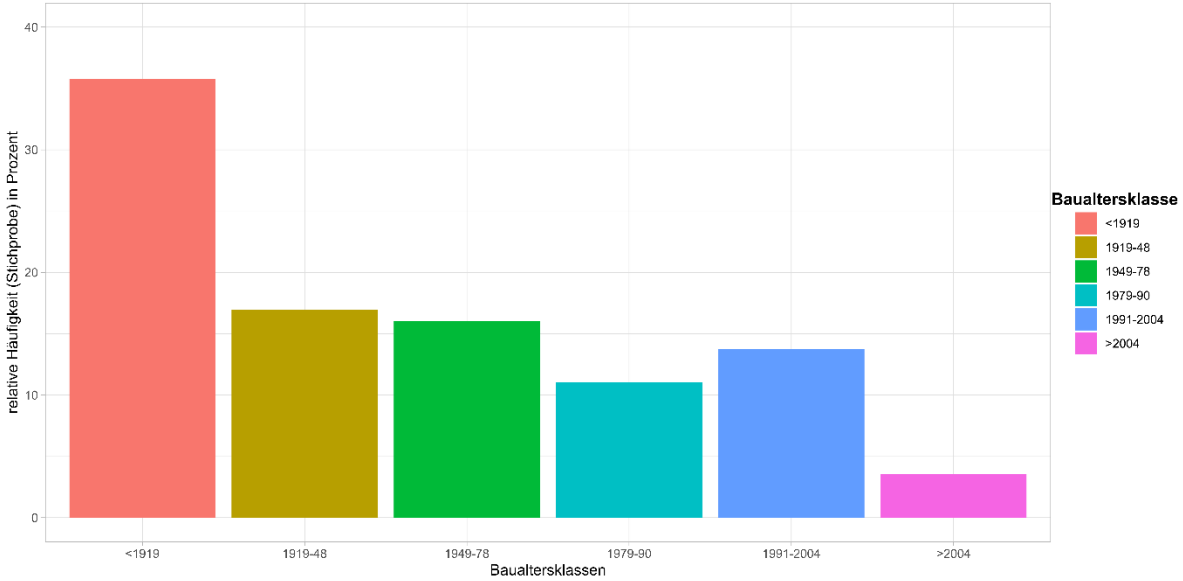
Stichprobe

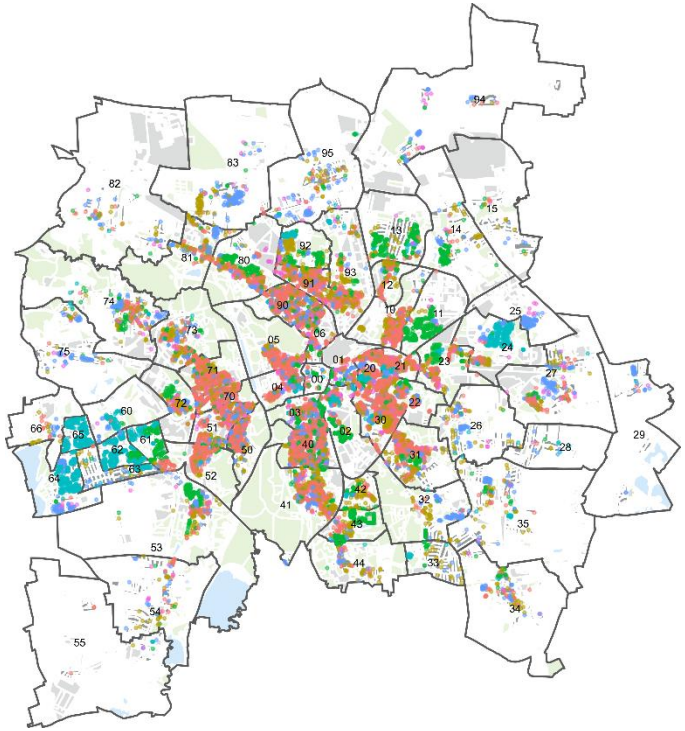
- Informationen über die GG sammeln
- Erfahrungswerte zum Non-response
- Festlegung Methodik
- Anforderung der Daten
- Durchführung Ziehung
- Lieferung der HH an Ordnungsamt
- Verarbeitung finaler Datensätze
- Zuordnung Eigentümer
- Zuordnung Großvermieter

