Kombinierte Mieter-Vermietererhebung

Auswirkungen der Auskunftspflicht auf Erhebungs-phase, Rücklauf und Repräsentativität im Rahmen der Neuerstellung des Qualifizierten Koblenzer Mietspiegels

VDST Frühjahrstagung
21. März 2023

Daniela Schüller
Kommunalstatistik und Stadtforschung

KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunalstatistik
und Stadtforschung

mietspiegel.koblenz.de

Inhalt

1. Erhebungskonzept und Rücklauf
2. Ablauf Mahnverfahren
3. Repräsentativität

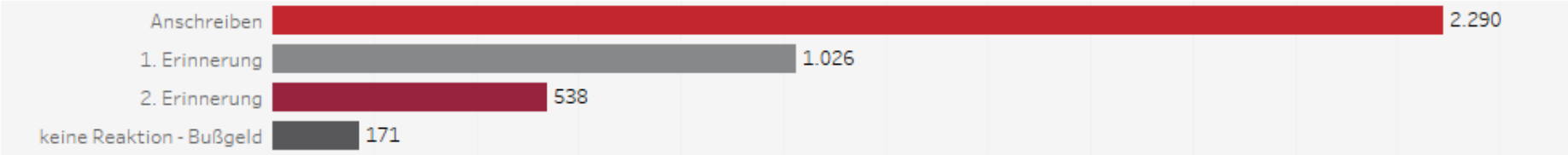
KOBLENZ VERBINDET.
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Erhebungsmethode

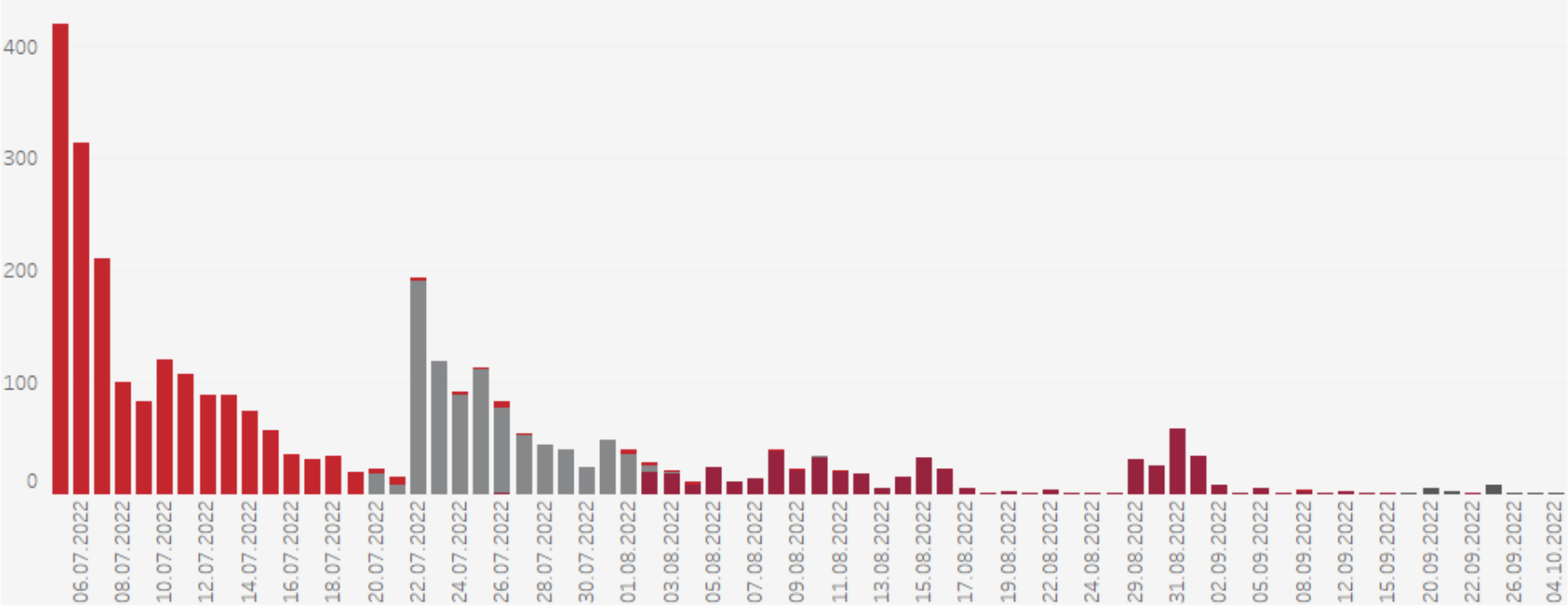
KOBLENZ VERBINDET.
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Übersicht Rücklauf - Mietererhebung

