



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln



IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“
Matthias Waltersbacher
matthias.waltersbacher@bbr.bund.de
Gudrun Claßen
gudrun.classen@bbr.bund.de

Auftragnehmer

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, Wiesbaden
Steffen Sebastian

IWU Darmstadt
Holger Cischinsky, Max-Christopher Krapp, Rupert Eisfeld

Stand

Januar 2024

Gestaltung

ORCA Affairs GmbH, Berlin

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn
Gedruckt auf Recyclingpapier

Bestellungen

publikationen.bbsr@bbr.bund.de; Stichwort: Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln

Bildnachweis

Titelbilder (von oben links nach unten rechts): Digitalpress - stock.adobe.com; Kurt Weiss - stock.adobe.com, PANORAMO - stock.adobe.com;
Hans Peter Denecke - stock.adobe.com; Ralf Gosch - stock.adobe.com; bluedesign - stock.adobe.com; ArTo - stock.adobe.com;
finecki - stock.adobe.com; gehapromo - stock.adobe.com

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

ISBN 978-3-87994-555-9

Bonn 2024

Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln

Das Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen durchgeführt.



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

über die Hälfte der Haushalte in Deutschland sind Mieterhaushalte, deren Wohnungen in der Regel keiner Mietbindung unterliegen und deren Miete sich am Markt bildet. Mietspiegel sind deswegen ein wichtiges Instrument, um Haushalte vor überzogenen Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen zu schützen. Die Bedeutung von Mietspiegeln hat stetig zugenommen. Als Begründungsmittel für die Erhöhung der Bestandsmieten waren sie seit ihrer Etablierung stets die maßgebliche Referenz. Seit Einführung der Mietpreisbremse müssen sich auch die zulässigen Neuvertragsmieten im Geltungsbereich dieser Regelung an der ortsüblichen Vergleichsmiete ausrichten, die ebenfalls in der Regel durch Mietspiegel bestimmt wird.

Der Gesetzgeber hat mit der Mietspiegelreform, bestehend aus dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV), im Jahr 2021 einen neuen Rechtsrahmen geschaffen. Die Reform stärkt die Bedeutung des Mietspiegels als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erheblich. So legt die Mietspiegelverordnung methodische Mindeststandards und Dokumentationspflichten bei der Erstellung insbesondere von qualifizierten Mietspiegeln fest.

Die Mietspiegelreform war Anlass für das BBSR, die Praxishilfe „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ fachlich und methodisch grundlegend zu überarbeiten. Die Publikation gibt konkrete Handlungsempfehlungen und führt Schritt für Schritt durch die Erstellung eines Mietspiegels. Die Broschüre richtet sich sowohl an kommunale Stellen, die die Mietspiegelerstellung extern vergeben wollen, als auch an kommerzielle und kommunale Mietspiegelersteller und interessierte Fachleute.

Ich freue mich, dass dieses bewährte Standardwerk zur Erstellung von Mietspiegeln nun neu herausgegeben wird und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner

Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Inhaltsverzeichnis

1	Mietspiegel: Funktion und Anwendungsbereiche	9
1.1	Einführung	9
1.2	Was ist ein Mietspiegel?	10
1.3	Der einfache Mietspiegel	11
1.4	Erstellungspflicht	11
1.5	Grundlegende Schritte bei der Durchführung	11
1.6	Kosten der Mietspiegelerstellung	12
2	Der qualifizierte Mietspiegel: Grundprinzipien	14
2.1	Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze	14
2.2	Methodenwahl: Tabelle, Regression oder Kombination?	15
2.3	Datenschutz	16
3	Inhalt des qualifizierten Mietspiegels	18
3.1	Nettokaltmiete	18
3.2	Wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale	20
3.3	Außergesetzliche Merkmale	24
4	Vorbereitungsphase	26
4.1	Beteiligte	26
4.2	Arbeitsschritte der Vorbereitungsphase	27
5	Datenerhebung	29
5.1	Mietspiegelrelevante Wohnungssegmente	29
5.2	Repräsentativität	32
5.3	Auswahlgrundlage	33
5.4	Schichtung	34
5.5	Stichprobenumfang	36
5.6	Zielgruppenspezifische Anforderungen an die Befragung	38
5.7	Befragungsarten	40
5.8	Auskunftspflichten im Mietspiegel	41
5.9	Bereinigung und Prüfung der Nettostichprobe	42
5.10	Besonderheiten der Datenerhebung beim einfachen Mietspiegel	44
6	Auswertung	46
6.1	Ausreißerbereinigung	46
6.2	Operationalisierung der gesetzlichen wohnwertrelevanten Merkmale	48
6.3	Regressionsanalyse	57
6.4	Tabellenanalyse	62
6.5	Kombinationen von Tabellen- und Regressionsanalyse	64
6.6	Spannenbildung	65
6.7	Anpassung (Fortschreibung) des qualifizierten Mietspiegels	68