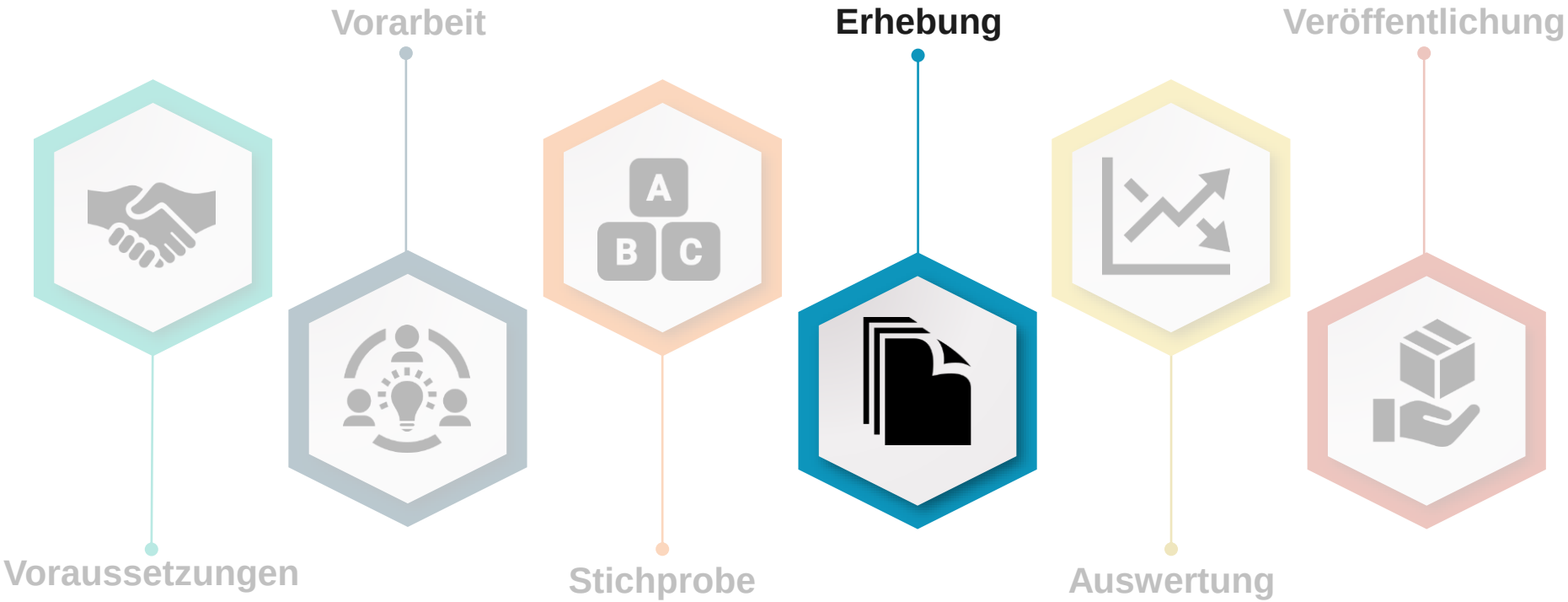


Stichprobe

- Stichprobe 2020 - Baualtersstruktur






Vorarbeit
Erhebung
Veröffentlichung
A
B
C
Voraussetzungen
Stichprobe
Auswertung

Erhebung

Online/Interviewer

- Pflege Interviewer-Stammdatei
- Akquise von Interviewern
- Erstellung von Werk- / Honorarverträgen
- Druckvorlagen für Intervieweranleitung und -unterlagen
- Schulungen, Abrechnung

Online/Papier

- Erstellung Online-FB
- Schaltung Website
- Schulungen

Telefonisch

- keine Erfahrung
- aufgrund mobile-onlys ungeeignet

Erhebung

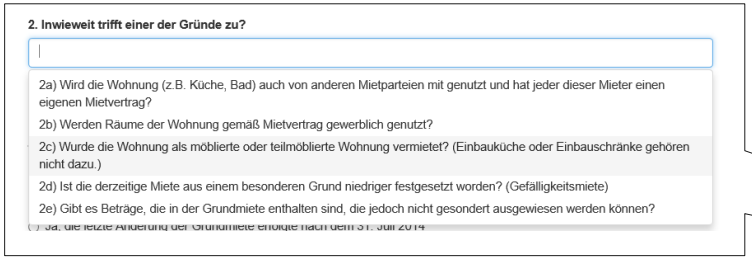
- Rücklaufstatistik Leipzig: Online/Face-to-face

