

Die Mietspiegelerhebung der Stadt Koblenz 2022 nach dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG)

Schüller, Daniela

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Schüller, D. (2023). Die Mietspiegelerhebung der Stadt Koblenz 2022 nach dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG). *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 36(2), 87-94. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-89834-9>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-SA Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Weitergabe unter gleichen Bedingungen) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-SA Licence (Attribution-NonCommercial-ShareAlike). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0>

Daniela Schüller

Die Mietspiegelerhebung der Stadt Koblenz 2022 nach dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG)

Was bedeutet die Einführung der Auskunftspflicht durch das Mietspiegelreformgesetz für die Konzeption der Mietspiegelerhebung? Wie kann die Durchsetzung der Auskunftspflicht operationalisiert werden und welche Auswirkungen hat dies auf die Konzeption der Erhebung? Welche Folgen ergeben sich durch die Auskunftspflicht auf Stichprobengröße, Rücklaufquoten und Repräsentativität der erhobenen Daten?

Der Artikel gibt Antworten auf diese Fragen am Beispiel der Erstellung des qualifizierten Koblenzer Mietspiegels anhand einer kombinierten Mieter-Vermietererhebung, die im Sommer 2022 durchgeführt wurde.

Warum ist die Mietspiegelerstellung nun eine Pflicht für Kommunen?

Das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) trat am 1. Juli 2022 in Kraft. Es schreibt für Kommunen ab 50.000 Einwohner:innen die Pflicht, einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, vor. Eine wichtige Änderung ist die Einführung einer Auskunftspflicht. Die Auskunftspflicht betrifft alle angeschriebenen Bürger:innen und umfasst neben Angaben zu Eigentumsverhältnissen auch Informationen zur Wohnung und die Anschriften von Mieter:innen und Vermieter:innen (siehe MsRG § 1, § 2).


Die massive Neuerung resultiert aus der relevanten Rolle, die Mietspiegeln in den letzten Jahren zugesprochen wurde. So werden sie ganz klassisch benötigt zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen oder zur Wertermittlung und auch die Kosten der Unterkunft werden auf Basis von Mietspiegeln berechnet. Der angespannte Wohnungsmarkt, vor allem in Großstädten, verstärkt zudem die Bedeutung von Mietspiegeln, da sie auch zur Begründung der Mietpreisbremse herangezogen werden. Abbildung 1 (eigene Darstellung nach Klöppel 2018) ergänzt diese Aufzählung.

Abb. 1: Anwendungsfelder von Mietspiegeln

Mietrecht	Mietpreisbremse Mieterhöhungsverlangen
Ordnungswidrigkeiten und Strafrecht	Mietpreiserhöhung Mietwucher
Sozialrecht	Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft (KdU), „Schlüssige Konzepte“
Wertermittlung	Ertragswertverfahren
Steuerrecht	Einkommenssteuer, „Geldwerter Vorteil“, Erbschafts-/Schenkungssteuer, Zweitwohnsitzsteuer
Wohnraumförderung	Bedarfsermittlung, Bemessung der Förderkonditionen, „einkommensorientierte Förderung“
Wohnungsmarktbeobachtung	Grundlage für wohnungs-/stadtentwicklungspolitische Maßnahmen und Entscheidungen

Daniela Schüller

Diplom Sozialwissenschaftlerin, Stadt Koblenz, Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung

 Daniela.schueller@stadt.koblenz.de

Schlüsselwörter:

Qualifizierter Mietspiegel – Auskunftspflicht – Rücklauf – Repräsentativität – kombinierte Mieter-Vermietererhebung

Ziel der Auskunftspflicht ist die Verbesserung der Datengrundlage, da die Repräsentativität aufgrund hoher Nonresponse-Raten nicht unbedingt gegeben war. Das MsRG reagiert damit auf die Einschränkungen, die die Analyst:innen und Expert:innen in den letzten Jahren beklagt haben.

Die Konzeption der Mietspiegelerhebung in Koblenz

Wie bereits in den Jahren 2018 und 2014 wurde in Koblenz eine kombinierte Mieter:innen/Vermieter:innen-Erhebung nach dem Motto „Online-First“ durchgeführt: Die Anschreiben enthielten einen individuellen Zugangscode zum online-Fragebogen; alternativ wurde die Möglichkeit erwähnt, einen Papierfragebogen anzufordern. Es wurden zwei Erinnerungsschreiben verschickt, das zweite enthielt automatisch einen Papierfragebogen. Vorgesehen war eine Feldphase von drei Monaten. Dieses Vorgehen wurde, wie auch die Inhalte des Fragebogens, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt. In Koblenz setzt sich dieser zusammen aus den Interessensverbänden von Mieter:innen- und Vermieter:innen, Sachverständigen, Immobilienverwaltungen, Makler:innen, Wohnungsunternehmen, Banken und Mitgliedern der Stadtverwaltung.

Um die Grundgesamtheit zu ermitteln, wird zuerst auf der Basis eines Melderegisterabzugs eine Haushaltegenerierung durchgeführt. Anschließend werden die Daten um Adressen von Heimen und Anstalten, sowie Ein- und Zweifamilienhäusern bereinigt und optimalerweise auch um Haushalte, die im selbstgenutzten Eigentum wohnen. Die Ein- und Zweifamilienhäuser wurden entfernt, da sich die Mietpreisbildung oft nach Kriterien richtet, „die einer Normierung nur schwer zugänglich sind, wie der Größe und Ausrichtung des Gartens (Süd- oder Nordausrichtung) oder besonderen Ausstattungsmerkmalen (z. B. Sauna, Kamin). Zudem variieren hier auch

die Wohnungsgrößen sehr stark, so dass der Ausweis einer ortsüblichen Vergleichsmiete in diesem Segment nur bedingt möglich ist.“ (BBSR 2020, S. 35). Zudem wurde diese Auswahl mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt (ebd. S. 14). Aus dieser Grundgesamtheit wird eine Stichprobe von 4.000 Haushalten gezogen, was in Koblenz einer Quote von etwa 10 % entspricht. Die angeschriebenen Mieter:innen sind verpflichtet, Angaben zur Wohnung und zum Vermieter zu tätigen. Ist die Wohnung nach den Kriterien eines qualifizierten Mietspiegels relevant, werden anschließend die Vermieter:innen angeschrieben.