Mieterrücklauf - Reaktion nach ...

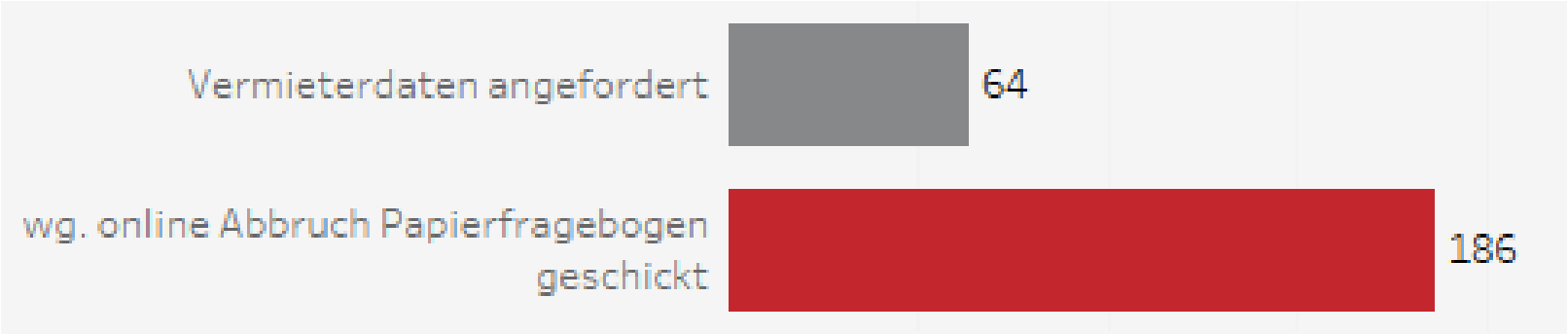


Teilnahmedatum

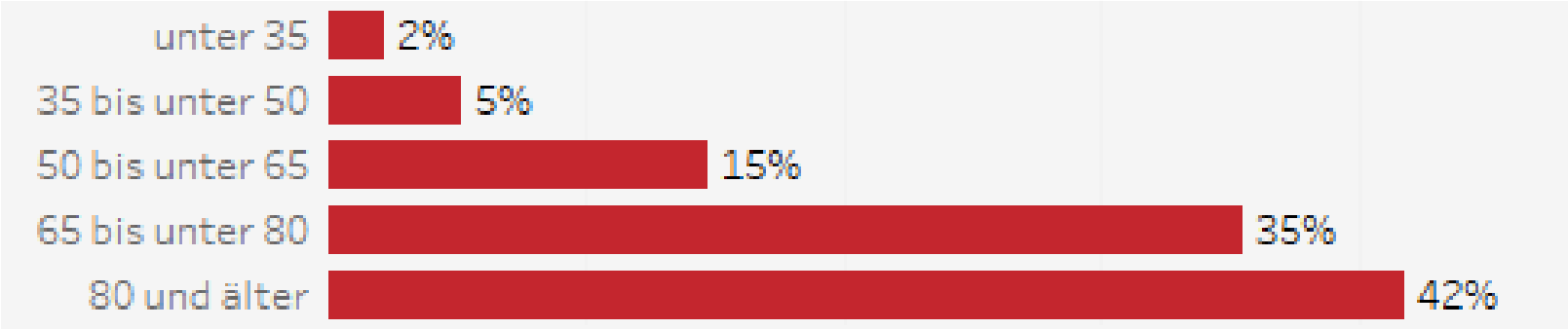


KOBLENZ VERBINDET.
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Nachfassen nach Mieterteilnahme