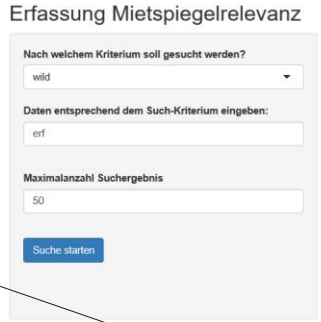
	Mietspiegel 2012		Mietspiegel 2014		Mietspiegel 2016	
Bruttostichprobe	**8.205**	**100%**	**8.561**	**100%**	**11.564**	**100%**
Ausfälle insgesamt	**5.703**	**69,5%**	**6.102**	**71,3%**	**8.814**	**76,2%**
Mieter unbekannt bzw. verzogen	685	8,3%	612	7,1%	925	8,0%
Eigentümer	235	2,9%	295	3,4%	305	2,6%
Untermieter	124	1,5%	84	1,0%	58	0,5%
andere Mietparteien	169	2,1%	214	2,5%	132	1,1%
Räume gewerblich genutzt	22	0,3%	35	0,4%	27	0,2%
möbliert vermietet	15	0,2%	21	0,2%	30	0,3%
Gefälligkeitsmiete	48	0,6%	42	0,5%	69	0,6%
andere Mietbestandteile	12	0,1%	10	0,1%	88	0,8%
keine Mietänderung	2.398	29,2%	2.300	26,9%	2.059	17,8%
fehlende Miete oder Wohnungsgröße	2	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
sonstige Ausfälle *)	1.993	24,3%	2.489	29,1%	5.121	44,3%
Nettostichprobe	**2.502**	**30,5%**	**2.459**	**28,7%**	**2.750**	**23,8%**

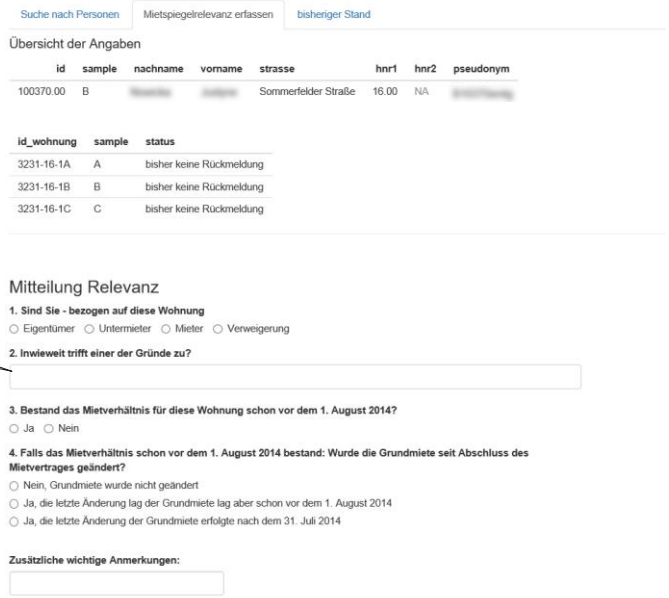
* Ablehnung durch Mieter/-in, drei erfolglose Kontaktversuche…

Erhebung

- Datenerfassung Fragebögen (online / Papier → kommerzielle Software)
- Erfassung Mietspiegelrelevanz (eigenes Tool /Hotline)







- Scan Fragebögen, Datenerfassung

Erhebung

Seite 2 von 6
Mietspiegelerhebung_2020_Papier

Fragen zum Gebäude und zur Wohnung

5. War diese Wohnung ein Erstbezug?	ja	nein
a) nach Neubau (d.h. in einem neuerrichteten Gebäude)	○	○
b) nach grundlegender Sanierung der Wohnung (mindestens 3 von 5: Sanitärausstattung, Fußböden, Innentüren, Elektroinstallation, Fenster)	○	○
c) nach Dachgeschossausbau	○	○

6. Wann begann das Mietverhältnis? Tragen Sie bitte das Jahr ein.	

7. Wann wurde das Haus errichtet, in dem sich Ihre Wohnung befindet?		
○ vor 1919	○ 1961 bis 1991 (Plattenbau)	○ 2005 bis 2014
○ 1919 bis 1945	○ 1961 bis 1991 (kein Plattenbau)	○ ab 2015
○ 1946 bis 1960	○ 1992 bis 2004	○ weiß ich nicht

8. Befindet sich die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilien- oder einem Reihenhaus?	○ ja	○ nein
9. Ist diese Wohnung eine Maisonette-, Galerie-, Loft- oder Penthauswohnung?	○ ja	○ nein

10. Wie viele Geschosse hat das Haus? (einschl. Erd- und evtl. ausgebauftem Dachgeschoss)	
11. In welchem Geschoss befindet sich die Wohnung? (Erdgeschoss = 0, erstes Obergeschoss = 1 usw., Souterrain = S, Dachgeschoss = D)	

Fragen zu Wohnfläche und Miete

12. Wie groß ist die Wohnung in m²?	m²
13. Wie viele Wohnräume (über 6 m²) hat die Wohnung?	

14. Wie hoch ist ihre Miete im August 2020?

a) Grundmiete (ohne Heiz- und Be

b) Heizkostenvorauszahlung

c) Betriebskostenvorauszahlung

ODER wenn nicht getrennt ausgew

d) Nebenkostenvorauszahlung ins

Parhu

Stadt Leipzig

Mietspiegelerhebung 2020

Fragen zu Wohnfläche und Miete

Diese Angaben sind zentral für den Mietspiegel. Bitte machen Sie exakte Angaben und stützen Sie sich dabei auf den **Mietvertrag** und die letzte **Betriebskostenabrechnung** .