Vorteile dieses aufwändigen Verfahrens liegen auf der einen Seite in der zielgruppengerechten Gestaltung der Fragebögen. Die Inhalte des Mieterfragebogens beziehen sich auf den Mietvertrag und auf Angaben zur Ausstattung und Lage der Wohnung. Der Fragebogen für die Vermieter konzentriert sich auf Aspekte, die generell von den Mietern nicht beantwortet werden können. So werden die Vermieter:innen nach durchgeführten Modernisierungen und der energetischen Ausstattung der Wohnung gefragt.

Auf der anderen Seite werden relevante Faktoren zum Mietvertrag bei beiden Zielgruppen erfragt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass nur konsistente Fragebögen in die Berechnung des Mietspiegels eingehen. Um dies zu überprüfen wurden kritische Datensätze einer individuellen Prüfung unterzogen. Als kritisch wurde eine Abweichung bewertet, wenn die Angaben der beiden Parteien zur Wohnfläche um mehr als +/-10 %, diejenigen zur Nettokaltmiete um mehr als +/-5 % differierten. Waren die Angaben von Vermieter:innen und Mieter:innen nicht plausibel wurde die Annahme getroffen, dass die Angaben beider Parteien zu unterschiedlichen Wohnungen gehörten. Daraufhin wurden die Angaben der Vermieter:innen gelöscht und nur die Mieter:innendaten in die weitere Analyse aufgenommen.

Abb. 2: Schematische Darstellung der Erhebungsmethode



Dies ist ein weiterer Pluspunkt für eine belastbare Datengrundlage und ein wichtiges Qualitätskriterium. Abbildung 2 erläutert dieses Vorgehen auf schematische Weise.

Zusätzlich wurden Informationsunterlagen für die Bürger:innen und Institutionen auf der Internetseite des Koblenzer Mietspiegels bereit gestellt, wie beispielsweise eine Liste „Häufig gestellte Fragen“ und Ansichtsexemplare der Fragebögen. Zudem wurde die Telefonzentrale der Stadt mit relevanten Informationen zur Mietspiegelerhebung und im Besonderen zur Auskunftspflicht ausgestattet.

Die Online-First-Methode wurde aus Kosten- und organisatorischen Gründen gewählt. Aufgrund der für diese aufwändige Erhebung knappen Feldphase war es wichtig, schnell über die Vermieterdaten zu verfügen, um den Start der Vermietererhebung nicht zu verzögern. Zudem konnte durch die Filterführung im Online-Fragebogen automatisiert festgestellt werden, welche Wohnungen mietspiegelrelevant und somit für die Vermietererhebung in Frage kommen. Bei einer rein schriftlich-postalischen Erhebung mit Papierfragebogen, wäre die Vermietererhebung erst mit einer mehrwöchigen Verzögerung gestartet, da die manuelle Erfassung der Erhebungsdaten aus den Papierbögen erst nach deren Eintreffen in der Fachdienststelle für Kommunalstatistik und Stadtforschung begonnen hätte.

Vorgehen zur Umsetzung der Auskunftspflicht

Gegen die Auskunftspflicht nach §4 des MsRG verstößt, wer eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt.

Die Konzeption der Erhebung war auf die rechtzeitige Auskunftserteilung ausgerichtet. Erfolgte die Auskunft nicht bzw. nicht fristgerecht, war damit eine Ordnungswidrigkeit begangen und ein entsprechendes Bußgeldverfahren wurde eingeleitet.

Der Fragebogen für die Mieter:innen folgte der Reihenfolge: Zuerst Fragen in Bezug auf die Mietspiegelrelevanz ihrer Wohnung, dann zum Mietvertrag und zur Miethöhe, und schließlich die Vermieterangaben. Auf fehlenden Rücklauf oder nicht vollständige Auskünfte wurde folgendermaßen reagiert: Diese Personen erhielten einen Brief mit einem erläuternden Anschreiben und einem Papierfragebogen mit Rückumschlag. Weiterhin wurde in den beiden online-Fragebögen angegeben, welche Fragen nicht ausgefüllt werden müssen bzw. welche Pflichtfragen sind. Personen mit schlechten Deutschkenntnissen konnten so ermuntert werden, den Fragebogen so gut es geht auszufüllen. Gleiches galt für Wohnungsverwaltungen, die über keine vollständigen Informationen zum Renovierungs- und Sanierungsstand der Wohnung verfügten.

Ob eine Auskunft richtig ist, lässt sich nur schwer feststellen. Lediglich der Abgleich der in beiden Fragebögen identisch gestellten Fragen würde die Überprüfung zulassen. Im Rahmen der Datenbereinigung wurde dies auch vorgenommen. Allerdings hatten abweichende Daten nicht zur Folge, dass ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet wurde. Auch wäre im Vorfeld zu ermitteln gewesen, wer von den beiden Auskunftspflichtigen die falsche Aussage getroffen hat.

