

- Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Veränderung des Wohnungsgrundrisses.

Angaben zur Lage einer Wohnung im Gemeindegebiet

- Umgebende Nutzung (Wohnen, Gewerbe);
- Bebauung, baulicher Zustand des Wohnumfeldes;
- Straßenbild (gepflegt, ungepflegt);
- Bestand an Grün- und Freiflächen;
- Beeinträchtigung durch Lärm, Geruch;
- Verkehrsanbindung;
- Infrastrukturausstattung (Einkaufen, Schulen, Kindergärten, Freizeitwert).

Bei den Angaben zur Ausstattung ist zu beachten, dass nur vom Vermieter gestellte Ausstattung für die Mieterbefragung relevant ist.

Wiederholungsbefragung

Ist eine Fortschreibung des Mietspiegels auf der Grundlage der durchgeführten Erhebung geplant,

muss aus Gründen des Datenschutzes auch eine Frage zur Bereitschaft an der Teilnahme einer Wiederholungsbefragung in den Fragebogen aufgenommen werden.

4. Methodik

a. Befragungsarten

Mieterbefragung

Mieterbefragungen sind die in der Praxis am häufigsten anzutreffende Befragungsform bei der Mieterbefragung. Mit dieser Erhebungsform erhält man relativ einfach eine repräsentative Stichprobe auf der Basis einer Haushaltsdatei, sofern diese von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird. Die ausgewählten Mieter können im Rahmen von mündlichen, schriftlichen und eingeschränkt auch telefonischen Befragungen zu den Eigenschaften ihrer Wohnung befragt werden.

Der Nachteil von Mieterbefragungen ist, dass sie einerseits aufgrund der Komplexität und Differenziertheit des Fragenkatalogs sehr betreuungsintensiv sind, und dass den Mietern

andererseits nicht immer alle wohnwertbestimmenden Merkmale ihrer Wohnung bekannt sind, insbesondere in Bezug auf die Merkmale Größe und Beschaffenheit. Aus methodischer Hinsicht sollten Mieterbefragungen daher immer in Form persönlicher Befragungen durchgeführt werden. Mit Hilfe geschulter Interviewer können einzelne Merkmale der Wohnung begutachtet und kann auch u. U. Einsicht in die Mietabrechnung genommen werden. Dieses Vorgehen verursacht jedoch einen hohen Bearbeitungs- und Kostenaufwand.

Vermieterbefragung

Die Erhebung der für die Mieterbefragung notwendigen Daten kann auch im Rahmen einer Vermieterbefragung durchgeführt werden. Dieses Instrument wird in der Praxis relativ selten angewandt, weil persönliche und telefonische Befragungen im Allgemeinen nicht möglich sind. Viele Vermieter haben ihren Wohnsitz nicht in der Gemeinde, für die ein Mietspiegel erstellt werden soll.

Wird jedoch eine schriftliche Vermieterbefragung durchgeführt, bietet sie auch eine Reihe von Vorteilen.

Vermieter haben in der Regel ausreichende Kenntnis über die Wohnwertmerkmale ihrer Wohnungen und können auch Angaben zum Zustand des Gebäudes machen. Insbesondere bei älteren Gebäuden lässt sich das Merkmal der Beschaffenheit nur dann zutreffend beschreiben, wenn Informationen über Art, Umfang und Datum von etwaigen Modernisierungen erfragt werden können. Darüber hinaus ist diese Befragungsvariante mit vergleichsweise geringen Kosten verbunden.

Voraussetzung für eine Befragung der Vermieter ist das Vorhandensein einer Gebäudedatei, die die Adressen der Vermieter enthält oder um diese ergänzt werden kann.

Telefonische Befragung

Erhebungen, die allein auf telefonischen Befragungen basieren, sind angesichts der komplexen Materie im Fall der Mieterbefragung grundsätzlich nicht zu empfehlen. Sinnvoll können jedoch sog. Telefonscreenings sein. Bei diesen kann durch telefonische Befragungen beispielsweise die Bruttostichprobe (vgl. 2. Teil, Kapitel 11.2.c) um diejenigen nicht

mietspiegelrelevanten Wohnungen bereinigt werden, die nicht schon vor Ziehung der Stichprobe ausgesondert werden konnten. Dies senkt den Befragungsaufwand.