7	Anerkennung, Dokumentation und Veröffentlichung	70
7.1	Anerkennung	70
7.2	Dokumentation	71
7.3	Veröffentlichung	74
	Literaturverzeichnis	76
	Anhang	77
A	Beispiele von Modellspezifikationen	77
B	Auswahlgrundlagen	82

1 Mietspiegel: Funktion und Anwendungsbereiche

1.1 Einführung

Mietspiegel dienen zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen und zur Bestimmung der zulässigen Wiedervermietungsmiete im Geltungsbereich der sogenannten Mietpreisbremse. Weitere Anwendungen finden sich etwa im Bereich des Steuerrechts, der Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft. Schließlich können Mietspiegel auch im Rahmen der Überprüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStG) und Mietwucher nach § 291 des Strafgesetzbuches (StGB) sowie im Kontext der sozialen Wohnraumförderung verwendet werden.

Mietspiegel sind somit besonders relevant im Bereich des Mietrechts. Sie sind das zentrale Instrument zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mietspiegel haben in der Vergangenheit trotz ihrer Funktion für den sozialen Frieden auch Kritik erfahren – von Mietern, Vermietern, Medien und Politik. Dies betraf auch qualifizierte Mietspiegel, die nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt

werden sollen. Was hierunter zu verstehen ist, ist auch deswegen schwierig, weil bei der Mietspiegelerstellung viele wissenschaftliche Disziplinen angesprochen sind: vordringlich die Statistik, aber auch die Rechtswissenschaft, die empirische Sozialforschung, die immobilienbezogenen Teilgebiete der Wirtschaftswissenschaften sowie die Wirtschafts- und Stadtgeografie. Zudem ergaben sich in der Vergangenheit häufig ein erhöhter Aufwand bei der Datengewinnung durch geringe Teilnahmebereitschaft von Mietern und Vermietern an den notwendigen Erhebungen sowie Unklarheiten bei datenschutzrechtlichen Fragestellungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Vorbereitung einer Datenerhebung.

Der Gesetzgeber hat mit der Mietspiegelreform, bestehend aus dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV), einen neuen Rechtsrahmen geschaffen, der die o. a. Probleme adressiert. Um die ortsübliche Vergleichsmiete in Mietspiegeln so realitätsgetreu wie möglich abzubilden, sind Ersteller von Mietspiegeln auf eine gute Datengrundlage angewiesen. Zur Erhöhung des Rücklaufs bei

Befragungen zum qualifizierten Mietspiegel und um Verzerrungen aufgrund selektiven bzw. ungleichen Antwortverhaltens zu verhindern, wurden gesetzliche Auskunftspflichten eingeführt. Mieter und Vermieter müssen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Auskunft über ihr Mietverhältnis und über Merkmale ihrer Wohnung erteilen. Erleichtert wird auch die Nutzung vorhandener Datenquellen. Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel dürfen Daten aus dem Melderegister, der Grundsteuerdatei sowie Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus genutzt werden.

Durch die Mietspiegelreform wurde die Erstellung von Mietspiegeln nunmehr erstmals für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtend. Ein einfacher Mietspiegel war bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung sogar ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, so war dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen.

Zweites Element der Mietspiegelreform ist die Mietspiegelverordnung, die für eine höhere Rechtssicherheit sorgt, da nunmehr deutlicher klaggestellt ist, was die Mindestanforderungen an einen Mietspiegel, insbesondere einen qualifizierten Mietspiegel sind. Eine wichtige Auslegungshilfe stellt dabei die umfassende Begründung zur Mietspiegelverordnung dar (BRDRs. 766/20).

