

Projektbericht "Mietspiegel Mannheim 1977"

Hoffmann-Lange, Ursula; Kirschner, Hans-Peter

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:

GESIS - Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Hoffmann-Lange, U., & Kirschner, H.-P. (1978). Projektbericht "Mietspiegel Mannheim 1977". *ZUMA Nachrichten*, 2(2), 20-27. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-243607>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

PROJEKTBERICHT "MIETSPIEGEL MANNHEIM 1977"

1. Ziele des Projekts und Umfang der Projektarbeit

"Mietspiegel" sind eine Form der Erfassung der sog. "Ortsüblichen Vergleichsmiete" für verschiedene Wohnungstypen. Diese Miete ist Richtschnur für die Festsetzung der Miethöhe bzw. Mieterhöhungen durch Vermieter nicht preisgebundener Wohnungen, während für den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau die sog. Kostenmiete maßgeblich ist.

Der Begriff der "Ortsüblichen Vergleichsmiete" ergab sich aus dem Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WKSchG) vom November 1971 in der Definition "übliche Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden".

Während ursprünglich relativ offen blieb, welchen Kriterien der Nachweis der "Ortsüblichkeit" einer Mietforderung genügen mußte, findet sich in der neuen Fassung des Gesetzes bereits ein Hinweis auf die Tabellen der ortsüblichen Quadratmetermieten, die von den Gemeinden zu erstellen sind.

Von solchen Tabellen versprach man sich eine Versachlichung der Auseinandersetzungen um die Miethöhe bereits im vorprozessualen Raum. Zugleich geben Mietspiegel Vermietern und Mietern einen Überblick über die Lage am Wohnungsmarkt. Sie dienen außerdem den Gerichten als Grundlage für eine Beurteilung der Angemessenheit von Mietforderungen im Einzelfall.

Eine Verpflichtung der Gemeinden zur Erstellung von Mietspiegeln besteht jedoch bisher nicht, und insbesondere wird auch nicht vorgeschrieben, welches Datenmaterial zur Festlegung der Werte der Mietpreistabelle herangezogen werden soll.

In der Praxis haben sich vor allem zwei Arten eingebürgert:

1. Eine von der Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern (Vermietern, Mietern, Maklern) erstellte Tabelle, deren Werte aufgrund vorhandener statistischer Unterlagen der Verbände und des Wohnungsamts einvernehmlich durch die Beteiligten festgelegt werden. Auf diese Weise kam die Mehrzahl der bisher vorgelegten Mietspiegel zustande.
2. Mietspiegel, denen eine Repräsentativerhebung der in einer Gemeinde tatsächlich gezahlten Mieten zugrundeliegt und die daher ein verlässlicheres Bild

des Wohnungsmarktes liefern. Solche Erhebungen sind bisher lediglich in Marburg, München, Darmstadt und Mannheim durchgeführt worden. Die Stadt Mannheim leistete mit einem bereits 1973, also noch vor dem 2. Wohnungsraumkündigungsschutzgesetz vorgelegten Mietspiegel auf der Basis einer empirischen Erhebung Pionierarbeit. Neben dem grundsätzlichen Problem der Erstellung einer angemessenen Datenbasis für einen Mietspiegel besteht jedoch auch die zusätzliche Schwierigkeit der Fortschreibung der Zahlen, da es nicht Aufgabe von Mietspiegeln sein soll und kann, angemessene Mietsteigerungen zu verhindern. Hier wird wegen der Problematik reiner Fortschreibungsindizes von der Bundesregierung eine Neuaufstellung in größeren Zeitabständen empfohlen. Die Stadt Mannheim legte daher bereits 1975 einen 2. Mietspiegel vor, der 1977 wiederum durch neu zu erhebendes Zahlenmaterial ersetzt werden sollte. In diesem Zusammenhang trat im Herbst 1976 das Statistische Amt der Stadt Mannheim an ZUMA mit der Bitte um Zusammenarbeit bei der Erstellung des neuen Mietspiegels heran.