12. Wie groß ist die Wohnung in m²? Hinweis

m²

13. Wie viele Wohnräume (über 6 m²) hat die Wohnung? Hinweis

zurück | 25% | weiter

© Stadt Leipzig Datenschutzerklärung Impressum

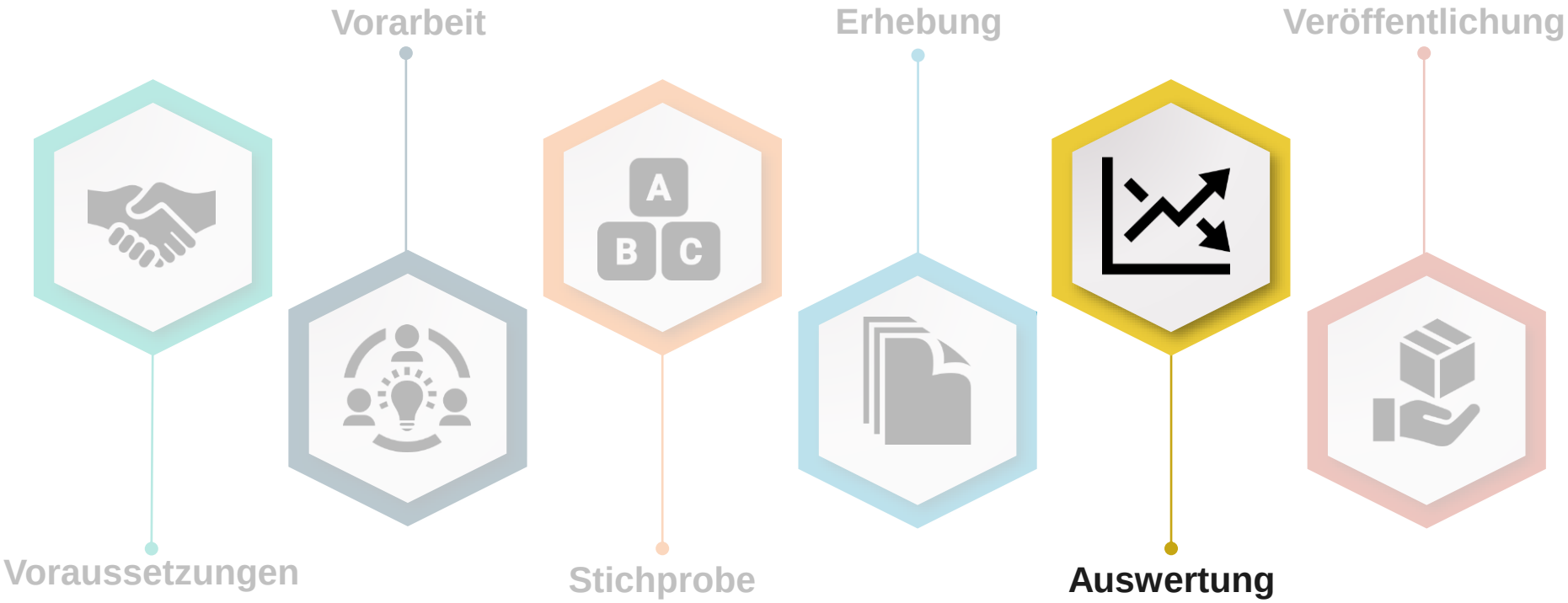
Warmwasserversorgung - dezentral (über Boiler oder Durchlauferhitzer) Hinweis

Hinweis

Bei einer **dezentralen Warmwasserversorgung** haben Sie einen Boiler oder Durchlauferhitzer in der Küche und/oder im Bad (Warmwasseraufbereitung direkt an der Entnahmestelle). Das Heizsystem spielt dabei keine Rolle.

