

Optimale Datenaufbereitung und Stichprobenziehung

Überblick:

1. Einführung: Optimale Datenbasis
2. Grundgesamtheit
3. Auswahlgrundlage
4. Stichprobengestaltung
5. Wünsche eines
Mietspiegelerstellers an Datenbasis

1) Einführung: Optimale Datenbasis

Wunschtraum bei jeder Mietspiegelerhebung:

„Ideal wäre, die für die Auswertung erforderliche und definierte Datenmenge mit möglichst geringem Aufwand und geringen Kosten zu erhalten“

oder

„Adressdatei nur mit mietspiegelrelevanten Wohnungen und Auskunftspflicht“

Ziel: Schaffen einer möglichst idealen Datenbasis für eine anstehende Datenerhebung/Befragung

Grundsatzfragen:

- ⇒ Festlegung der Grundgesamtheit
- ⇒ Suche nach geeigneter Auswahlgrundlage und Erhebung (Datenquelle, Adressdatei)
- ⇒ Festlegung von Stichprobenziehung und Stichprobenumfang



2) Grundgesamtheit

Aufbau des Wohnungsmarktes:

- A) von Eigentümern bewohnter Wohnraum
- B) vermieteter Wohnraum
 - 1. nicht vergleichsmietenrelevanter Wohnraum (z.B. Heime, Sozialwohnungen, Ferienwohnungen)
 - 2. **vergleichsmietenrelevanter** Wohnraum
 - auswertungstechnisch relevanter Wohnraum
 - auswertungstechnisch nicht relevanter Wohnraum (z.B. Beachtung der 4-Jahres-Frist)

Der vergleichsmietenrelevante Wohnraum bildet die Grundgesamtheit für eine Mietspiegelerhebung.



Vor der Datenerhebung:

Auf theoretischer Ebene herausfinden und festlegen:

Alle Untersuchungseinheiten, die für die Mietspiegelauswertung (d.h. für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete) in Frage kommen

Vorgehensweise:

Ausschlussverfahren, welcher Wohnraum nicht in Frage kommt:

- ⇒ räumlich (z.B. kommunale Grenzen)
- ⇒ gesetzlich (z.B. § 549 BGB ff, nur freier Mietwohnungsmarkt, keine Gewerberäume)
- ⇒ sachlich (z.B. vom Arbeitskreis beschlossene Ausschlüsse wie keine möblierten Wohnungen)

- ⇒ zeitlich (4-Jahres-Frist) bea: nur Norm für Auswertungseingrenzung

Für die Datenerhebung benötigt man eine geeignete Auswahlgrundlage (Adressen).



3) Auswahlgrundlage für nachfolgende Erhebung

Anforderungen:

- Grundlage für Erhebung nach **anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen**
- vollständige Datenbasis, die idealerweise **alle Erhebungseinheiten** (vergleichsmietenrelevanten **Wohnungen**) aus der Grundgesamtheit enthält
- jede mietspiegelrelevante Wohnung **genau einmal vorhanden**

Mögliche Quelldateien mit Adressen für Erhebung:

1. Wohnungs-/Haushaltsdatei
 - **Stromkundendatei** (Adressat der Stromrechnung für Haushalt)
 - **Haushaltsdatei auf Basis eines Haushaltsgenerierungsprogramms (EMR)**
 - **Haushaltsvorstände im Einwohnermelderegister**
 - Abfallgebührendatei, Wasser-/Abwasserdatei
 - Grundsteuerdatei
 - Gebäudedatei mit Anzahl der Wohnungen
2. Personendatei
 - **Einwohnermeldeliste**
 - (Telefonliste)



Exkurs: Zur Erhebungsmethodik:

Zielgruppe:

- Mieterbefragung
- Vermieterbefragung
- gemischte Befragung

mögliche Befragungsarten:

- persönlich, durch Erhebungsbeauftragte
- schriftlich/postalisch
- online im Internet
- telefonisch

Anzahl der Befragungswellen:

- eine Befragungswelle
- mehrere Befragungswellen



Bereinigung der Auswahlgrundlage

vor Erhebungsbeginn:

- Auswahl einer Erhebungsart (z.B. Mieterbefragung)
- Auswahl einer zugrunde liegende Auswahlgrundlage: z.B. Stromzählerdatei (Haushaltsdatei)
- Selektion möglichst vieler nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen, insb.:
 1. von Eigentümern bewohnter Wohnraum (z.B. über Grundsteuerdatei, Abfallgebührendatei, Wasser-/Abwasserkostendatei)
 2. Wohnraum in Heimen/Anstalten (z.B. Heimlisten)
 3. geförderter Wohnraum (Förderlisten)
 4. gewerblich genutzter Wohnraum (z.B. GmbH, OHG)

bei Erhebung:

- durch weitere Filterfragen
- durch Abfrage von Einzugsdatum und Mietdauer (4-Jahres-Frist)



