

Fragen zum Mietspiegel 2018 bzw. zu dem dazugehörigen Methodenbericht:

1. Laut Methodenbericht (MB) S.9 wurden die mietspiegelrelevanten Daten zu einem Drittel bei den Mieterinnen und zu zwei Dritteln bei den Vermieterinnen erhoben. Warum diese Ungleichgewichtung und haben beide Gruppen den gleichen Fragebogen erhalten?

Antwort: Beide Gruppen haben den gleichen Fragebogen erhalten. Nach Absprache mit den Vereinen und Verbänden wurde auf Vorschlag des Instituts dieser Anteil gewählt. In der Vergangenheit gab es immer einen Mix. Die Ergebnisse zwischen Mietern und Vermietern waren nicht signifikant unterschiedlich. Die Vermieter kennen natürlich die Gebäudedaten besser.

2. Im Fragebogen werden auch Daten erhoben, die nicht in den Mietspiegel einfließen:

„Im Fragebogen wurden neben der Netto-Kaltmiete auch die gesamten monatlichen Zahlungen an den Vermieter sowie die Betriebskosten erhoben. Der Mietspiegel wird jedoch ausdrücklich auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen.“ (MB S.11)

Welchem Zweck diene diese Erhebung?

Antwort: Das ist eine Kontrollberechnung für die Nettokaltmiete

3. Die letztendlich ergebnisrelevanten 1805 Fragebögen entsprechen etwa 10% der ursprünglichen Stichprobe (MB S. 12). Kann man dann noch von einer repräsentativen Erhebung sprechen?

Antwort: Die Rücklaufquote von 10 % verwertbarer Datensätze ist für solche Erhebungen schon hoch. Bei der Zufallsstichprobe geht man von einer repräsentativen Grundgesamtheit aus. Dies wird bei den Antworten ebenfalls unterstellt. Durch die Anonymisierung lässt sich aber nicht prüfen ob bestimmte Gruppen nicht geantwortet haben. Auch ist nicht bekannt, inwieweit solche Gruppen von einer repräsentativen Stichprobe abweichen. Bei Wahlen kennt man durch vorherige Umfragen und das Ergebnis die Repräsentativität, so etwas ist hier nicht möglich.

4. Die Signifikanz einzelner Wohnmerkmale auf den Netto-Mietfaktor wurde „geschätzt“ (MB S.15). Hätte man also einzelne Zu- oder Abschlüsse in ihrer Höhe verändern können, ohne den Mietspiegel als Ganzes in seiner „Qualifiziertheit“ zu gefährden?

Antwort: Geschätzt ist keine willkürliche Schätzung, sondern das Ergebnis der Auswertung durch eine mathematische Funktion. Insofern kann man vom Berechnungsergebnis sprechen (dazu MB S. 13 ff). Veränderungen sind nicht möglich ohne die Rechtssicherheit zu gefährden.

5. Im Abschnitt 5.2 Zu- und Abschlüsse... wird erklärt:

„Aufgrund der Überarbeitung des Fragebogens – so wurden einige Fragen in der projektbegleitenden Lenkungsgruppe umformuliert und gestrichen – und von Korrelationen und Interaktionen zwischen Wohnwertmerkmalen konnte nicht jedes Wohnwertmerkmal in den neuen Mietspiegel übernommen werden.“ (MB S.19)

Wieso sind offensichtlich genau die Fragen gestrichen worden, die im Mietspiegel 2014 zu Abschlüssen geführt haben? Die Wohnmerkmale „Einfache Badausstattung“, „Installation überwiegend sichtbar verlegt“ gibt es im neuen Mietspiegel nicht mehr. Ist diese Entscheidung von allen Beteiligten einvernehmlich getroffen worden?

Antwort: Der Fragebogen wurde ausführlich mit allen beteiligten Vereinen, Verbänden und dem Institut diskutiert und abgestimmt. Dabei wurde die derzeitige Situation der Wohnungsausstattung berücksichtigt (wie oft kommt das noch vor?). In der Antwort zu Frage 6 wird das auch deutlich.

6. In der Tabelle der Wohnwertmerkmale hat sich für die „Gehobene Badausstattung“ die Anzahl der notwendigen Objekte/kriterien deutlich reduziert. Waren 2014 noch zwei von sechs Kriterien zu erfüllen, reicht nun ein Handtuch-Heizkörper oder eine Fußbodenheizung. Wird davon ausgegangen, dass sich inzwischen in jedem Bad standardmäßig zwei Waschbecken, Dusche, Bad, WC und wandhohe Fliesen befinden? Wenn ja – auf welcher Grundlage?

Antwort: Die Abfrage nach diesen Elementen war da, in der Auswertung war aber nur ein Teil signifikant. Z. T. wurde diskutiert, ob wandhohe Fliesen noch aufwertend sind, oder nur bis 2 m. Die Modernisierung nach 2007 gibt gleichzeitig einen Hinweis auf einen modernen Zustand. Generell ist zu sagen, dass die Merkmale miteinander korreliert sind. Dadurch erhalten Einzelmerkmale eine Signifikanz, die sich durch die gegenseitigen Abhängigkeiten ergeben. Statistisch bekommt so ein Merkmal, gedanklich manchmal nicht das Erwartete, die höchste Signifikanz

7. Wieso wurde die einfache Wohnlage quasi abgeschafft?

Antwort: Die entsprechende Abfrage war da, offensichtlich gab es zwischen der einfachen und normalen Wohnlage keinen Unterschied durch die Auswertung

8. Wieso wurden die Anforderungen an die gute Wohnlage extrem vereinfacht?

Zur Verdeutlichung:

- Grünbestand früher in 50m Entfernung, jetzt in 250m
- Infrastruktur wird nur noch auf „Einkaufen“ reduziert
- Anbindung an ÖPNV nur noch Entfernung wichtig, Fahrtakt unwichtig
- Haupträume früher Richtung „kein Verkehrsaufkommen“, jetzt mit „geringem Verkehrsaufkommen“
- Gleichzeitig sind nur noch zwei Kriterien zu erfüllen, statt bisher drei.

Antwort: Auch dies wurde mit allen Beteiligten ausführlich diskutiert. Umfangreicher Grünbestand in 50 m Entfernung erschien nicht realistisch. Erforderliche Infrastruktur ist unterschiedlich (Schule für Singles?). Der Fahrtakt ist auch sehr subjektiv und von der Tageszeit abhängig. Wohnungen ohne Verkehrsaufkommen gibt es praktisch nicht, die Antwortmöglichkeit war aber im Fragebogen. Die Anzahl der Kriterien ergibt sich wieder aus der Auswertung.