Hinweis

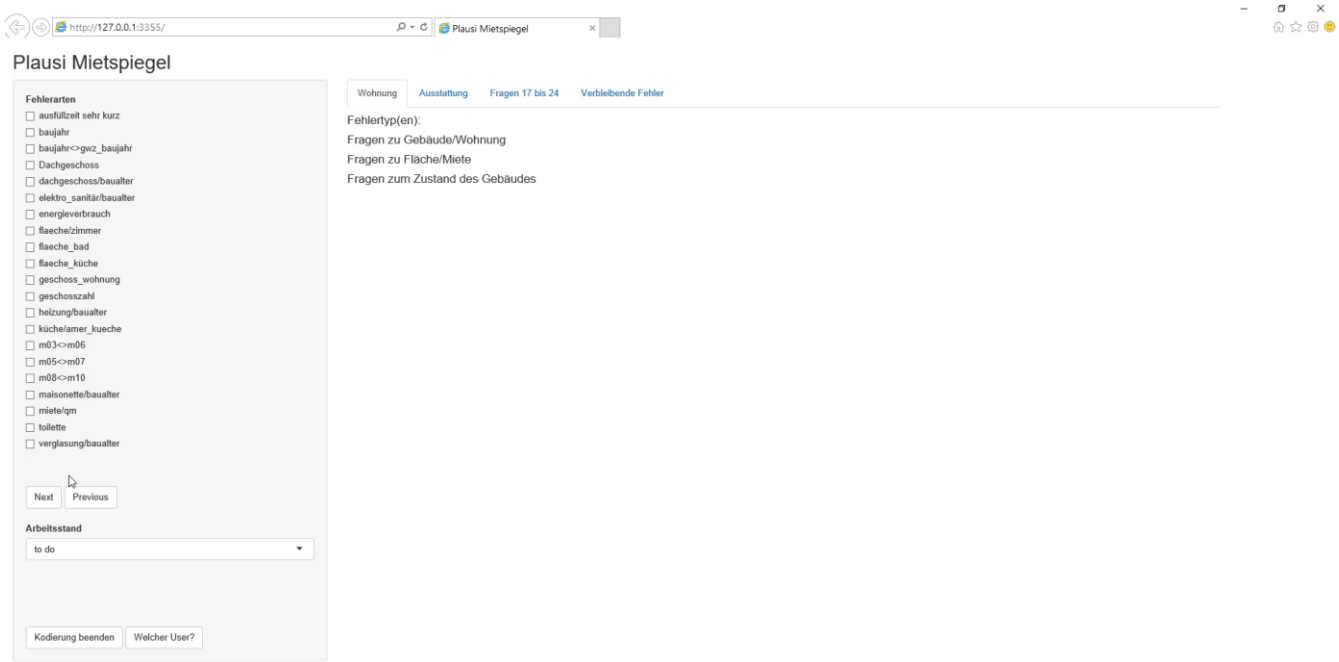
Fenster mit Isolierverglasung: Ein Beispiel zur Veranschaulichung ist hier abgebildet. Nicht gemeint sind Kastenfenster mit Einfachverglasung oder Verbundfenster (Doppelfenster mit Verschraubung).


Vorarbeit
Erhebung
Veröffentlichung
A
B
C
Voraussetzungen
Stichprobe
Auswertung

Auswertung

- Plausibilitätsprüfung (Vor-Ort-Kenntnisse)
- Datensätze ziehen, aufbereiten
- Berechnung, dazu:
  - Entwicklung des Regressionsmodells
  - Programmierung der Auswertungsroutine
  - Ermittlung von statistischen Gütemaßen, Tests
  - Prüfung der Proportionen (dual-frame/Notwendigkeit von Gewichtung)

Auswertung


http://127.0.0.1:3355/
Plausi Mietspiegel
Plausi Mietspiegel
Fehlerarten
ausfüllzeit sehr kurz
baujahr
baujahr<>gwz_baujahr
Dachgeschoss
dachgeschoss/baualter
elektro_sanitär/baualter
energieverbrauch
flaeche/zimmer
flaeche_bad
flaeche_küche
geschoss_wohnung
geschosszahl
heizung/baualter
küche/amer_kueche
m03<>m06
m05<>m07
m08<>m10
maisonette/baualter
miete/qm
toilette
verglasung/baualter
Next
Previous
Arbeitsstand
to do
Kodierung beenden
Welcher User?
Wohnung
Ausstattung
Fragen 17 bis 24
Verbleibende Fehler
Fehlertyp(en):
Fragen zu Gebäude/Wohnung
Fragen zu Fläche/Miete
Fragen zum Zustand des Gebäudes