4) Stichprobengestaltung

Repräsentative Zufallsziehung (=> Vortrag Hr. Dr. von Malottki)

Definition Brutto- und Nettostichprobe

Umfang der Bruttostichprobe abhängig von verschiedenen Faktoren, u.a.:

- Umfang der auswertbaren **Nettostichprobe** (z.B. Stadtgröße)
- Art der **Erhebung** (z.B. schriftlich, mündlich, telefonisch, Vermieter-/Mieterbefragung)
- Art der **Auswertung** (Regression oder Tabelle)
- **Reinheitsgrad** der Auswahlgrundlage
- Anzahl der zu erwartenden **Ausfälle** aus verschiedenen Gründen, z.B.
 1. nicht mietspiegelrelevante Fälle (über Filterfragen)
 2. Verweigerungen
 3. nicht auswertbare, fehlerhafte und unvollständige Fälle

Interessant: Rücklaufquoten von früheren Mietspiegelerstellungen

Erfahrungswerte: Bruttostichprobe 3-15 mal so groß wie die Nettostichprobe



Umfang der Nettostichprobe

Ziel: möglichst niedrig, um einen vorgegebenen Mietspiegelstandard zu erreichen

Vorgegebener Mietspiegelstandard z.B. abhängig von:

- gewünschte Detailliertheit des Mietspiegels
- Differenziertheit des Mietwohnungsmarktes einer Kommune (Stadtgröße)
- Auswertungsmethode (Tabelle oder Regression)

Erfahrungswerte von Nettostichprobengrößen bei Regressionsmethode:

- maximal 3.000 bei Millionenstädten
- ca. 2.000 bei Großstädten bis ungefähr 250.000 Einwohner
- ca. 1.000 bei Städten zwischen 100.000 und 250.000 Einwohner
- ca. 500 bei Städten bis ca. 50.000 Einwohner
- zwischen 200 und 500 bei kleinen Kommunen zw. 10.000 und 50.000 EW

Interne Forschungsergebnisse:

Reduzierung um die Hälfte führt zu fast identischen Mietspiegelergebnissen



Mietspiegel Landshut/Altdorf 2016

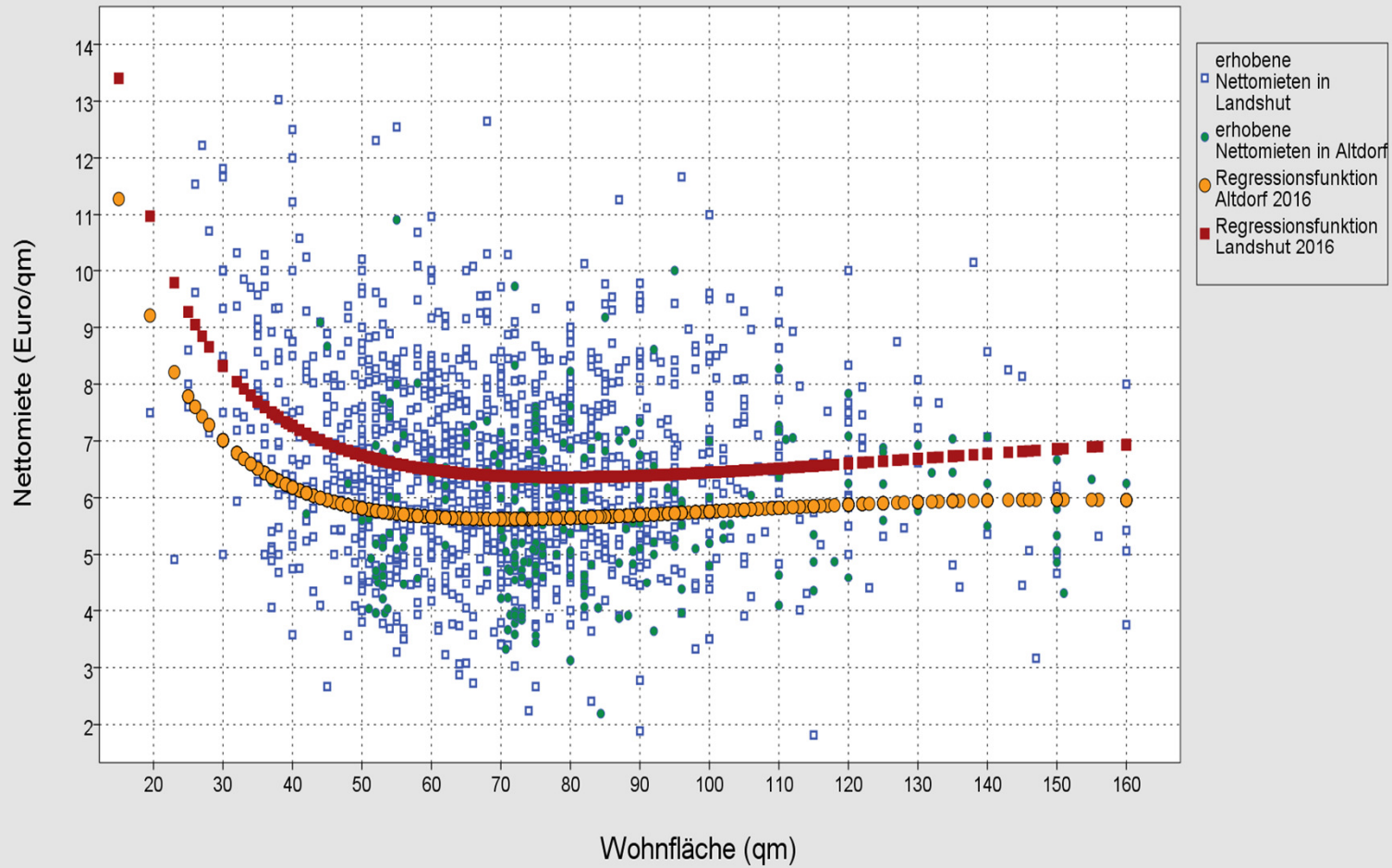


Tabelle 5: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Altdorf

Baujahr	bis 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1988	1989 - 1995	1996 - 2002	2003 - 2009	ab 2010
Wohnfläche	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 bis < 45 qm	5,30	6,00	6,40	6,80	7,10	7,40	7,70	8,00
45 bis < 55 qm	4,80	5,50	5,90	6,20	6,50	6,80	7,10	7,30
55 bis < 65 qm	4,70	5,40	5,70	6,10	6,40	6,60	6,90	7,10
65 bis < 95 qm	4,70	5,30	5,70	6,10	6,30	6,60	6,90	7,10
95 bis < 115 qm	4,80	5,50	5,90	6,20	6,50	6,80	7,00	7,30
115 bis 150 qm	4,90	5,60	6,00	6,40	6,70	6,90	7,20	7,50



Fazit:

- First-Best-Lösung: Datenbasis mit mietspiegelrelevanten Adressen existiert nicht
- Suche nach Second-Best-Lösung

Drei wichtige Schritte bei der Vorbereitung der Datenerhebung:

1. Aufbereitung der Grundgesamtheit
2. Suche nach Auswahlgrundlage mit Adressen und Bereinigung der Auswahlgrundlage von nicht mietspiegelrelevanten Adressen
3. Gestaltung der Stichprobe, insb. des Umfangs

Häufigste Vorgehensweise beim EMA-Institut:

- schriftliche Mieterbefragung
- auf Basis Zufallsauswahl Einwohnermeldeliste
- teilweise mit Bereinigung von Eigentümern
- teilweise mit Einbezug Vermieter (Wohnungsunternehmen)



5) Wünsche eines Mietspiegelerstellers an Datenbasis

Möglichkeiten und Ansatzpunkte, um eine Mietspiegelerhebung noch zu vereinfachen und damit zu verbilligen und effizienter zu machen, z.B.:

- **Auskunftspflicht** der zufällig ausgewählten Haushalte (Mietspiegelsatzung)
- Einsatz aller Möglichkeiten zur **Bereinigung der Auswahlgrundlage** von nicht mietspiegelrelevanten Haushalten
- **Lockerung von Datenschutzbeschränkungen** bei der Bereitstellung der mietspiegelrelevanten Datenbasis
- möglichst **wenig Beschränkungen**, die die Grundgesamtheit verkleinern
- Nutzung moderner EDV-Möglichkeiten, z.B. Koppelung der Adressen mit vorhandenen **GIS-Informationen** zur Wohnlage
- Bewusstsein stärken: **Umfang der auswertbaren Datensätze** verbessert nicht zwingend die Qualität und Sicherheit eines Mietspiegels,
(d.h. kleinerer Nettostichprobenumfang führt ebenfalls zu qualitativ hochwertigen Ergebnissen bei Regressionsmietspiegeln)

Folge: Aufwand und Kosten für Datenerhebung würden sinken, Bereitschaft für Mietspiegelerstellungen bei vielen Kommunen würde steigen!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Weitere Informationen:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Dr. Bernhard Schmidt

Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Tel: 0941 38 07 00

www.ema-institut.de

Schmidt@ema-institut.de

Ausgewählte Fachliteratur:

- AIGNER K., OBERHOFER W., SCHMIDT B., *Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 10 - 16
- AIGNER K., OBERHOFER W., SCHMIDT B., *Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16 - 21
- OBERHOFER W., SCHMIDT B., *Mietspiegel auf dem Prüfstand*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 3/95, S. 137 - 140
- SCHMIDT B., *Zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln per Index*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/09, S. 23 - 29

Dr. Bernhard Schmidt