Die Mietspiegelreform erfordert, die bisherige Publikation des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ an den veränderten Rechtsrahmen anzupassen. Die weitreichenden Konkretisierungen der Mietspiegelverord-

nung führen überdies dazu, die Schritt-für-Schritt-Hinweise der Broschüre neu zu konzipieren. Die Neuauflage soll über Gesetz und Verordnung hinaus konkrete Handlungsempfehlungen geben, wie die einzelnen Anforderungen bei der Erhebung und Berechnung von Mietspiegeln umgesetzt werden können. Weiterhin soll aufgezeigt werden, wie typische Fehler vermieden werden können.¹

1.2 Was ist ein Mietspiegel?

Nach § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wiederum wird nach § 558 Abs. 2 BGB aus den üblichen Entgelten (Mieten) einer Gemeinde gebildet, die nach fünf Kriterien vergleichbar sind: nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Hierbei dürfen nur Mieten einbezogen werden, die in den letzten sechs Jahren anlässlich einer Neuvermietung oder durch Mieterhöhung neu festgesetzt wurden. Unter anderem werden alle Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt wurde (mietpreisgebundene Wohnungen), nicht einbezogen (vgl. auch Kapitel 5.1). Damit eine derartige Übersicht tatsächlich auch als Mietspiegel gilt, muss sie entweder von der nach Landesrecht zuständigen Behörde (in der Regel die Gemeinden) oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden.

Besondere Anforderungen gelten für sogenannte qualifizierte Mietspiegel. Diese müssen nach § 558d BGB zusätzlich nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt werden. Dabei dient

¹ Die Autoren danken den Mitgliedern der gif-Mietspiegelkommission, dem Deutschen Städtetag, dem Deutschen Städte- und Gemeindebund und dem Verband der Deutschen Städtestatistiker sowie den Mietspiegelerstellern ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, EMA Institut, FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH sowie Neitzel Consultants GmbH für wertvolle Anregungen und Hinweise zum Manuskript der Neuauflage.

die Mietspiegelverordnung der Ausformung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze. Sie regelt, welche Verfahren und Methoden der Mietspiegelerstellung anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen in diesem Sinne entsprechen. § 558d Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 6 Abs. 2 MsV enthält die widerlegliche Vermutung, dass Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen genügen, wenn bei ihrer Erstellung die Anforderungen der Verordnung zu qualifizierten Mietspiegeln in den §§ 7 bis 21 MsV eingehalten wurden. Ansonsten handelt es sich um sogenannte einfache Mietspiegel (§ 6 Abs. 2 Satz 2 MsV).

1.3 Der einfache Mietspiegel

Aufgrund der weitreichenden Spielräume bei der Erstellung einfacher Mietspiegel orientieren sich die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ vor allem an den Anforderungen für qualifizierte Mietspiegel, die aber grundsätzlich auch für die Erstellung von einfachen Mietspiegeln empfehlenswert sind. Sofern Besonderheiten bei der Erstellung einfacher Mietspiegel zu beachten sind, wird dies gesondert vermerkt (vgl. insbesondere zur Datenerhebung Kapitel 5.10 und zur Dokumentation Kapitel 7.2.2).

Die wesentliche Änderung für einfache Mietspiegel durch die Mietspiegelreform ist die Verpflichtung zur Anfertigung einer Dokumentation, in der die Erstellung des Mietspiegels in Grundzügen zu erläutern ist. Ansonsten werden an einfache Mietspiegel auch nach der Mietspiegelreform keine besonderen Anforderungen gestellt. Grundsätzlich bietet ein qualifizierter Mietspiegel eine deutlich höhere Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter. Aber auch einfache Mietspiegel können eine wertvolle Informationsquelle darstellen und somit, wenngleich eingeschränkt, zum Rechtsfrieden innerhalb des Miethöherechts beitragen.

1.4 Erstellungspflicht

Die Erstellung von Mietspiegeln nach § 558c Abs. 4 Satz 2 BGB ist für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtend. Ein Mietspiegel war bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen (Art. 229 § 62 Satz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB)). Hierbei war die Erstellung eines einfachen Mietspiegels ausreichend. Wurde für die Gemeinde sogar ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, war dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen (Art. 229 § 62 Satz 2 EGBGB). Für Gemeinden bis 50.000 Einwohner gilt weiterhin die Sollvorschrift des § 558c Abs. 4 Satz 1 BGB. Demnach sollen für alle Gemeinden Mietspiegel erstellt werden, wenn hierfür Bedarf besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Ein Bedarf könnte beispielsweise bestehen, wenn es sich nach § 556d BGB in Verbindung mit einer entsprechenden Landesverordnung um einen angespannten Wohnungsmarkt handelt oder wenn die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter übereinstimmend einen derartigen Bedarf feststellen.