Auswertung

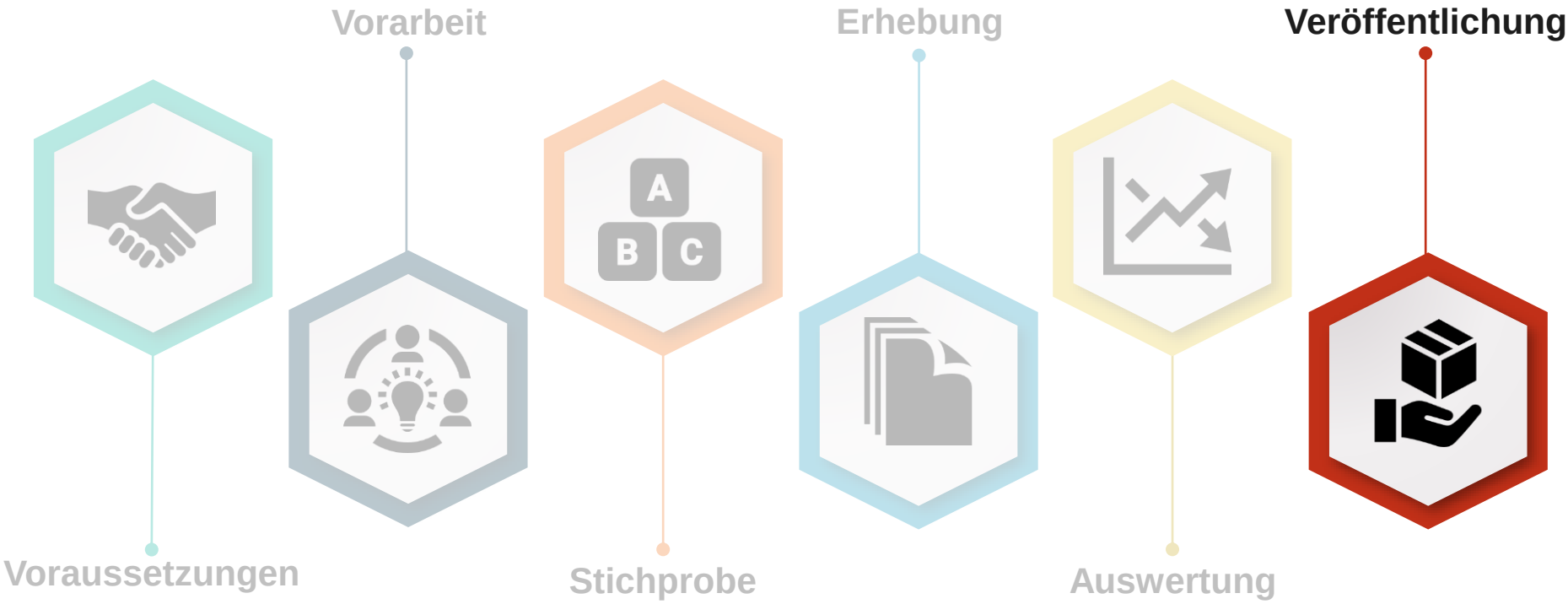
„Teilweise werden auch Vollerhebungen bei Großvermietern mit Zufallsstichproben bei Mietern und/oder privaten Kleinvermietern kombiniert. Hieraus können sich ungleiche Auswahlwahrscheinlichkeiten für die einzelnen Wohnungen ergeben, die mittels Designgewichtung berücksichtigt werden müssen. Die Berechnung der korrekten Gewichtung bei Dual-Frame-Erhebungen ist aus statistischer Sicht vergleichsweise anspruchsvoll. Leider lässt sich in keiner der uns bekannten Dokumentationen die Gewichtungsstrategie bei Erhebung und Schätzung der Ergebnisse nachvollziehen.“ (gif-Mietspiegelreport 2020: 10)

Auswertung

„Durch die Abtrennung der Großvermieter von der Mieterbefragung entsteht eine weitere Quelle möglicher Verzerrungen der Stichprobe […]. Um diesen Effekt bereits im Voraus möglichst auszuschließen, wurde der Umfang der Großvermieterstichprobe (knapp 20 Prozent der Bruttostichprobe, vgl. Tabelle 4-2) kleiner gewählt […]. In der resultierenden Nettostichprobe wich die Proportion der Wohnungen aus der Großvermieterbefragung mit 26,7 Prozent nur unerheblich vom tatsächlichen Anteil ab, ***die Notwendigkeit einer ausgleichenden Gewichtung der Stichprobe war somit nicht gegeben*** *(vgl. Kauermann, Küchenhoff 2011, S. 244 f).“ (Methodenbericht 2018: 13f., Hervorhebung M.W.)*

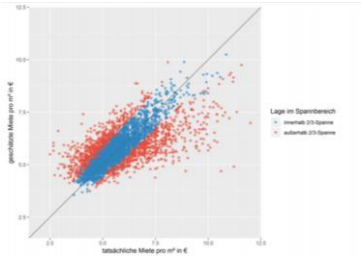
Tabelle 4-2: Zusammensetzung der Brutto- und Nettostichprobe nach Vermietertypen