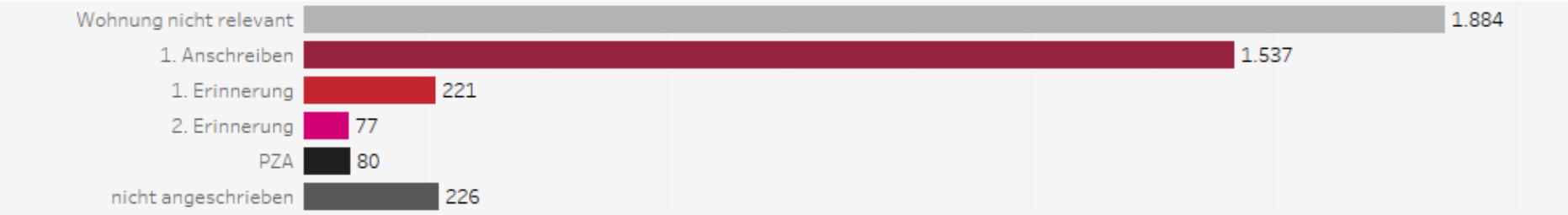
Papierfragebogen angefordert nach Alter



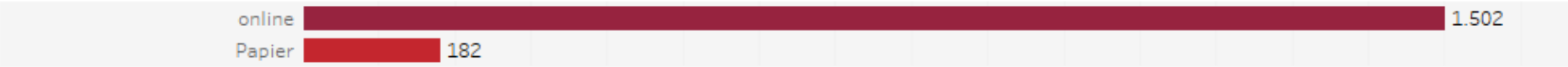
KOBLENZ VERBINDET.
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Übersicht Rücklauf - Vermietererhebung