1.5 Grundlegende Schritte bei der Durchführung

Mietspiegel können von der nach Landesrecht zuständigen Behörde (in der Regel die Gemeinden) oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt werden (§ 558c Abs. 1 BGB). Auch können kommerzielle Unternehmen im Auftrag der Gemeinde einen Mietspiegel erstellen, der dann von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wird.

Im Rahmen eines bevorstehenden Mietspiegelerstellungsprozesses muss einerseits festgelegt werden, welche Beteiligten in welcher Form in die Mietspiegelerstellung eingebunden werden, andererseits muss der Ablauf der Mietspiegelerstellung geplant werden. Die die Mietspiegelerstellung koordinierende Stelle muss sich von Anfang an mit den bevorstehenden Arbeitsabläufen und -prozessen befassen. Neben der Arbeitskreisgründung bzw. -einberufung stehen folgende fünf Arbeitsphasen und darauf aufbauend verschiedene Entscheidungsschritte an:

- 1) Vorbereitungsphase: Hier werden wesentliche Rahmenbedingungen festgelegt und die Grundlagen für nachfolgende Phasen vorbereitet. Haushaltsmittel bei den Kommunen müssen gebunden, eventuell Kostenbeteiligungen verbindlich festgelegt werden. Einbezogene Ämter müssen Kapazitäten planen bzw. vorhalten. Verwaltungsinterne und extern zu vergebende Leistungen müssen definiert werden (vgl. Kapitel 4).
- 2) Ausschreibungsphase (nur bei Fremdvergabe): Bei Vergabe an externe Dienstleister wird ggf. ein Vergabeverfahren mit zu berücksichtigenden Fristen durchzuführen sein.
- 3) Datenerhebungsphase: Es werden die erforderlichen Daten beschafft. Bei qualifizierten Mietspiegeln ist eine Erhebung von Primärdaten obligatorisch (vgl. Kapitel 5).
- 4) Auswertungsphase: Die erhobenen Daten werden ausgewertet, und es wird ein Mietspiegelentwurf erstellt (vgl. Kapitel 6).
- 5) Beschlussfassungs- und Veröffentlichungsphase: Der Mietspiegelentwurf wird abschließend diskutiert, durch Beschluss anerkannt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (vgl. Kapitel 7).

Diese fünf Phasen werden nachfolgend behandelt. Auch wenn in einer Gemeinde seit Jahren Mietspiegel erstellt werden, empfiehlt es sich, alle Arbeitsschritte zu den zuvor aufgeführten fünf Phasen sorgfältig abzuarbeiten, um die teilweise umfassenden rechtlichen oder methodischen Neuerungen berücksichtigen zu können. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich scheinbar bislang bewährte Aspekte als rechtlich problematisch oder methodisch ungeeignet erweisen, so dass die Erhebungs- und Auswertungskonzeption mit jeder Neuerstellung kritisch zu prüfen ist. Aus nachfolgendem exemplarischem Zeitplan für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel geht hervor, welcher Zeitaufwand auf die einzelnen Phasen entfallen könnte.

Phase	Beschreibung	Zeitaufwand (in KW)
1	Vorbereitungsphase	8–24
2	Ausschreibungsphase	8–10
3	Befragungs- oder Feldphase	8–10
4	Plausibilisierungs- und Auswertungsphase	8–10
5	Beschluss- und Anerkennungsphase	8–10
Summe		40–64

1.6 Kosten der Mietspiegelerstellung

Die Kosten, die bei der Erstellung eines Mietspiegels anfallen, variieren sehr stark. Dabei spielen insbesondere Faktoren wie die Art des Mietspiegels (einfacher oder qualifizierter Mietspiegel), die Methodik (Tabellen- oder Regressionsanalyse oder eine Kombination), die Art der Befragung, die Größe der Stichprobe, die Länge des Fragebogens und die Erbringung von Teilleistungen durch die Kommune bzw. durch externe Dienstleister eine Rolle für die Kostenkalkulation. Es können folgende Kostenfaktoren benannt werden:

- Kosten für die Datenerhebung und -beschaffung (ggf. einschließlich Lage-merkmale oder andere sekundärstatistische Datengrundlagen):