Die ZUMA-Beratungsleistungen für dieses Projekt waren besonders umfangreich, da das Statistische Amt nicht über ausgedehnte Erfahrungen in der Umfrageforschung verfügte und die Feldarbeit von ihm selbst unter Beratung durch die ZUMA-Feldabteilung durchgeführt werden mußte. Zusätzlich übernahm ZUMA den Großteil der Stichprobenziehung, die Erstellung des Datensatzes und die Durchführung der Auswertungen.

Im Rahmen der Betreuung des Mannheimer Mietspiegels fanden von Anfang an regelmäßige Besprechungen mit Mitarbeitern des Instituts "Wohnen und Umwelt" in Darmstadt statt, das 1977 einen Leitfaden zur Erstellung, Anwendung und Fortschreibung von Mietspiegeln veröffentlichte und zur selben Zeit eine Mieterhebung in Darmstadt durchführte. Ziel dieser Kooperation war es, durch eine parallele Erhebung möglichst differenzierter Merkmalskataloge von Wohnungen diejenigen Faktoren, die die Miethöhe am stärksten beeinflussen, besser als dies mit den bisherigen Erhebungsinstrumenten der Fall war, zu analysieren.

2. Erhebungsinstrumente

Zentrales Ergebnis einer Mieterhebung ist eine Mietpreistabelle, die die qm-Mieten für die verschiedenen Wohnungstypen enthält. Die Werte für diese Tabelle werden üblicherweise durch mündliche Befragung von Mietern erhoben.

In mehreren Vorbesprechungen mit Mitarbeitern des Statistischen Amtes wurden die zu erfassenden Wohnungsmerkmale präzisiert. Anschließend wurde von ZUMA ein Fragebogenentwurf vorgelegt und in weiteren Diskussionen bis zur Pretestreife entwickelt. Dabei wurden neben den Kernfragen über Ausstattung, Baualter, Größe der Wohnung und Miethöhe noch zusätzliche Fragen aufgenommen, die eine spätere differenziertere Auswertung nach zusätzlichen Merkmalen wie Wohndauer, Verhältnis zum Vermieter usw. erlauben sollten.

Besondere Wert mußte dabei auf die korrekte Erfassung der Miethöhe gelegt werden. Da Ausstattung (z.B. Heizung, Warmwasser) und Wohnungsgröße die Höhe der Mietnebenkosten stark beeinflussen, wird den Mietpreistabellen der qm-Preis der Kaltmiete zugrundegelegt. Die Höhe der einzelnen Nebenkosten ist jedoch ebenfalls von Wichtigkeit und wurde bei denjenigen Mietern erhoben, die zu einer Aufschlüsselung ihrer Nebenkosten in der Lage waren. Bei den übrigen Mietern konnte dagegen nur erfaßt werden, welche Vermieterleistungen in den Nebenkosten inbegriffen waren, bei manchen sogar nur die Warmmiete. Parallel zur Mieterbefragung war - erstmalig - eine schriftliche Vermieterbefragung zur Kontrolle der Korrektheit der Mieterangaben vorgesehen, für die ein Anschreiben mit Rückantwortkarte entworfen wurde.

Schließlich sollte noch die Wohnlage als eine zentrale Variable erfaßt werden. Dabei wurde davon ausgegangen, daß die globale Zuweisung ganzer Stadtregionen zu einer bestimmten Wohnlage nicht gerechtfertigt ist, sondern daß nur eine Einzelfallbeurteilung korrekte Informationen liefert. Ein Expertengremium aus Vertretern des Statistischen Amtes, Wohnungsamtes, Stadtplanungsamtes und der Wohnungswirtschaft bewertete daher die Wohnlage aller Wohnungen, für die ein Interview zustande gekommen war, nach einer Reihe von Kriterien wie Bebauungsdichte, Lärmbelästigung, Verkehrsanbindung, Zentralität, die in eine Ge-

samtwürdigung der Wohnlage der Einzelobjekte eingingen. Diese Wohnlagenbeurteilungen wurden später dem Datensatz zugespielt.