Wichtiger ist unserer Ansicht nach die Prüfung, ob Personen, die behaupten Eigentümer:in der angeschriebenen Wohnung zu sein, dies tatsächlich auch sind. Die aktuelle Erhebungsmethode sieht nämlich vor, dass diese Personen keine weiteren Angaben tätigen müssen. Um sich dem „Aufwand“ des Ausfüllens zu entziehen, könnten Auskunftspflichtige auf die Idee kommen, diese falsche Aussage zu tätigen. Wie allerdings organisatorisch und rechtlich mit diesem Problem zukünftig umgegangen werden kann, muss noch geklärt werden.

Grundsätzlich wurde die neu eingeführte Auskunftspflicht in allen Anschreiben und in allen weiterführenden Informationen zentral erwähnt. Die Telefonzentrale war ebenfalls dahingehend geschult, dies gegenüber allen Anrufenden zu erwähnen.

Die Feldphase

Die Feldphase startete am 1. Juli 2022 mit 4.000 Anschreiben an Mieter:innen. Von diesen konnten 113 nicht zugestellt werden. Die Antwortfrist wurde auf den 15. Juli 2022 gesetzt.

Anschließend wurden täglich Papierfragebögen mit Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Schreibens an die Mieter:innen versendet, die diesen in der Fachdienststelle für Kommunalstatistik und Stadtforschung angeforderten. Insgesamt beläuft sich der Anteil an Papierfragebögen auf 14%. Abbildung 3 zeigt, dass der Anteil der angeforderten Papierfragebogen ab einem Alter von 65 Jahren sprunghaft ansteigt. Dennoch haben 58% der über 80-Jährigen den Mieterfragebogen online ausgefüllt.

Mieter:innen, die den online-Fragebogen frühzeitig abgebrochen oder unzureichende Angaben zum Vermieter bzw. zur Vermieterin gemacht haben, wurden erneut angeschrieben, darauf aufmerksam gemacht und um Vervollständigung der Angaben gebeten.

Eine erste Erinnerung wurde mit Datum vom 20. Juli und Frist 1. August 2022 an 1.736 Personen verschickt. Die zweite Erinnerung mit Datum vom 3. August und Frist 15. August 2022 wurde an 709 Personen verschickt. Diese Erinnerung enthielt den Papierfragebogen plus kostenfreien Rückumschlag. Das Mahnverfahren startete am 14. September 2022 mit dem Versand von 171 Anhörungsbögen.

Abbildung 3 zeigt deutlich, dass bereits nach dem ersten Anschreiben die Mehrheit den Fragebogen ausfüllte. Weitere 1.026 Personen nahmen nach dem ersten Erinnerungsschreiben teil, so dass zu diesem Zeitpunkt der Brutto-Rücklauf bereits bei 83% lag.

Dabei ist anzumerken, dass bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels eine hohe Rücklaufquote alleine nicht ausreicht. Relevant sind im Endeffekt die Anzahl und Verteilung der Wohnungen, die die Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllen. Die Anzahl der relevanten Wohnungen muss zwei Kriterien erfüllen. Auf der einen Seite muss die Anzahl groß genug sein, um auch statistische Laien zu überzeugen, dass auf deren Grundlage die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Auf der anderen Seite müssen die Daten den Anforderungen der quantitativen empirischen Sozialforschung genügen, um für verschiedene Datenanalysemethoden genutzt werden zu können.