Diese Kosten können den größten Anteil an den Gesamterstellungskosten eines Mietspiegels ausmachen. So sind Erhebungen, die aus Qualitätssicherungsgründen per Face-to-Face-Befragung durchgeführt werden, aufgrund des umfangreichen Personaleinsatzes deutlich teurer als schriftlich-postalische oder Online-Befragungen (zu den entsprechenden Vor- und Nachteilen vgl. Kapitel 5.7). Bei allen Erhebungen, die auf einer schriftlich-postalischen Kontaktierung von Befragten basieren, ist zudem zu berücksichtigen, dass Material-, Druck- und Portokosten regelmäßigen Preissteigerungen unterliegen und vom Fragebogenumfang sowie dem Erhebungsdesign (etwa Anzahl der Erinnerungsschreiben) abhängen. Bei der Datenerhebung ist der angestrebte Umfang der Brutto- bzw. der bereinigten Nettostichprobe wie auch der Umfang des Fragebogens für die anfallenden Kosten besonders maßgeblich. Auch die Kosten für die Erfassung der Daten können ein erheblicher Kostenfaktor sein. Ferner ergeben sich die Kosten für das Betreiben einer Telefon- oder E-Mail-Hotline für Rückfragen während der Erhebung aus der Länge der Feldphase. Für die Beschaffung (inkl. deren Verarbeitung und Plausibilisierung) von sekundärstatistischen Daten beispielsweise zur Bildung von Wohnlagenindikatoren können zusätzliche Kosten anfallen, sofern diese Daten nicht bereits durch öffentliche Stellen vorgehalten werden.

- Kosten für die Datenaufbereitung:
Dazu zählen Bereinigung, Plausibilisierung und Gewichtung der Daten. Der Aufwand für nachgelagerte Datenaufbereitungs- und -plausibilisierungsschritte zum Zwecke der Qualitätssicherung (z. B. formal-logische Plausibilitätsprüfungen der erhobenen Daten, Nettomietenstandardisierung bei Teilinklusionen) ist abhängig von der Befragungsart und vom Fragebogenumfang.

- Kosten für die Datenauswertung und die Texterstellung:

Dazu zählen die Auswertung der Daten sowie die Erstellung der Mietspiegeltafel bzw. der Regressionsfunktion(en) und der textlichen Erläuterungen in der Dokumentation. Bei Tabellenmetspiegeln fällt vor allem Berechnungsaufwand für die Bestimmung der Tabellenstruktur und die Überprüfung der Homogenität der Tabellenfelder an. Bei Regressionsmetspiegeln ist der Aufwand vor allem an den Fragebogenumfang und die Vielfältigkeit der zu bildenden und statistisch zu überprüfenden Wohnwertmerkmale geknüpft.

- Kosten für die Veröffentlichung des Mietspiegels:

Dazu zählen neben Layout- und ggf. Druckkosten auch optionale Kosten für Erstellung und Betrieb von elektronischen Auskunftssystemen (z. B. Online-Mietspiegelrechner oder Online-Wohnlagenauskunft).

Zudem führen über die Kernaufgaben der Mietspiegelerstellung hinausgehende Aufgaben wie z. B. die begleitende Organisation und Mitarbeit in einem Mietspiegel-Arbeitskreis sowie die Öffentlichkeitsarbeit zu zusätzlichen Kosten.

Hinsichtlich der ggf. gewählten Vergabe der Mietspiegelerstellung an Dritte empfiehlt es sich, insbesondere das vorgesehene Erhebungsdesign (Art der Befragung), die präferierte Methodik (Regressions- oder Tabellenanalyse), den (angestrebten) Umfang der Bruttostichprobe oder der bereinigten Nettostichprobe und die Fragebogenlänge bei der Ausschreibung der Leistung möglichst vorzugeben, um die Vergleichbarkeit der Angebote sicherzustellen.

2

Der qualifizierte Mietspiegel: Grundprinzipien

2.1 Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze

Qualifizierte Mietspiegel sind auch nach der Mietspiegelreform weiterhin „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ zu erstellen (§ 558d Abs. 1 BGB). Die Mietspiegelverordnung enthält nach § 558c Abs. 5 BGB „Vorschriften [...] über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.“ Sie dient insbesondere der näheren Ausformung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze. Für Mietspiegel, die unter Einhaltung der in der Verordnung aufgeführten Grundsätze erstellt werden, gilt nunmehr die Vermutung, dass sie anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen genügen (§ 558d Abs. 1 Satz 2 BGB und § 6 Abs. 2 MsV). Die konkreten Anforderungen der Verordnung sollen die rechtssichere Erstellung qualifizierter Mietspiegel erleichtern und die Qualität von Mietspiegeln erhöhen. Umgekehrt können Anwender eines qualifizierten Mietspiegels anhand