Schriftliche Befragung

Schriftliche Befragungen eignen sich insbesondere für Befragungen von Vermietern. Ihr Vorteil sind der vergleichsweise geringe Bearbeitungsaufwand und die relativ geringen Kosten. Ihr Nachteil ist die mangelnde direkte Kontrolle der Richtigkeit der Angaben, etwa wenn zur Beantwortung eine genaue Durchsicht einzelner Unterlagen erforderlich ist. Zur Qualitätssicherung der Angaben sind umfangreiche Plausibilitätsprüfungen notwendig. Ebenfalls problematisch ist der teilweise geringe Rücklauf. Um den Rücklauf zu erhöhen, sollte der Befragung in jedem Fall ein Begleitschreiben der Gemeinde und ggf. auch der Interessenverbände beigelegt werden, in dem auf die Bedeutung der Mietspiegelerhebung hingewiesen und an die Bereitschaft zur Mitarbeit appelliert wird. Zudem sollte eine schriftliche Befragung von einer intensiven Nachfassaktion begleitet werden, z. B. durch eine

schriftliche oder telefonische Erinnerung oder die erneute Versendung von Fragebögen.

Persönliche Befragung

Persönliche Befragungen durch geschulte Interviewer eignen sich insbesondere für Befragungen der Mieter. Die Interviewer können den Mieterhaushalten auch komplexere Sachverhalte (z. B. die Erfassung umgelegter und nicht umgelegter Betriebskosten) erläutern und hierdurch im Allgemeinen eine hohe Datenqualität erzielen. Allerdings sind auch hier Plausibilitätskontrollen vorzusehen, da den Interviewern nicht immer Einsicht in die privaten Unterlagen gewährt wird. Aufgrund des großen personellen Aufwands ist die persönliche Befragung allerdings mit vergleichsweise hohen Kosten verbunden.

Bei der Auswahl der Interviewer sollte die Gemeinde ggf. prüfen, inwieweit zur Senkung des Aufwandes auf Mitarbeiter der öffentlichen Verwaltung zurückgegriffen werden kann. Vor Beginn der Befragung ist eine Schulung der Interviewer durchzuführen. Insbesondere beim Einsatz nicht professioneller Interviewer ist eine

intensive Interviewerschulung von großer Bedeutung. In dieser Schulung sind das Vorgehen während der Befragung sowie die inhaltliche Bedeutung der einzelnen Fragen zu erörtern. Bewährt hat sich in diesem Zusammenhang die Zusammenstellung eines Interviewerhandbuchs, in dem die einzelnen Fragen im Hinblick auf deren Bedeutung und mögliche Unklarheiten bei der Beantwortung dargestellt werden.

Wichtig ist auch die Sensibilisierung der Interviewer für Datenschutzaspekte.

Nutzung von Datenbanken

Datenbankgestützte Befragungen gewinnen zunehmend an Bedeutung. So kann in Gemeinden, in denen die Mietwohnungsbestände in der Hand weniger Wohnungsunternehmen liegen und diese über differenzierte Datenbanken verfügen, eine Struktur der Bestandsmieten erarbeitet werden, die einen großen Teil des örtlichen Mietwohnungsmarktes erfasst

Der große Vorteil bei der Übernahme von Angaben aus Datenbanken ist die Zuverlässigkeit der ermittelten Daten sowie die kostengünstige Durchführung. Eine wichtige Voraussetzung bei diesem Verfahren ist allerdings, dass

alle für die Erstellung des Mietspiegels relevanten Daten vorliegen. Problematisch an der Nutzung vorhandener Datenbanken ist jedoch, dass meist nur für ausgewählte Teilbestände der mietspiegelrelevanten Wohnungen Datenbanken vorliegen. Eine vollständige Erfassung des Wohnungsmarktes mit Hilfe vorhandener Datenbestände ist nur selten möglich. Wenn eine repräsentative Mietübersicht angestrebt wird, sollte daher die Nutzung vorhandener Datenbanken durch Datenerhebungen ergänzt werden.

Kontrollverfahren und Plausibilitätsprüfung

Entscheidend für die Zuverlässigkeit der im Mietspiegel ausgewiesenen Werte ist die Qualität der erhobenen Daten. Deshalb sind Kontrollen der Befragungsergebnisse unerlässlich. Bewährt hat sich ein stichprobenartiges Nachfragen auf telefonischem oder postalischem Wege bezüglich der Angaben des Befragten bzw. Interviewten.

Darüber hinaus muss im Anschluss an jede Befragung eine umfassende Plausibilitätsprüfung vorgenommen

werden, denn unabhängig von der Wahl des Verfahrens ergeben sich eine Reihe potenzieller Fehlerquellen: fehlerhafte Haushalts- oder Gebäudedatei, Fehler beim Ausfüllen des Fragebogens, fehlerhafte Intervieweinträge, Fehler bei der Eingabe der Daten.