Abb. 3: Übersicht Rücklauf der Mietererhebung

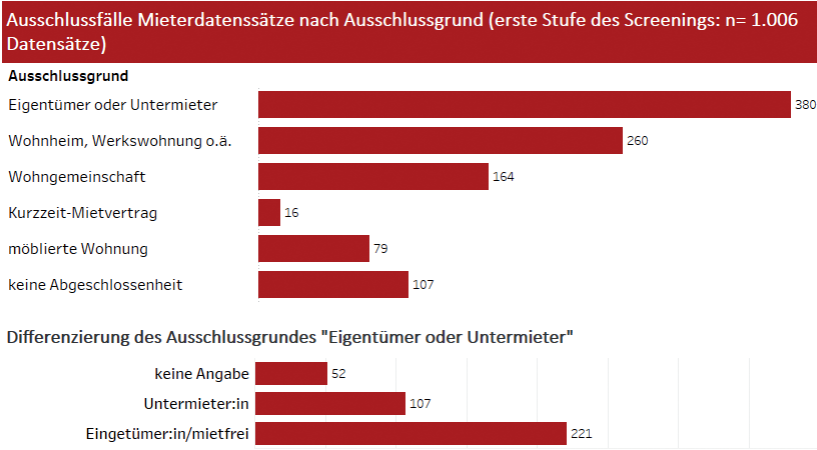
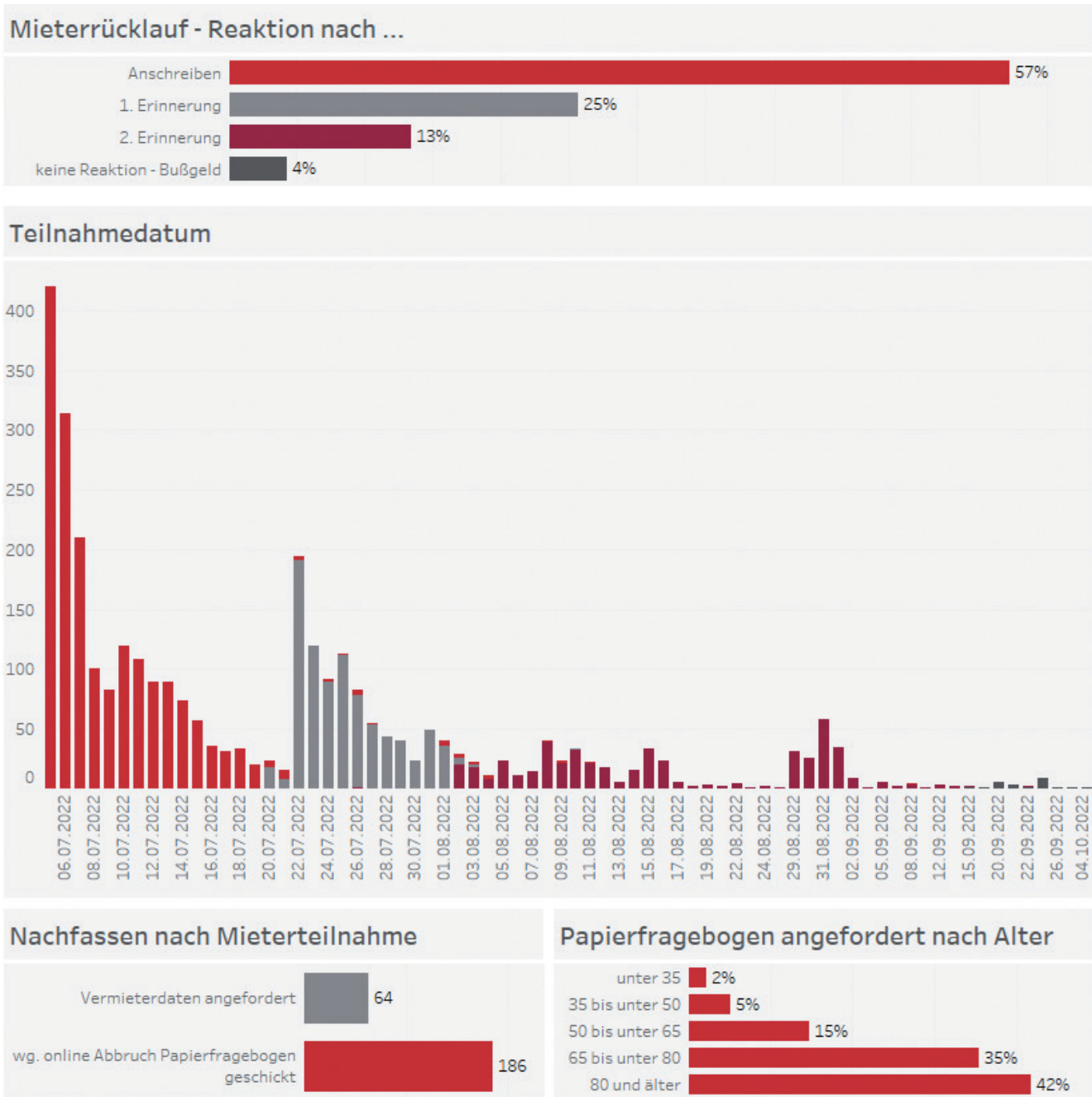


Abb. 4: Ausschlussfälle Mieterdatensätze nach Ausschlussgrund (erste Stufe des Screenings)

Insgesamt meldeten uns 380 Personen zurück, dass Sie im Eigentum wohnen oder Untermieter einer Wohnung sind, wie Abbildung 4 zu entnehmen ist. Insgesamt 443 Fragebögen wurden nicht berücksichtigt, weil die aktuell gezahlte Miete bereits seit mehr als 6 Jahren nicht geändert wurde. Aufgrund dieser Einschränkung entfallen etwa 22 % der ausgegebenen Fragebögen.

In einem weiteren Schritt wurden die Wohnungen nicht berücksichtigt, die u. a. eine zu lange Vertragslaufzeit aufwiesen, einer Mietpreisbindung unterlagen oder lückenhafte Basismerkmale (Nettokaltmiete, Baujahr, Wohnfläche) aufwiesen.

Die daraufhin verbliebenen 1.986 Wohnungen bilden die Basis für die Vermieter-Erhebung.

Vermieter:innen-Erhebung

Die Vermieter-Erhebung startete am 12. Juli mit einem Anschreiben an 591 private Vermieter:innen bzw. einzelne Wohnungsunternehmen. Es folgten neun weitere Wellen, jeweils für die Wohnungen, deren Mieter in den Tagen zuvor teilgenommen hatten und die relevant für die Mietspiegelerstellung waren. Die großen Wohnungsunternehmen erhielten eine Zusammenstellung der Wohnungen, für die Angaben benötigt wurden.

Am 5. September wurde erstmals an 188 private Vermieter:innen und einzelne Wohnungsunternehmen eine erste Erinnerung verschickt. Insgesamt reagierten bereits 80 % der Vermieter:innen auf das erste Anschreiben. Nur 12 % erhielten eine erste, 4% eine zweite Erinnerung und 21 Personen bzw. Unternehmen wurden im Rahmen des Mahnverfahrens angeschrieben.

Bewertung der Erhebung

Die Entscheidung, offensiv auf die Auskunftspflicht hinzuweisen, hat sich bewährt. Die hohe Rücklaufquote in Folge des ersten Anschreibens lässt sich darauf zurückführen. Da so die Anzahl an Erinnerungsschreiben reduziert werden konnte, wurden deutliche Einsparungen im Bereich der Druck- und Portokosten erzielt.

Die Entscheidung, die Erhebung unter dem Motto „Online-First“ durchzuführen, führt zu ähnlichen Einsparungseffekten. Allerdings ist es hier wichtig, den Online-Fragebogen so anzupassen, dass die Abbruchquote verringert und gleichzeitig die Antwortqualität auf hohem Niveau gehalten wird.