der Anforderungen leichter prüfen, ob ein als qualifiziert bezeichneter Mietspiegel tatsächlich den geforderten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Die Mietspiegelverordnung regelt nicht abschließend, was anerkannte wissenschaftliche Grundsätze beinhalten. Es ist daher im Einzelfall grundsätzlich möglich, dass Mietspiegel, die nicht den Anforderungen der Mietspiegelverordnung entsprechen, dennoch wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen (BR-Drs. 766/20: 23). Naturgemäß können die hier vorgestellten Handlungsempfehlungen gleichsam nicht abschließender Natur sein. Es kann daher auch andere als die hier behandelten Vorgehensweisen geben, die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen. Dies gilt auch deswegen, da zum einen sich durch die Mietspiegelreform neue Anforderungen ergeben, zu denen noch sehr wenig Erkenntnisse zur Umsetzung vorliegen. Zum anderen sind Forschung und Praxis in den Wissenschaftsdisziplinen, welche die Mietspiegelerstellung betreffen, in permanenter Entwicklung. Der umfangreichste Abschnitt 3 der Mietspiegelver-

ordnung (§§ 6 bis 23) präzisiert die Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel. Hier wird zunächst § 6 MsV (Allgemeine Anforderungen) vorangestellt. In Abs. 1 wird präzisiert, dass das Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen „für alle in Abschnitt 3 geregelten Phasen der Mietspiegelerstellung gilt“ (BR-Drs. 766/20: 23). Diese Phasen werden in der Mietspiegelverordnung in den nachfolgenden vier Unterabschnitten behandelt:

- 1 Erstellung des qualifizierten Mietspiegels: §§ 7 bis 16 MsV
- 2 Inhalt des qualifizierten Mietspiegels: §§ 17 bis 19 MsV
- 3 Dokumentation und Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels: §§ 20 bis 21 MsV
- 4 Anpassung des qualifizierten Mietspiegels: §§ 22 bis 23 MsV

Unterabschnitt 1 behandelt sowohl die möglichen Methoden zur Erstellung von Mietspiegeln (§ 7 MsV) als auch die Anforderungen an die Datengrundlagen sowie an den Stichprobenumfang (§§ 8–11 MsV). § 12 MsV behandelt die Datenaufbereitung inkl. der Option einer Ausreißerbereinigung. In den §§ 13 bis 16 MsV werden dann die Datenauswertung sowie die Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, jeweils getrennt nach Tabellen- und Regressionsanalyse, geregelt. Unterabschnitt 2 (Inhalt des qualifizierten Mietspiegels) stellt nähere Anforderungen auf, wie die in § 558 BGB genannten Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit sowie Lage zu berücksichtigen sind. Unterabschnitt 3 beinhaltet die Anforderungen an die Dokumentation und die Veröffentlichung. Unterabschnitt 4 enthält besondere Vorschriften, die bei Anpassung (Fortschreibung) mittels Index oder Stichprobe zu beachten sind.

2.2 Methodenwahl: Tabelle, Regression oder Kombination?

In der Mietspiegelerstellung haben sich vor allem die Regressionsanalyse und die Tabellenanalyse etabliert. In § 7 Abs. 1 MsV wird daher festgelegt, dass qualifizierte Mietspiegel mittels beider Methoden erstellt werden können. Darüber hinaus werden auch Kombinationen dieser Methoden zugelassen, sofern dadurch die Ergebnisse nicht verzerrt werden (vgl. BR-Drs. 766/20: 24). Weiterhin ist jede andere „vergleichbar geeignete Methode“ zur Erstellung von Mietspiegeln zugelassen; bislang haben sich aber noch keine weiteren Methoden zur Mietspiegelerstellung etabliert. Im Wesentlichen wird daher eine Entscheidung für eine Erstellung nach der Tabellen- oder Regressionsanalyse oder für eine Kombination von Tabellen- und Regressionsanalyse zu treffen sein.