Vermieterkontakt



Teilnahmeart Vermieter



Vermieter Ausfallgrund

Datenbasis

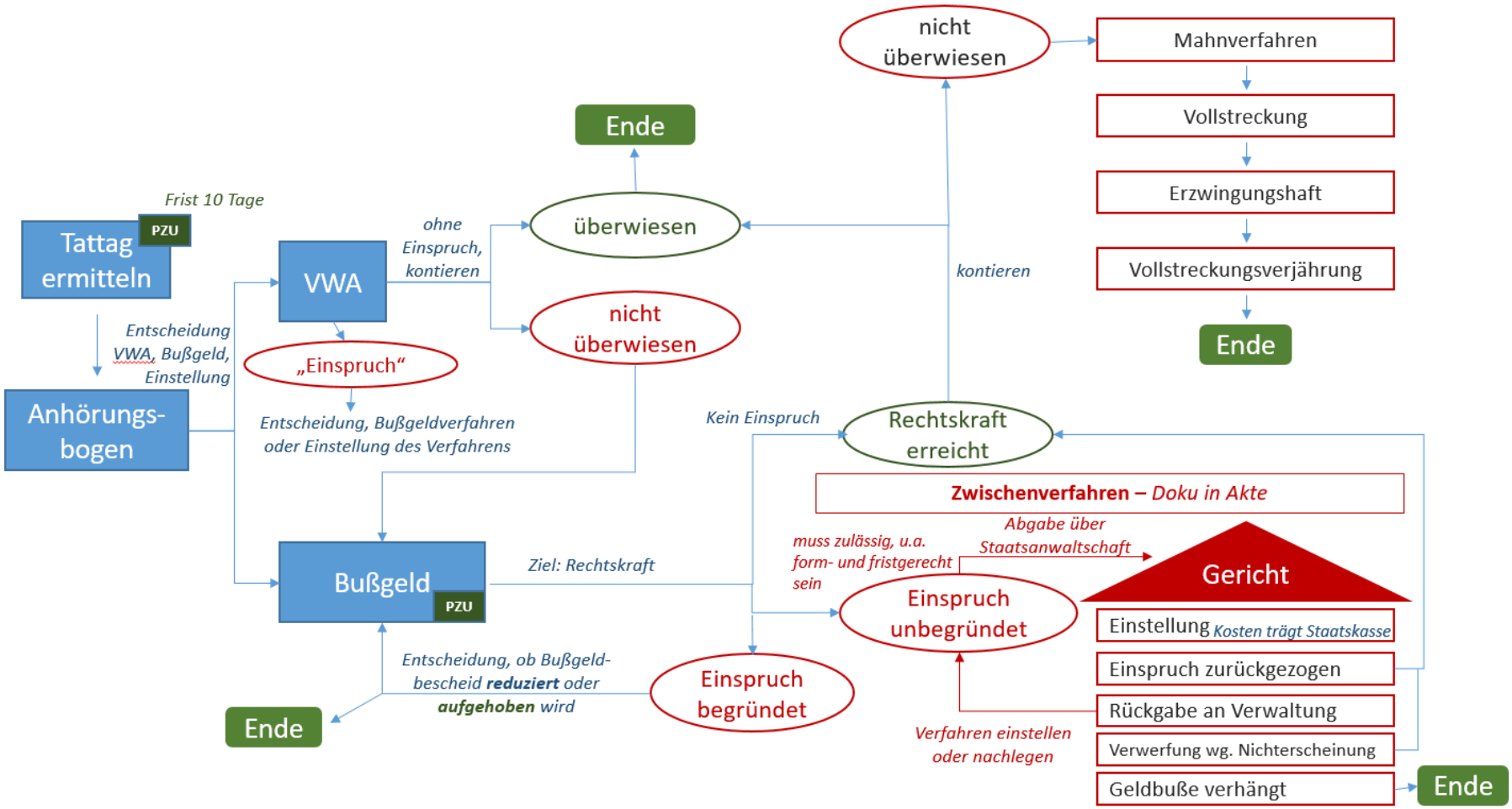
- Stichprobenziehung: 4 000 nach einem Zufallsverfahren ausgewählte potenzielle Mieterhaushalte aus einer bereinigten Auswahlgesamtheit
- Kombinierte Mieter- und Vermietererhebung
  - ✓ 86% nutzten Online-Fragebogen, 14% die postalische Variante
- 1 897 für die Mietspiegelerstellung verwertbare Datensätze
  - ✓ Ausschöpfungsquote: 47% (zum Vergleich 2018 ohne Auskunftspflicht: 5%)
- Gesetzlich verankerte Auskunftspflicht bedeutet einen erheblichen organisatorischen Mehraufwand im Rahmen der Durchsetzung, verbessert die Datenqualität (➔ Repräsentativität) jedoch in signifikantem Maße

Inhalt

1. Erhebungskonzept und Rücklauf
2. **Ablauf Mahnverfahren**
3. Repräsentativität

KOBLENZ VERBINDET.
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Schematische Darstellung Mahnverfahren



KOBLENZ VERBINDET.
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Mahnverfahren – festgelegte Kriterien

- Verfahren eingestellt
  - bei einer stark einschränkenden Krankheit
  - Krankenhausaufenthalt
  - Brief nicht zugestellt (plausibel begründet)
- Verwarngeldangebot
  - Antwort auf Anhörungsbogen plus Begründung
- Bußgeld
  - keine Reaktion auf Anhörungsbogen
  - keine Annahme des Verwarngeldangebots

- Verwarngeld, 20 € bzw. 25 €
- Bußgeld 70 € (zzgl. Verwaltungsgebühren)