Insgesamt ergab die Stichprobe mit 4.026 Wohnungen 1.897 für die Mietspiegelerstellung verwertbare Datensätze. Dies stellt eine Ausschöpfungsquote von 47% dar. Zum Vergleich: Im Jahr 2018 ohne Auskunftspflicht betrug diese lediglich 5%. Die Unit-Nonresponsequote lag bei 4%.

Das Mahnverfahren

Die Auskunftspflicht im Mietspiegelreformgesetz findet sich in § 4 Bußgeldvorschriften und lautet

- „(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Absatz 1 oder 2, jeweils auch in Verbindung mit Absatz 3, eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.“

Abb. 5: Rücklauf Vermietererhebung

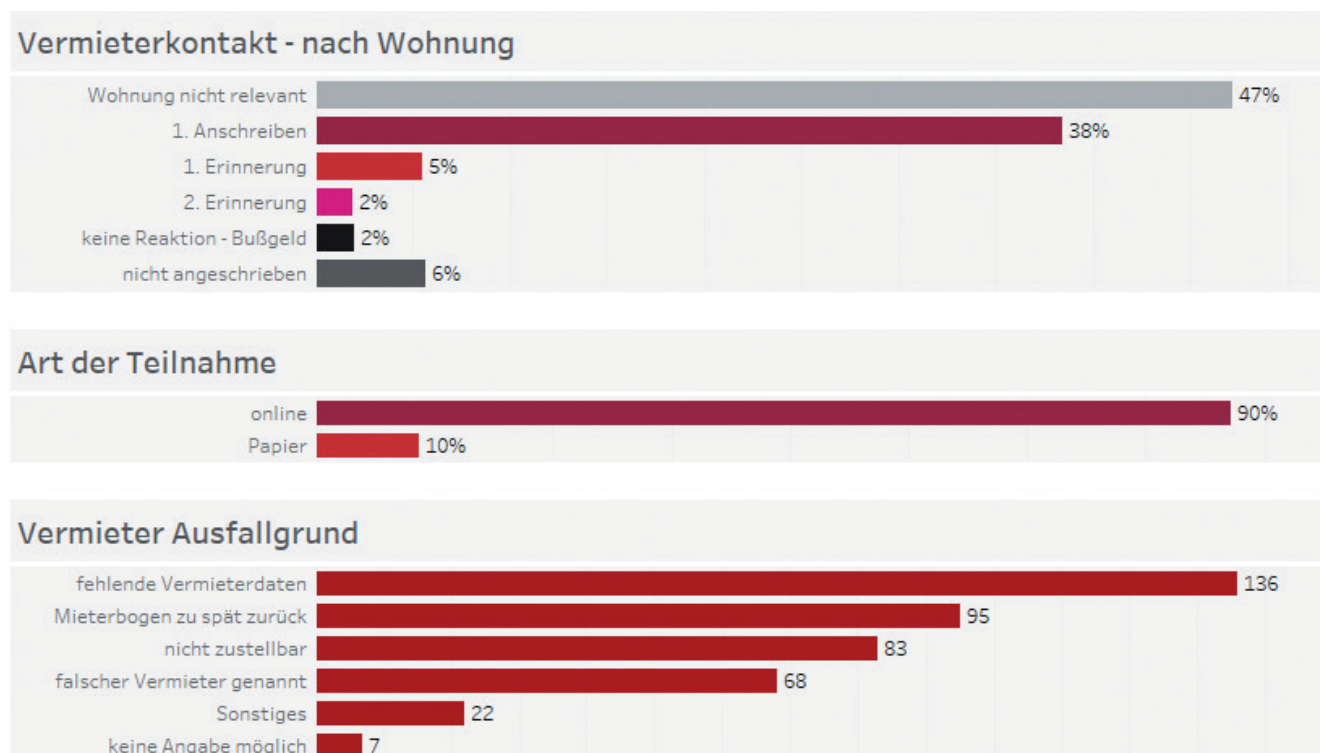
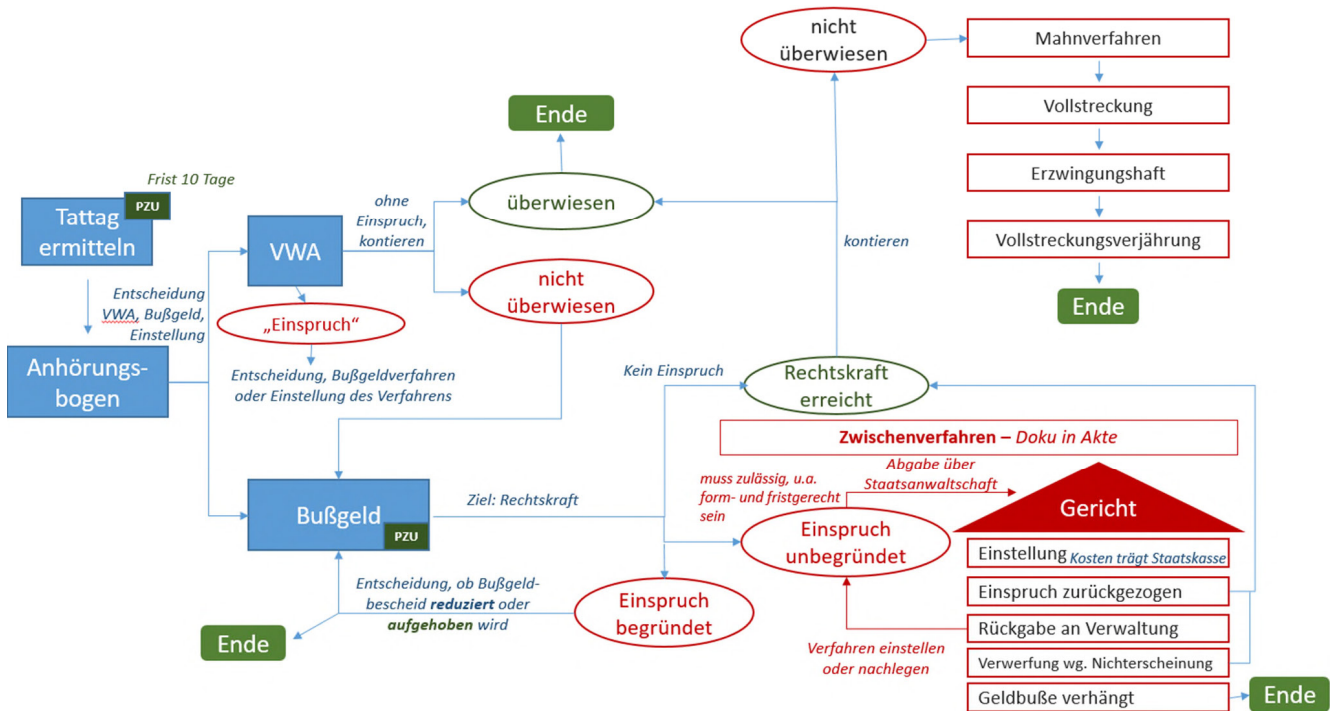