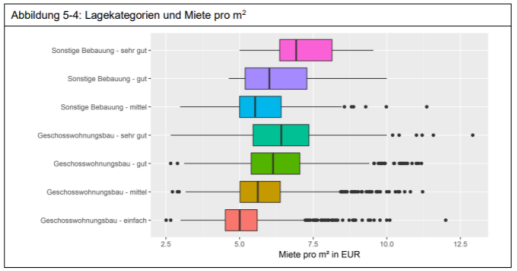
	Wohnungsbestand		Bruttostichprobe		Nettostichprobe	
Großvermieter	89 081	26,5 %	1 961	19,7 %	1 093	26,7 %
andere Vermieter	247 577	73,5 %	8 000	80,3 %	3 003	73,3 %
Gesamt:	336 658	100 %	9 961	100 %	4 096	100 %


Vorarbeit
Erhebung
Veröffentlichung
A
B
C
Voraussetzungen
Stichprobe
Auswertung

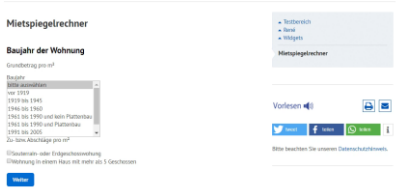
Veröffentlichung

- Erstellung Mietspiegelbroschüre
- Erstellung Dokumentation





- Programm für Online-Berechnung der Miete unter www.leipzig.de



Veröffentlichung

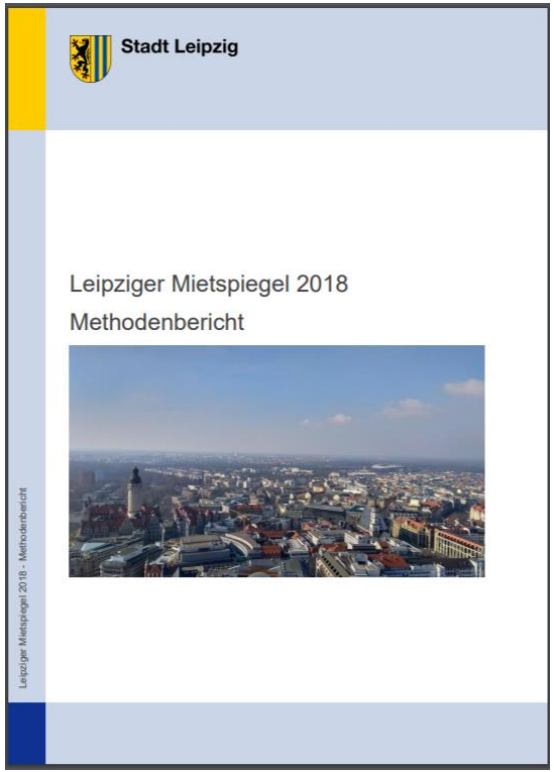


Tabelle 5-2: Ergebnis des optimierten Regressionsmodells

Merkmal	Koeffizient	Standard-fehler	t-Wert	p-Wert	VIF
Konstante	65,59	5,175	12,67	0,000 ***	-
Wohnfläche über 70 bis unter 95 m²	12,46	3,171	3,92	0,000 ***	1,71
Wohnfläche über 95 bis unter 120 m²	24,74	5,710	4,33	0,000 ***	1,87
Wohnfläche über 135 m²	-41,95	11,036	-3,80	0,000 ***	2,69
Grundbetrag	4,14	0,104	39,90	0,000 ***	-
Baujahr 1961 bis 1990 (Plattenbau)	-0,27	0,068	-3,92	0,000 ***	2,94
Baujahr 1991 bis 2004	0,23	0,059	3,80	0,000 ***	1,51
Baujahr ab 2005	0,55	0,096	5,75	0,000 ***	1,45
Geschosszahl des Hauses > 5	-0,09	0,046	-1,98	0,048 *	1,66
Wohnung im Erdgeschoss oder Souterrain					
Gebäude außen durchgehend gepflegt, gut erhalten					
Gebäude außen ungepflegt, weitgehend erneuerungsbed					
zusätzlicher Kamin bzw. Kaminofen					
Fußbodenheizung in mind. einem Wohnraum					
Fußbodenheizung im Bad					
Warmwasserversorgung dezentral über Boiler					
„amerikanische" Küche					
Küche als separater Raum und nur über Wohnraum erre					
Einbauküche (vom Vermieter gestellt)					
Mehr als ein Badezimmer vorhanden					