Mahnverfahren

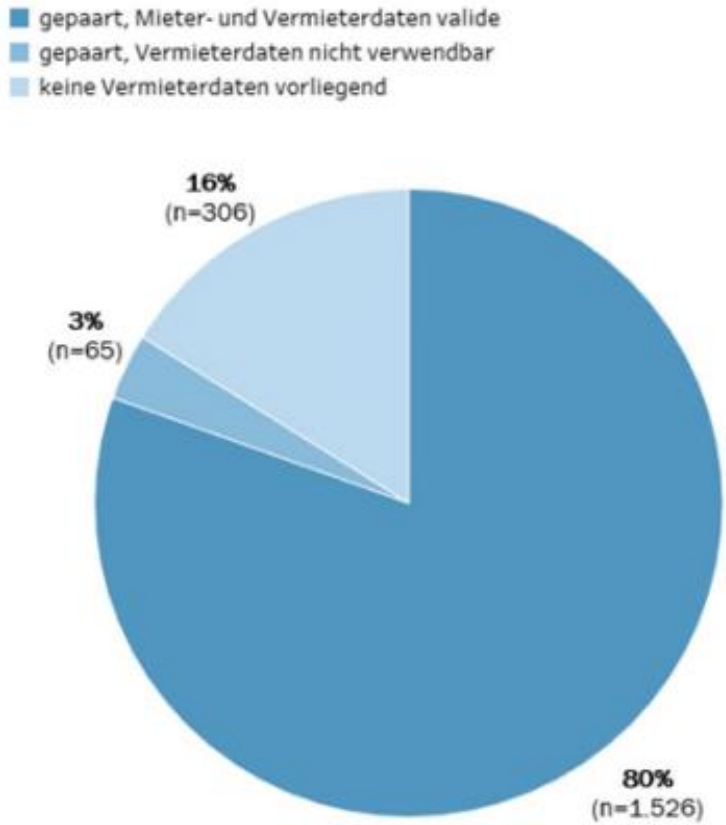
- 4% der angeschrieben Mieter:innen ohne Rückmeldung, daher Anhörungsbogen verschickt
  - 73 mal Bußgeld verhängt
  - 22 mal Verwarngeldangebot
    - davon 10 mal nicht angenommen, daher Bußgeld verhängt
- an 22 Vermieter:innen Anhörungsbogen verschickt
  - daraufhin ein Verwarngeld verhängt und 9 Bußgelder

Inhalt

1. Erhebungskonzept und Rücklauf
2. Ablauf Mahnverfahren
3. **Repräsentativität**

KOBLENZ VERBINDET.
Kommunalstatistik und Stadtforschung

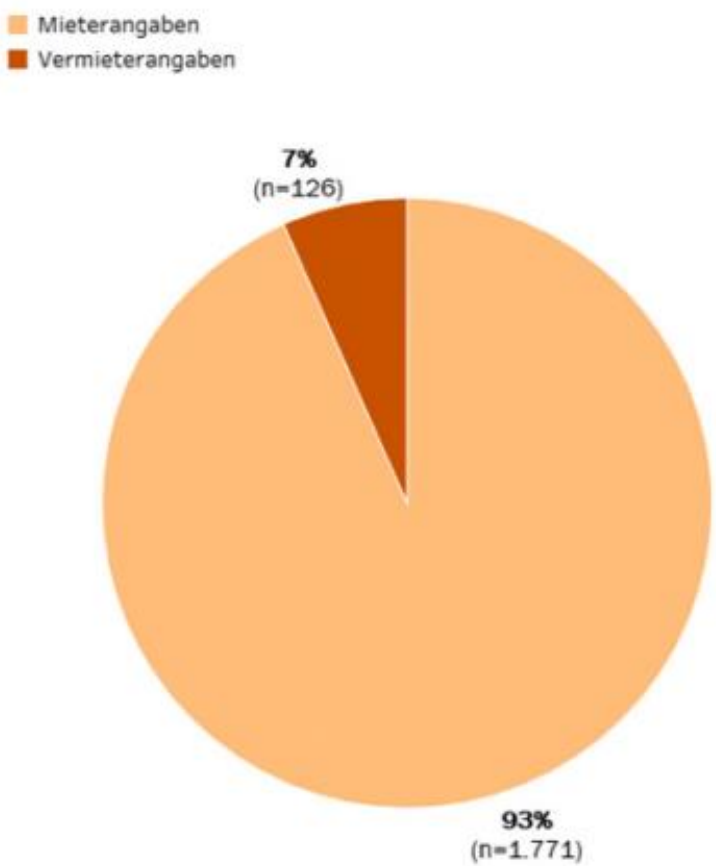
Zusammensetzung der Modellierungsdaten nach Art des Vermieterrücklaufs



Bei 80% aller Datensätze liegen verwertbare Angaben des Vermieters vor. 2018 lag die Quote bei lediglich 58%.