Abb. 6: Schematischer Ablauf eines Bußgeldverfahrens



Die Durchsetzung der Auskunftspflicht in Koblenz bezog sich hauptsächlich auf die nicht erteilte Auskunft und wird in Abbildung 6 schematisch dargestellt.

Für die Mieter:innen bzw. Vermieter:innen, die auch auf das zweite Erinnerungsschreiben nicht reagierten, wurde ein Mahnverfahren durchgeführt. In einem ersten Schritt erhielten 171 Mieterinnen und 21 Vermieter:innen einen Anhörungsbogen nach § 55 OWiG, in dem Sie sich zum Tatvorwurf äußern konnten. Antworteten die Personen nicht auf dieses Schreiben, so war dies nach § 111 OWiG ebenfalls eine Ordnungswidrigkeit.

Anhand der Angaben im Anhörungsbogen wurde entschieden, ob ein Verwarngeld oder ein Bußgeld angesetzt wurde. Die Höhe des Verwarngelds wurde nach einem Bewertungsschema auf 20€ bzw. 25€ festgelegt, das Bußgeld auf 70€.

Ein Bewertungsschema wird benötigt, damit die Verwaltungsentscheidung im Falle eines Einspruchs nachvollziehbar begründet werden kann. Das in Koblenz verwendete sah vor, dass das Verfahren eingestellt wurde bei

- einer stark einschränkenden Krankheit,
- einem Krankenhausaufenthalt, oder wenn
- der Brief nicht zugestellt werden konnte und dies plausibel begründet wurde.

Ein Verwarngeldangebot wurde angeboten, wenn ein ausgefüllter Anhörungsbogen plus plausibler Begründung bzw. einsichtiger Entschuldigung vorlag. Ein Bußgeld wurde verhängt, wenn es auf den Versand des Anhörungsbogens keine Reaktion bzw. keine Annahme des Verwarngeldangebots gab.

Insgesamt wurde an 22 Mieter:innen ein Verwarngeldangebot und an 73 ein Bußgeldbescheid versandt. Die übrigen Verfahren wurden eingestellt. Da 10 Personen das Verwarngeldangebot nicht annahmen, erhielten diese Personen im Anschluss einen Bußgeldbescheid.

Von den 21 Institutionen bzw. Privatvermietern im Mahnverfahren wurden aufgrund der Angaben im Anhörungsbogen ein Verfahren eingestellt, ein Verwarngeldangebot erteilt und 9 Bußgeldbescheide ausgestellt.

Bewertung der Repräsentativität

Im Folgenden werden die Modellierungsdaten mit der Auswahlgesamtheit verglichen. Modellierungsdaten sind dabei die Daten, die mietspiegelrelevant nach Mietspiegelverordnung, Unterabschnitt 1 sind.

Abbildung 7 zeigt teils deutliche Abweichungen in den einzelnen Baualtersklassen. Dabei sind die älteren Baujahre in den Modellierungsdaten unter- und die jüngeren überrepräsentiert. Grund dafür könnten durch Kernsanierung aktualisierte Baualtersklassen darstellen, die im Mietspiegel so angegeben, jedoch so nicht in der statistischen Gebäudedatei enthalten sind bzw. nachgehalten werden. Zudem findet sich ein hoher Anteil für die Mietspiegelerstellung nicht relevanter Wohnungen in den älteren Baualtersklassen.

Der Vergleich der Modellierungsdaten in Bezug auf die Lage im Stadtgebiet in Abbildung 8 zeigt ein anderes Bild. Es findet sich eine fast 100% Passung der Daten mit der Auswahlgesamtheit. Zudem ist hier zu bemerken, dass Gebiete mit hohem sozialen Belastungsindex in früheren Mietspiegelerhe-

bungen deutlich unterrepräsentiert waren. Diese Gebiete sind zudem meist durch bestimmte Wohnmerkmale gekennzeichnet, deren Einfluss sonst aufgrund einer möglichen geringen Fallzahl keine Signifikanz erlangen konnte und somit nicht im Mietspiegelmodell enthalten waren.

Angefallene Sach- und Personalkosten

Die Portokosten belaufen sich auf insgesamt rd. 6.000 €. Damit liegen diese deutlich unter den Kosten, die in den Jahren 2014 und 2018 angefallen sind. Grund dafür ist der deutlich kleinere

Stichprobenumfang, die erhöhte Ausfülldisziplin aufgrund der Auskunftspflicht und im Vergleich zu 2014 die Online-Erhebung der Daten.