Plausibilitätsprüfungen werden anhand der bei der Befragung ermittelten Angaben durchgeführt. Generell sollten alle Fragebögen bzw. Interviews einer Plausibilitätsprüfung unterzogen werden, um zum einen ein Maß für die Qualität der Erhebung zu erhalten und um zum anderen Interviews mit unplausiblen Angaben von der Auswertung ausschließen zu können. Die Plausibilitätsprüfung ist ein entscheidendes Instrument zur Erstellung zuverlässiger Mietspiegel.

- **Vollständigkeitsprüfung:** Damit wird das Vorhandensein aller zur Auswertung notwendigen Angaben überprüft.
- **Konsistenzprüfungen:** Sie umfassen u. a. die Prüfung der Konsistenz der Angaben eines Interviews. Mit ihrer Hilfe können unplausible Angaben zu Wohnungs- und

Gebäudeformen identifiziert werden. Schon bei der Erstellung des Fragenkataloges für die Befragung sollten durch die Einführung von Kontrollfragen möglichst gute Voraussetzungen für eine effektive Plausibilitätsprüfung geschaffen werden.

Im Rahmen der Dokumentation qualifizierter Mietspiegel müssen die verschiedenen Kontrollverfahren und Plausibilitätsprüfungen umfassend dokumentiert werden. Auch bei einfachen Mietspiegeln empfiehlt sich eine entsprechende Dokumentation.

b. Stichprobenarten

Ungeschichtete Zufallsstichproben

Die Ziehung ungeschichteter Zufallsstichproben gehört zum Standardrepertoire der die mietspiegelrelevanten Auswahlgrundlagen verwaltenden Institutionen. Dies gilt insbesondere bei einer Stichprobenziehung aus der Einwohnermeldedatei der Gemeinde. Empfehlenswert ist eine EDV-gestützte Ziehung, z. B. in Zusammenarbeit mit den datenverwaltenden Rechenzentren.

Ein weiteres Verfahren zur zufälligen Ermittlung von Haushaltsadressen ist

das sog. Random-Route-Verfahren, das besonders dann zum Einsatz kommen kann, wenn keine geeignete Auswahlgrundlage vorhanden ist und umfangreiche Vorbereitungen der Stichprobe notwendig sind. In diesem Verfahren wird lediglich festgelegt, nach welchem System Wohnungen für die Erhebung von Daten zur Mietspiegelerstellung ausgesucht werden. Bei diesem Verfahren bekommt der Mitarbeiter, der die Adressen erhebt, z. B. folgende Anweisung: „Von der festgelegten Startadresse ausgehend soll jeder 10. Haushalt erhoben werden. Es werden die Hausnummern aufwärts und in den Häusern die Wohnungen vom unteren zum oberen Stockwerk gezählt.“

Dieses Verfahren setzt geschulte Interviewer voraus und sollte nur dann angewendet werden, wenn keine Haushalts- oder Wohnungsadressen verfügbar sind. Darüber hinaus muss bei der Anwendung dieses Verfahrens besonders darauf geachtet werden, dass der relevante Mietwohnungsbestand innerhalb des Gemeindegebietes repräsentativ erfasst wird.

Disproportional geschichtete Zufallsstichproben

In diesem Verfahren wird nicht wie bei der ungeschichteten Zufallsstichprobe eine Stichprobe aus allen Haushaltsadressen gezogen, sondern die Stichprobe wird zunächst in verschiedene Teilstichproben, die verschiedene Schichten, aufgeteilt. Eine Schichtungsanweisung kann beispielsweise sein, die Haushaltsadressen nach verschiedenen Baualtersgruppen zu gruppieren.

Durch diese Schichtung kann die Anzahl der pro Mietspiegelkategorie durchzuführenden Interviews optimiert werden. Dies wird dadurch erreicht, dass Wohnungstypen, die im gesamten mietspiegelrelevanten Bestand (der sog. Grundgesamtheit) häufiger auftreten, in der Stichprobe mit ebenso vielen Repräsentanten vertreten sind wie Wohnungstypen, die nur einen kleinen Teil der Grundgesamtheit ausmachen. Aus diesem Grund spricht man auch von einer disproportional geschichteten Stichprobe.

Um eine Schichtung der Stichprobe durchzuführen, muss die Datei mit den Haushaltsadressen, soweit möglich, noch um die Gebäude bzw.