An der Hauptstraße	S-mittel	An der Vogelweide	S-mittel
An der Hebemärchte	S-mittel	An der Weide	S-mittel
An der Hufschmiede	S-mittel	An der Wendeschleife	S-mittel
An der Kegelbahn	S-mittel	An der Windmühle: 61-91 / 2-56	G-einfach
An der Kirche	S-mittel	An der Windmühle: 5-59	S-mittel
An der Kirchgasse	S-mittel	Andersenweg	S-mittel
An der Kirschallee	S-mittel	Andreasstraße	G-gut
An der Kotsche	G-einfach	Andromedaweg	G-einfach
An der Lautsche	G-einfach	Anemonenweg: 2A	G-einfach
An der Lehde	G-mittel	Anemonenweg: 17-25 / 2, 4-20	S-mittel
An der Luppe	S-mittel	Angerstraße	G-mittel
An der Märchenwiese: 3, 49, 67-67A / 16A, 66	G-mittel	Anhalter Straße	G-mittel
		Anna-Kuhnow-Straße	G-mittel
An der Märchenwiese: 5-47, 51-63, 69-75 / 4-16, 18-64, 68-76	S-mittel	Annaberger Straße	G-einfach
		Annenstraße	G-einfach
An der Merseburger Straße	S-mittel	Ansbacher Straße	S-mittel
An der Meusdorfer Höhe	S-mittel	Anton-Bruckner-Allee	S-mittel

Fazit/Checklist/Kostenbetrachtung

€ Sachkosten: online/face-to-face Befragungen

- Beispiel Mietspiegel 2018 mit face-to-face Befragungen nach vorgeschalteter Online-Befragung (Kostengründe), extrahiert werden auch Großvermieter/-innen (Kostengründe)
- Aufstockung des Stichprobenumfangs der Mieterbefragung aufgrund von Teilnahmeverweigerungen/None-Response:
  - 8.000 Haushalte mit 7.570 Ausweichhaushalten an der gleichen Adresse (15.570 Bürgeranschreiben)
  - Kosten für Druck und Versand der Mieteranschreiben ca. 11.000 Euro
  - Kosten für Druck von Fragebögen (800 Euro)
- Weitere hier nicht aufgeführte Kosten, da anteilig: Serverkosten, Betrieb und Support Befragungssoftware, Personalkosten (MA Statistikamt)

€ Sachkosten: online/face-to-face-Befragungen

Was? / Wer?	Anzahl Wohnungen Mieterbefragung		Kosten (face-to-face)	Anzahl Wohnungen Großvermieter
	face-to-face	Online		
Bruttostichprobe	8.000 (A), 7.570 (B) → 15.570			1.961
Mieter unbekannt/ verzogen	88		0 €	395
Wohnung nicht mietspiegelrelevant	1.089	333	3.267 €	441
Datensatz unplausibel	79	31	1.185 €	32
Sonstige Ausfälle (verweigert, drei erfolglose Kontaktversuche)	10.947	0	10.947 €	0
Auswertbare Interviews	2.203	800	33.045 €	1.093
Summe	**3.203**		**48.532 €**	**1.093**

- Inklusive Druckkosten Sachkosten in Höhe von ca. 60.000 €

€ Sachkosten: online/schriftliche Befragungen (coronabedingt)

- Keine Interviewer/-innenkosten
- Größere Bruttostichprobe, wg. vermutlich geringerer Beteiligung
- Mieterstichprobe: Erstanschreiben mit Aufruf zur Onlinebeteiligung, Erinnerung mit Fragebogen, Erklärungsbroschüre

Was? / Wer?	Mieter		Kosten (Porto/Druck)	Großvermieter
	Online	Paper		
Bruttostichprobe	14.000 (A), 13.065 (B)		Porto (Erstanschreiben/ Erinnerung): 38.300 € Druckkosten: 16.200 €	3.000
Auswertbare Interviews	3.000	3.770		2.100
Summe	**6.770**		**55.500 €**	**2.100**

Ressourcen

- Kommunale, so genannte abgeschottete Statistikstelle
  - Sicherstellung der Anforderungen der Statistikgesetzgebung
- „Befragungsinfrastruktur“
  - Befragungstools, Datenserver, Webserver (Beachtung Statistikgesetzgebung und DSGVO)
- Zugriff auf versierte Erhebungsbeauftragte (Interviewerpool)
- Sicherstellung Telefonhotline, Datenerfassung …
- Interdisziplinäres Team (Statistikkenntnisse, Wohnungsmarktkenntnisse, Kenntnisse der empirischen Sozialforschung, GIS-Kenntnisse …)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadt Leipzig
Amt für Statistik und Wahlen
Abt. Stadtforschung

04092 Leipzig

Tel.: +49 (341) 123-2821
E-Mail: andrea.schultz@leipzig.de

www.leipzig.de