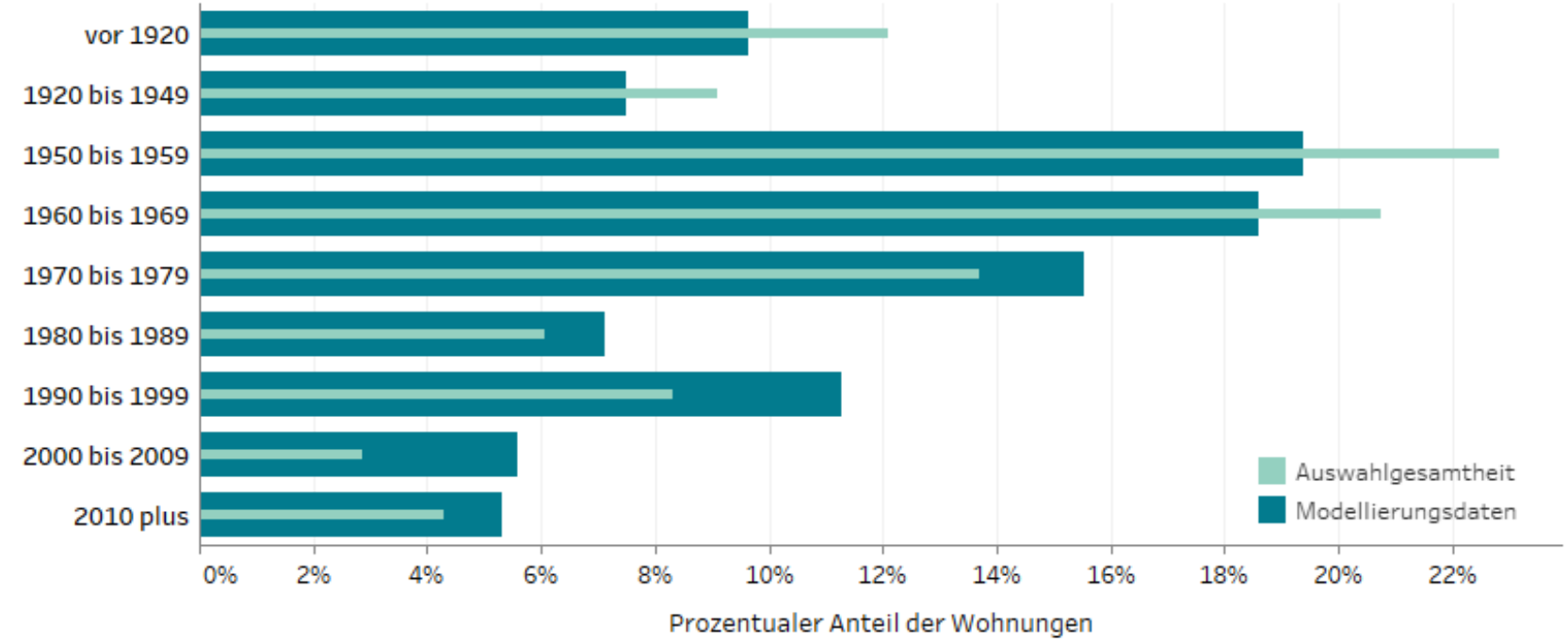
Vorliegende Vermieterdaten wurden vollständig ausgeschlossen, wenn die Mieter-Vermieter- Abweichungen in den Angaben zu den Basismerkmalen darauf hindeuteten, dass unterschiedliche Wohnungen bewertet wurden.

Quelle der verwendeten Basismerkmale Nettokaltmiete und Wohnfläche in den Modellierungsdaten