Die Personalkosten errechnen sich über einen Zeitraum von rd. 5 Monaten mit 1,2 Stellen. Davon entfallen 0,5 Stellen auf die Projektleitung und 0,7 auf die Projektunterstützung. Für den Druck und Versand der Briefe wurde die interne Infrastruktur der Hausdruckerei genutzt. Aufgrund der erstmaligen Umsetzung der Auskunftspflicht und allgemein fortschreitender Digitalisierung wird der Aufwand der nächsten Neuerstellung voraussichtlich etwas geringer ausfallen.

Abb. 7: Vergleich der strukturellen Zusammensetzung der Wohnungen in der Auswahlgesamtheit und in den Modellierungsdaten nach dem Baualter der Wohngebäude

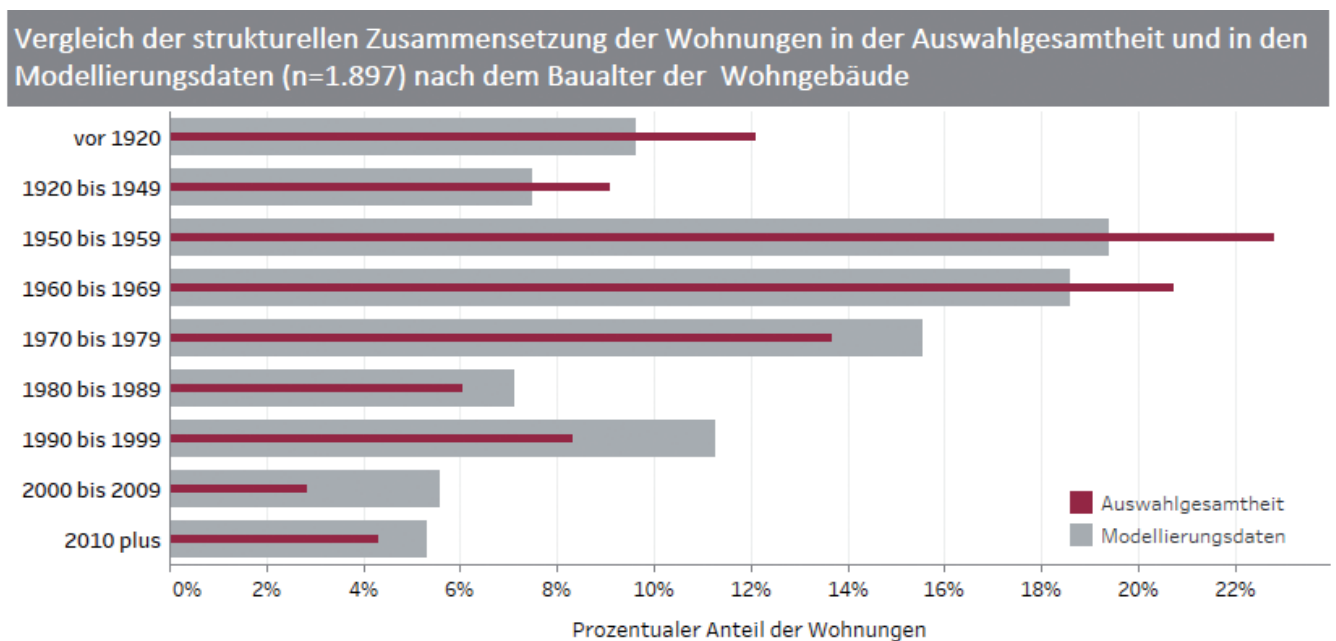
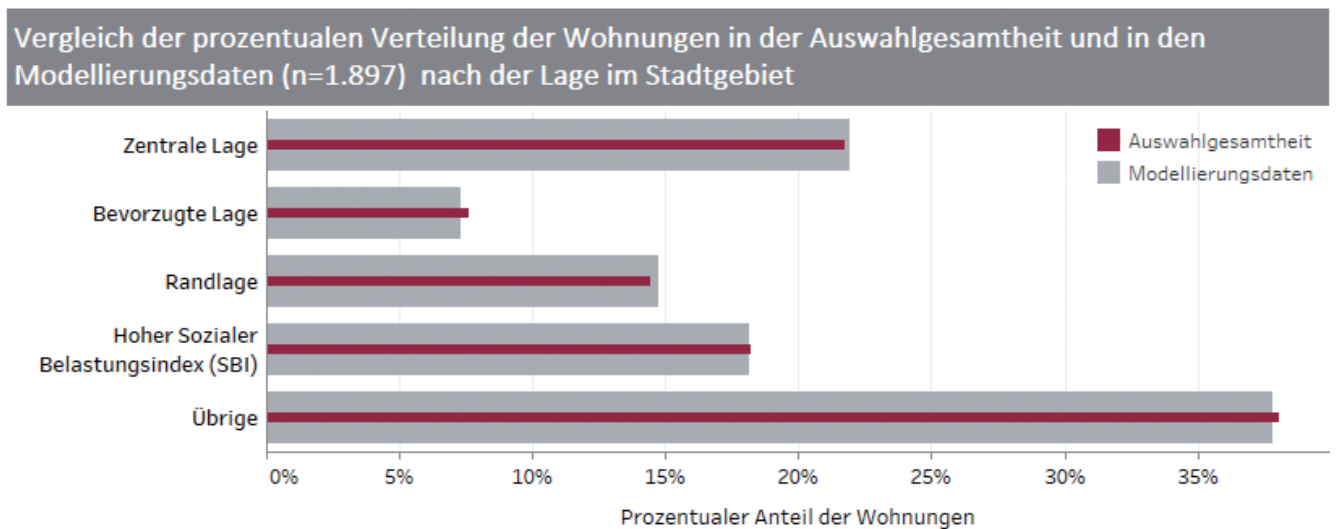


Abb. 8: Vergleich der prozentualen Verteilung der Wohnungen in der Auswahlgesamtheit und in den Modellierungsdaten nach der Lage im Stadtgebiet



Verbesserungen/Lessons Learned

Alle Mietspiegelerhebungen befinden sich in einer ständigen Schleife der Qualitätssicherung. Es wird stets parallel eine Lessons Learned-Datei geführt, die zur Konzeption der nächsten Erhebung gesichtet und bewertet wird.