3. Stichprobe

Die Stichprobe warf besondere Probleme auf, da sie aus einer Datei gezogen werden mußte, die nicht der theoretisch definierten Grundgesamtheit entsprach.

Als Grundgesamtheit waren zunächst alle nicht mietpreisgebundenen Wohnungen ohne besondere mietpreisrelevante Vermietungsbedingungen anzusehen. Nicht zur Grundgesamtheit gehören also folgende Wohnungstypen: Sozialwohnungen, Anstaltshaushalte, Wohnungen mit Untervermietung, Möblierung, gewerblicher Nutzung, Dienstwohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, vom Besitzer selbst sowie von Ausländern bewohnte Wohnungen. Für alle diese Wohnungstypen kann man besondere Vermietungsbedingungen annehmen.

Für die so definierte Grundgesamtheit existiert keine Datei. Da aber der ganz überwiegende Teil der Wohnungen in dieser Grundgesamtheit von - mindestens - einem Haushaltsvorstand mit erstem Wohnsitz in Mannheim bewohnt wird, können diese Haushaltsvorstände als Substitute für die Einheiten der Grundgesamtheit aufgefaßt werden. Folglich erstellte ZUMA eine personenbezogene Stichprobe von Haushaltsvorständen mit erstem Wohnsitz in Mannheim aus der hiesigen Einwohnermelde-datei.

Bei der Operationalisierung dieses Konzepts traten drei typische Probleme auf:

- (1) Wegen des Aufbaus der Einwohnermelde-datei konnten die Bewohner der oben definierten, nicht zur Grundgesamtheit gehörenden Wohnungen, die als stichprobenneutrale Ausfälle zu betrachten waren, vor der Stichprobenziehung nicht eliminiert werden. Es mußte daher zunächst eine Stichprobe gezogen werden, deren Größe die schließlich angestrebte Anzahl von realisierten Befragungen deutlich übertraf. Danach schloß sich dann eine Bereinigung der Adressen durch Mitarbeiter des Statistischen Amtes an. Diese strichen zunächst aus der ursprünglichen Adressenliste aufgrund der im Adreßbuch enthaltenen Angaben über die Hausbesitzer diejenigen Adressen, die erkennbar nicht zur Grundgesamtheit gehörten, u. a. Mieter von

Häusern von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnheimen und Ein- und Zweifamilienhäusern.

Zusätzlich wurde dem Fragebogen eine Kontaktprotokoll vorgeschaltet, bei dem bestimmte Antworten des Befragten zum Ankreuzen des entsprechenden Ausfallgrundes und zum Abbruch der Befragung führten.

- (2) Es war dafür Sorge zu tragen, daß sich der Aufwand beim Interviewereinsatz in Grenzen hielt. Dies wurde durch eine zweistufige Stichprobenziehung angestrebt, wobei zunächst zufällig statistische Bezirke und darin dann zufällig Haushaltsvorstände ausgewählt wurden. Die gezogenen Adressen lagen somit nach Bezirken geordnet vor, so daß durch eine geeignete Verteilung auf die Interviewer deren Wege kurz gehalten werden konnten.
- (3) Es stellte sich heraus, daß ein nicht zu vernachlässigender Anteil an Wohnungen in der Stichprobe von mehr als einem Haushaltsvorstand bewohnt wurde, daß also diese Wohnungen eine höhere Auswahlwahrscheinlichkeit hatten als solche mit genau einem Haushaltsvorstand. Dies wurde durch eine Gewichtung aller Wohnungen mit dem reziproken Wert der jeweiligen Anzahl der Haushaltsvorstände ausgeglichen.