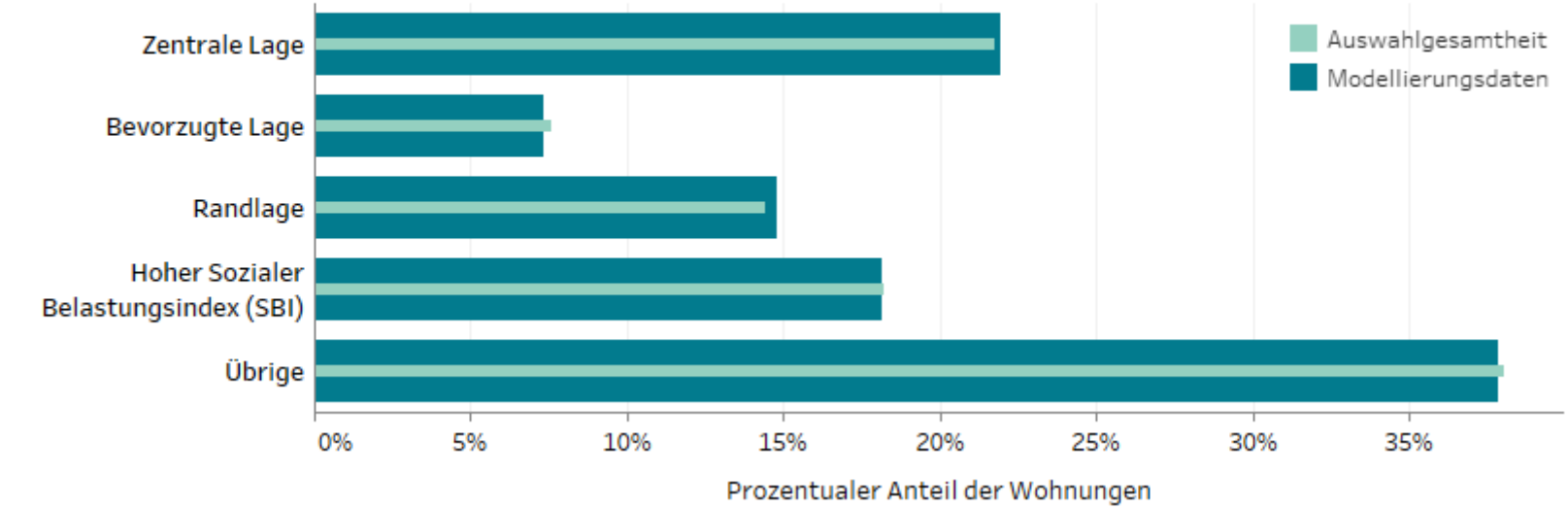
Die Vermieterangaben zum Mietzins und zur Wohnfläche wurden nur dann verwendet, wenn einzelne Angaben des Mieters lückenhaft oder nicht plausibel waren.

Vergleich der strukturellen Zusammensetzung der Wohnungen in der Auswahlgesamtheit und in den Modellierungsdaten (n=1.897) nach dem Baualter der Wohngebäude