Anmerkungen und Beschwerden von Bürger:innen z. B. zum Mietspiegelrechner werden gelistet genauso wie Anmerkungen von Gutachter:innen und Sachverständigen. Dadurch befindet sich der Mietspiegel in einem stetigen Verbesserungs- und Anpassungsprozess.

Für die nächste Erhebung ist geplant, durch Absprachen mit der Deutschen Post die Zustellung der Briefe zu verbessern (oder dies zumindest anzusprechen). Zudem soll der Fragebogen massiv gekürzt werden. Streichkandidaten stellen z.B. Items dar, die bereits mehrfach erhoben wurden, jedoch im Mietspiegelmodell keine Differenzierung bewirken.

Zudem wird vermutlich der Selektionsprozess für die Ermittlung relevanter Wohnungen angepasst, um die Kriterien der Auskunftspflicht hinsichtlich Richtig- und Vollständigkeit besser überprüfen zu können.

Abschließende Bewertung der Umstellung aufgrund des MsRG

Fazit: Die Organisation der Feldphase, insbesondere die Rücklaufkontrolle und Organisation der Erinnerungsschreiben stellt kleine Teams vor eine enorme Arbeitsmenge. Hinzu kommen die angeforderten Papierfragebögen und die Bürgerkontakte. Insgesamt wurden allein in der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung mehrere hundert Telefonate geführt und rd. 600 E-Mails beantwortet.

Die Rückläufe mussten täglich gesichtet, bewertet und verarbeitet werden. Die Anforderungen an das zuständige Personal waren wesentlich höher als bei „einfachen“ Umfragen.

Insbesondere das Mahnverfahren stellt bei erstmaliger Anwendung einen wesentlichen Mehraufwand dar. Dies gilt vor allem für Städte, die nicht über eine zentrale Bußgeldstelle oder eine entsprechende Software verfügen, sich also selbst in

die Thematik einarbeiten und diverse Vorlagen und Prozesse erstellen müssen.

Die wesentlich belastbarere Datengrundlage rechtfertigt im Ergebnis aber diesen erhöhten Aufwand. Insbesondere die verpflichtende Angabe der Vermieterdaten ist ein Mehrwert bei dieser Form der durchgeführten kombinierten Mieter-Vermietererhebung, da im Vergleich zu den Vorjahren deutlich mehr gepaarte Datensätze in die Analyse einfließen konnten. Zudem wird der Effekt der Non-Response verringert, so dass die dadurch entstandene Verzerrung der Daten ebenfalls verringert werden konnte.

Daher lässt sich abschließend feststellen, dass die Problematik der Bewertung der Repräsentativität der verfügbaren Daten durch die seit dem 1. Juli 2022 gesetzlich verankerte Auskunftspflicht ganz erheblich entschärft wurde. Die in Koblenz durchgeführte Kombination eines Zufallsauswahlverfahrens aus einer bereinigten, alle relevanten Befragungseinheiten umfassenden Gesamtheit mit einer hohen Auswahlquote von fast 10 % aus dieser Gesamtheit und einer unter 5 % liegenden Unit-Nonresponsequote sowie einer fast 50 %-igen Ausschöpfungsquote kann als Garant für die Repräsentativität der Stichprobe zur Modellierung des qualifizierten Mietspiegels 2023 der Stadt Koblenz bewertet werden.

Wie in den vorhergehenden Jahren erfolgte die förmliche Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel sowohl durch die Interessensvertretungen der Vermieter:innen und Mieter:innen am 2. März 2023 als auch durch einen einstimmigen Beschluss des Koblenzer Stadtrats in seiner Sitzung vom 16. März 2023.

Obwohl es laut Mietspiegelreformgesetz ausreicht, das Prädikatmerkmal „Qualifiziert“ zu erhalten, wenn nur eine Partei (Interessensverbände oder Stadtrat) zustimmt, dass der Mietspiegel nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt wurde, wurde weiterhin an der seit 2006 verfolgten Verfahrensart festgehalten. Dadurch soll insbesondere die Akzeptanz des Mietspiegels in der Bevölkerung sichergestellt werden.

Weitere Infos zur Datenanalyse und den Ergebnissen finden sich in der Dokumentation der Mietspiegelerstellung auf www.mietspiegel.koblenz.de

Literatur

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BBSR) (2020): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bonn
- Klöpffel, Sebastian (2018): Gute Mietspiegel für Kommunen und ihre Bürger:innen. Fachtagung „Rechtssichere Mietspiegel für heute und morgen: Aktuelle Handlungsempfehlungen für Kommunen“. Folie 6, Deutscher Städtetag, 19. September 2018, Köln
- Kommunalstatistik und Stadtforschung (2023): Der qualifizierte Mietspiegel für Koblenz 2023/2024. Dokumentation der Neuerstellung, Stadtverwaltung Koblenz.