Die Durchführung der Hauptziehung fand bei ZUMA statt. Da jedoch der Anteil der stichprobenneutralen Ausfälle erheblich höher als erwartet war, mußten Adressen nachgezogen werden. Diese zweite Ziehung wurde vom Statistischen Amt nach demselben Verfahren durchgeführt.

4. Feldarbeit

Der zunächst entwickelte Fragebogenentwurf wurde wie üblich in einem ZUMA-Pretest auf die Verständlichkeit der Fragen und auf seine Handhabbarkeit unter Feldbedingungen hin geprüft und anschließend überarbeitet.

Feldeinsatz und -kontrolle bei der Hauptuntersuchung wurden von Mitarbeitern des Statistischen Amtes durchgeführt. Der Interviewerstab bestand aus städtischen Beamten und Angestellten sowie einigen ZUMA-Interviewern.

Die Feldarbeit fand im Januar/Februar 1977 statt. ZUMA übernahm hier le-

diglich die Erstellung einer schriftlichen Intervieweranweisung sowie die Interviewerschulung.

5. Dateierstellung und Auswertung

Insgesamt wurden 1910 Interviews durchgeführt, von denen schließlich 1795 in die Auswertung gelangten. Die Daten wurden von der ZUMA-Vercodungsabteilung verschlüsselt und auf Belegleserformulare übertragen, von denen ein Datenband erstellt wurde. ZUMA besorgte auch die Datenprüfung, Datenbereinigung und die Erstellung einer OSIRIS-Datei, ebenso das Zuspielen der gesondert erhobenen Vermieterangaben (Rücklauf ca. 50%) und der Wohnlagenbeurteilungen.

In Absprache mit dem Statistischen Amt führte ZUMA alle Auswertungsarbeiten in eigener Verantwortung durch. Nach den Ergebnissen der ersten Analysen wurde gemeinsam mit dem Statistischen Amt die Entscheidung über die Aufteilung der Mietpreistabelle getroffen: Ausstattung, Baualter und Wohnungsgröße erwiesen sich dabei als mietpreisrelevante Merkmale, während die Wohnlage - entgegen den ursprünglichen Erwartungen - nur einen geringen und zudem uneinheitlichen Effekt aufwies.

Für jede Kombination der 3 Ausstattungs-, 5 Baualters- und 4 Wohnungsgrößenklassen wurden schließlich statistische Meßzahlen ausgewiesen, sofern die entsprechende Zelle mit mindestens 12 Fällen besetzt war.

Als Maß für die zentrale Tendenz der Quadratmetermieten einer Zelle wurde das arithmetische Mittel gewählt. Dieses ist leicht zu berechnen und überdies auch intuitiv einem Laien am besten verständlich.

Zusätzlich war es notwendig - und wird auch von der Bundesregierung empfohlen - ein Maß für die Variabilität der einzelnen Werte auszuweisen. Dieses berücksichtigt die Wirksamkeit von Faktoren, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind, wie z. B. Wohndauer, besonders positive oder nachteilige zusätzliche Eigenschaften der Wohnung sowie schließlich rein individuelle, nicht systematisch erfaßbare Schwankungen. Die ausgewiesene Variabilität

der Werte in einer Zelle wird als "Bandbreite" der Mieten dieser Zelle bezeichnet. Sie ermöglicht dem Benutzer die Berücksichtigung individueller Wohnungsmerkmale bei der Feststellung der "angemessenen" Miete.

Es wurden also für jede Zelle zusätzlich zum Mittelwert je eine Mietunter- und -obergrenze ausgewiesen. Diese wurden so gewählt, das mindestens zwei Drittel der für eine Zelle erhobenen Mietpreise innerhalb der ausgewiesenen Bandbreiten liegen. Dieses Verfahren der Perzentile vermindert einerseits den Einfluß von "Ausreißern" auf das Gesamtergebnis. Andererseits lassen die angegebenen oberen und unteren Grenzen zuverlässige Schlüsse auf die Mehrzahl der für den jeweiligen Wohnungstyp tatsächlich bezahlten Mieten zu. Da die Bandbreiten auf eine gänzlich andere Art berechnet werden als das arithmetische Mittel der entsprechenden Zelle, tragen sie dazu bei, bekannte Schwächen des arithmetischen Mittels wie etwa die Anfälligkeit gegenüber Ausreißern auszugleichen.