Dem Anwendungsbereich der Tabellenanalyse sind aufgrund der hohen Anforderungen an den Umfang der bereinigten Nettostichprobe und der gleichzeitig begrenzten Anzahl an berücksichtigungsfähigen Merkmalskombinationen Grenzen auferlegt. Der Anwendungsbereich der Regressionsanalyse unterliegt keinen vergleichbaren Beschränkungen. Bei Wohnungsmärkten mit einem in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit heterogenen Wohnungsbestand, ausgeprägten Lageunterschieden oder bei kleinen Stichproben ist eher ein Modell aus der Klasse der Regressionsanalysen sinnvoll.

Grundsätzlich empfiehlt sich, bereits vor der Ausschreibung bzw. der Datenerhebung zu klären, welche Methode präferiert wird, da dies erhebliche Auswirkungen auf den Stichprobenumfang und ggf. auf die Schichtung der Stichprobe (vgl. Kapitel 5.4) entsprechend der wahrscheinlichen Struktur der Mietspiegeltabelle hat. Eine derartige Präferenz hat regelmäßig keine

Auswirkungen auf die zu erhebenden Daten zu den Merkmalen des Mietverhältnisses, da unabhängig von der präferierten Methode grundsätzlich möglichst alle relevanten Merkmale erhoben werden sollten, die Einfluss auf die Miethöhe haben.

Die Mietspiegelverordnung stellt keine Anforderungen an die Methodenwahl. Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ist aber zu empfehlen, die Eignung der präferierten Methode (beispielsweise Tabellen- oder Regressionsanalyse) anhand einer Modellvalidierung (vgl. Kapitel 6.3.3) auf Basis der erhobenen Daten empirisch zu überprüfen, auch wenn eine solche Modellvalidierung nach der Mietspiegelverordnung nicht verpflichtend ist. Bei einer externen Vergabe sollte hierfür auf eine sorgfältige Formulierung geachtet werden, um eine rechtssichere Ausschreibung sicherzustellen.

2.3 Datenschutz

Bei der Erstellung sowohl eines einfachen als auch eines qualifizierten Mietspiegels sind datenschutzrechtliche Vorgaben gemäß der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zu berücksichtigen, da bei der Vorbereitung der Datenerhebung, der Feldphase und in der Regel auch bei der Auswertung personenbezogene Daten verarbeitet werden. Für die Verarbeitung personenbezogener Daten muss eine Rechtsgrundlage vorliegen. Bei qualifizierten Mietspiegeln ist die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung bei der Mietspiegelerstellung nach § 558c BGB i. V. m. mit Art. 238 §§ 1 bis 3 EGBGB gegeben. Dies ist die Grundlage für die Datenverarbeitung im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Datenerhebung (Zusammenstellung einer Auswahlgrundlage, Stichprobenziehung, Kontaktierung der ausgewählten Personen bzw. Haushalte) sowie der Auswertung.

Für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln dürfen nach Art. 238 § 1 Abs. 1 EGBGB Grundsteuerdaten, nach Abs. 2 Meldedaten der örtlich zuständigen Meldebehörde verarbeitet werden. Die Daten können zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels an die zuständige Behörde und nach Art. 238 § 1 Abs. 3 EGBGB auch an beauftragte Dritte übermittelt werden; hierzu ist Voraussetzung, dass eine Vereinbarung zur Auftragsdatenverarbeitung nach Art. 28 Abs. 3 DSGVO vorliegt. Die Melde- und Grundsteuerdaten dürfen hierbei für alle Personen uneingeschränkt übermittelt werden und nicht nur eine Stichprobe. Davon ausgenommen sind nur Personen, für die eine Auskunftssperre oder ein bedingter Sperrvermerk vorliegen (vgl. BT-Drs. 19/26918: 39 f. und 43 f.).

Im Rahmen der Erhebung und Auswertung für qualifizierte Mietspiegel stellen die Auskunftspflichten für Befragte (Art. 238 § 2 EGBGB) eine neue datenschutzrechtliche Grundlage für die weitere Verarbeitung dar. Es wird zwischen Erhebungsmerkmalen nach Art. 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB (auswertungsrelevante Informationen) und Hilfsmerkmalen nach Nr. 2 (Anschrift der Wohnung; Namen und Anschriften der Mieter und Vermieter) unterschieden. Eine ergänzende kommunale Satzung ist daher in Bezug auf diese Daten nicht erforderlich. Beispielsweise können bei der Verwendung von Meldedaten, die in Form einer Personenliste als Auswahlgrundlage genutzt werden, die abgefragten Informationen über die gesetzlich definierten Informationen hinausgehen (vgl. Anhang B). Derartige Informationen sind von den Auskunftspflichten nicht gedeckt; diesbezügliche Fragen sind im Fragebogen deutlich als freiwillige Angaben zu kennzeichnen. In diesem Fall kann nach den landesgesetzlichen Regelungen eine kommunale Satzung erforderlich sein. Über die Rechtsgrundlage, die Verantwortlichen, Betroffenenrechte etc. ist in einer Datenschutz-Information für die Betroffenen zu informieren.