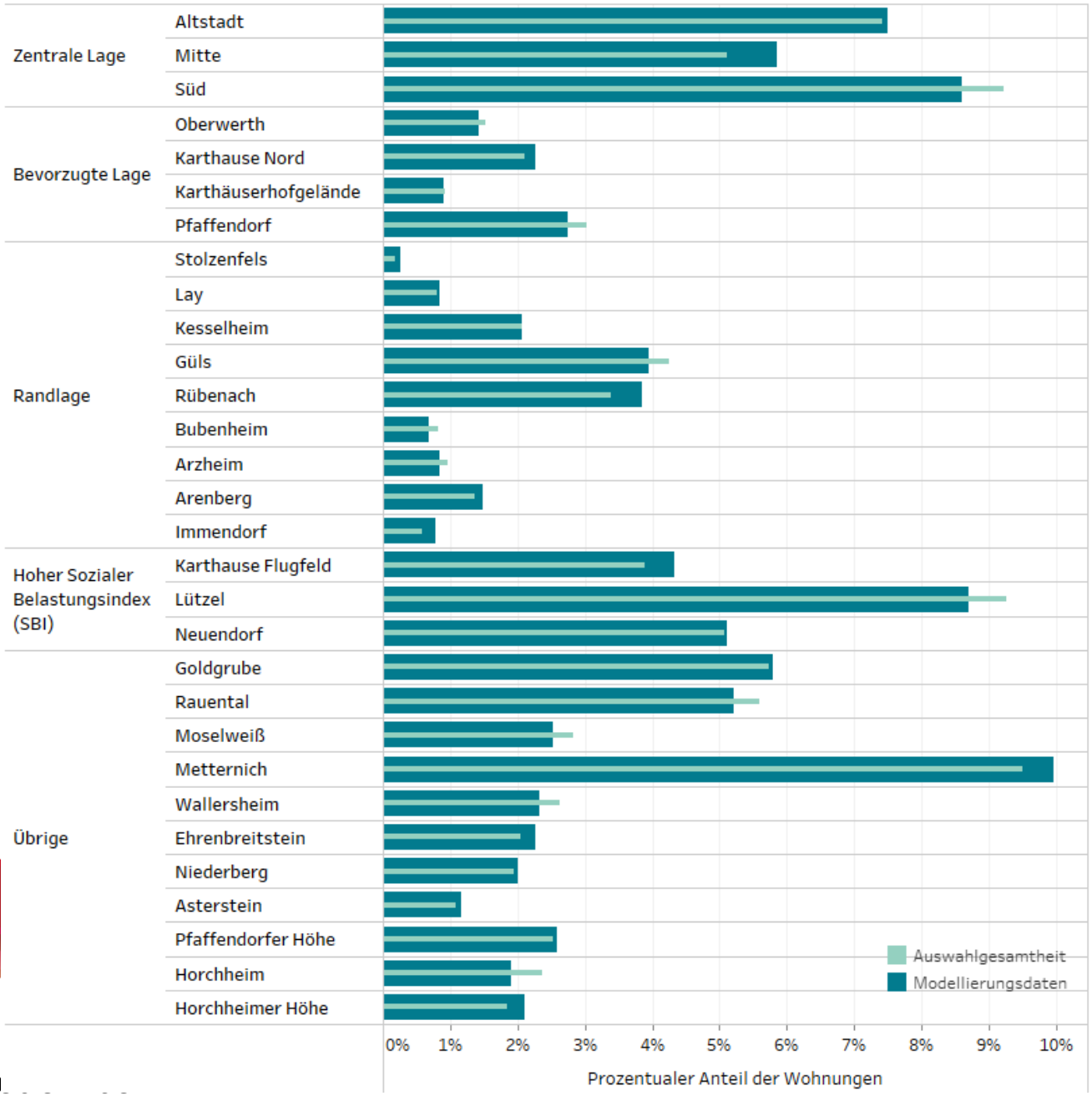
KOBLENZ VERBINDET.
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Vergleich der prozentualen Verteilung der Wohnungen in der Auswahlgesamtheit und in den Modellierungsdaten (n=1.897) nach der Lage im Stadtgebiet



KOBLENZ VERBINDET.
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Vergleich der prozentualen Verteilung der Wohnungen in der Auswahlgesamtheit und in den Modellierungsdaten (n=1.897) nach Stadtteilen



KOBLENZ VERBINDET.
Kommunalstatistik und Stadtforschung

Fazit

- Die Portokosten belaufen sich auf insgesamt 6.000 €. Damit liegen diese deutlich unten 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 Organisation der Feldphase, insbesondere die Rücklaufkontrolle und Organisation der Erinnerungsschreiben stellt kleine Teams vor eine enorme Arbeitsmenge. Die Rückläufe mussten täglich gesichtet, bewertet und verarbeitet werden. Hinzu kommen die angeforderten Papierfragebögen und die Bürgerkontakte. Insgesamt wurden allein in der Kommunalstatistik und Stadtforschung mehrere hundert Telefonate geführt und rd. 600 E-Mails beantwortet.
- Die Anforderungen an das zuständige Personal sind wesentlich höher als bei „einfachen“ Umfragen.
- Insbesondere das Mahnverfahren stellt bei erstmaliger Anwendung einen wesentlichen Mehraufwand dar.
- Die verbesserte Datenqualität rechtfertig diesen Aufwand.

Daniela Schüller
Stadtverwaltung Koblenz
Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung
Fon: 0261 129 – 1247
statistik@stadt.koblenz.de
mietspiegel@stadt.koblenz.de

www.statistik.koblenz.de

KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunalstatistik
und Stadtforschung