Die Mietpreistabelle wurde mit einer Reihe von zusätzlichen Erläuterungen des Statistischen Amtes am 11. November 1977 der Öffentlichkeit übergeben. Sie wurde von der örtlichen Tageszeitung (Mannheimer Morgen), dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein sowie dem Wohnungsamt nachgedruckt und damit praktisch allen Mannheimer Haushalten zugänglich gemacht. Ein ausführlicher Abschlußbericht über das Projekt wird außerdem als Heft 77 der "Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim" veröffentlicht werden.

Auf der folgenden Seite ist zur Illustration die Mietpreistabelle aus dem kostenlosen, für die Allgemeinheit bestimmten Sonderdruck des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Mannheim abgebildet. Dieser Sonderdruck wird bei Mietberatungen ausgegeben und auf Anforderung auch versandt.

Für Rückfragen zu diesem Projektbericht stehen Ihnen Ursula Hoffmann-Lange und Hans-Peter Kirschner (speziell: Stichprobe) zur Verfügung.

MIETSPIEGEL MANNHEIM 1977

Tabelle 1 (größenunabhängig)					Tabelle 2 (Normalwohnungen ohne Appartements)			
Mietpreise nach Ausstattung u. Bauperiode					Mietpreise nach Ausstattung, Bauperiode u. Wohnungsgröße			
Ausstattung	Bauperiode	arithm. Mittel	Bandbreite		Wohnungsgröße	arithm. Mittel	Bandbreite	
			von	bis			von	bis
		DM/qm	DM/qm		qm	DM/qm	DM/qm	
einfach ohne Bad, mit Einzel- öfen	bis 1918	2,52	1,80	3,33	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* 2,78 2,46 *	* 1,80 1,82 *	* 3,75 3,20 *
	1919 - 1948	2,61	1,98	3,24	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 2,57 *	* * 1,98 *	* * 3,19 *
	1949 - 1960	3,10	2,43	3,62	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 2,87 *	* * 2,35 *	* * 3,42 *
mittel mit Bad und Einzel- öfen	bis 1918	3,49	2,63	4,33	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 3,44 3,30	* * 2,69 2,14	* * 4,23 4,00
	1919 - 1948	3,26	2,56	3,97	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 3,27 2,82	* * 2,61 2,24	* * 4,00 3,65
	1949 - 1960	3,58	2,85	4,33	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* 4,32 3,56 3,14	* 3,22 2,88 2,54	* 5,38 4,33 3,75
	1961 - 1971	4,20	3,22	5,00	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 4,08 *	* * 3,22 *	* * 5,00 *
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1918	4,14	3,04	5,00	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 3,73 3,61	* * 3,06 3,02	* * 4,81 4,06
	1919 - 1948	4,09	3,37	4,71	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 4,00 4,01	* * 3,40 3,31	* * 4,64 4,95
	1949 - 1960	4,51	3,75	5,21	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	6,93 5,17 4,43 4,10	3,93 4,38 3,77 3,51	8,75 5,95 5,13 4,63
	1961 - 1971	5,11	3,73	6,36	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	7,71 5,51 4,58 4,05	6,19 4,47 3,72 3,45	8,41 6,11 5,45 5,00
	1972 - 1976	5,44	4,35	6,25	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 5,24 4,69	* * 4,31 4,08	* * 6,00 5,21
Zusatztable für 1 Zi-Appartements guter Ausstattung mit Einbauküche: 1961 - 76					bis 40	8,40	7,81	8,69

* mit weniger als 12 Fällen besetzt