Die Zweckbindung und Datenminimierung der Datenverarbeitung ist unbedingt zu beachten. Dies bedeutet zum einen, dass personenbezogene Daten nur für die vorgegebenen Zwecke verarbeitet werden dürfen, zum anderen, dass bei Erfüllung bzw. Wegfall der Zwecke die Daten gelöscht oder anonymisiert werden müssen. Art. 238 § 3 Abs. 2 EGBGB regelt, dass Erhebungsmerkmale und Hilfsmerkmale zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu trennen sind. Hilfsmerkmale sind zu löschen, wenn sie nicht mehr zur Überprüfung oder zur Anpassung des Mietspiegels benötigt werden. Zu beachten ist hierbei, dass eine Verwendung des Hilfsmerkmals Anschrift der Wohnung bzw. eine entsprechende Geoinformation für die indikatorengestützte Bildung von Lagemerkmale oder im Rahmen der Non-response-Analyse erforderlich sein kann. Daher kann der frühestmögliche Zeitpunkt zur Trennung dieser Merkmale erst in einer späten Phase der Projektdurchführung gegeben sein. Die Erhebungsmerkmale dürfen in anonymisierter Form gespeichert und zu wissenschaftlichen Forschungszwecken an Hochschulen, andere Einrichtungen, die wissenschaftliche Forschung betreiben, und an öffentliche Stellen übermittelt werden.

Zur Klärung der datenschutzrechtlichen Umsetzung sollten frühzeitig die kommunalen Datenschutzbeauftragten und ggf. der Landesdatenschutzbeauftragte bzw. die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beteiligt werden. Aufgrund der Komplexität der Verarbeitungsschritte empfiehlt es sich, neben der datenschutzrechtlich erforderlichen Dokumentation der Verarbeitungstätigkeit nach Art. 30 DSGVO eine detailliertere Dokumentation bzw. ein Datenverarbeitungs- und Löschkonzept zu erstellen, das sich an den Bearbeitungsphasen Vorbereitung, Durchführung, Auswertung und Löschung/Anonymisierung orientiert. Neben der Beschreibung des Löschr- bzw. Anonymisierungsvorgehens ist auch auf

die Konzeption eines möglichst datensparsamen Verarbeitungsprozesses zu achten. Auch die sogenannten Technischen und Organisatorischen Maßnahmen (TOMs), die allgemein bei den verarbeitenden Stellen zugrunde liegen und projektspezifisch ausgestaltet werden können, sind zu dokumentieren.

Bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten sind die Betroffenenrechte dringend zu beachten. Einer Aufforderung zur Datenlöschung muss nicht nachkommen werden, soweit die Daten rechtmäßig erhoben und verarbeitet werden und die Löschungsvoraussetzungen nach Art. 238 § 1 Abs. 4 EGBGB noch nicht vorliegen (Art. 17 DSGVO). Anders verhält es sich, wenn es sich um freiwillige Angaben zu zusätzlichen Fragen handelt. Werden Daten auf freiwilliger Basis erhoben, ist die Möglichkeit des Widerrufs der Einwilligung zu beachten (Art. 7 Abs. 3, Art. 17 Abs. 1 lit. b DSGVO). Die bis zum Widerruf erfolgte Verarbeitung bleibt rechtmäßig. Durch den Verantwortlichen ist zu prüfen, ob eine datenschutzrechtlich gebotene Datenlöschung hinsichtlich der Verfahren der Mietspiegelerstellung unproblematisch durchführbar ist, und ggf. begründen, wenn die Aufforderung abgelehnt wird (Erwägungsgrund 59 DSGVO).

Besonderheiten bei der Erstellung einfacher Mietspiegel

Für die Erstellung von einfachen Mietspiegeln findet Art. 238 §§ 1 bis 3 EGBGB keine Anwendung. Für einfache Mietspiegel bestehen daher weder Auskunftspflichten der Mieter und Vermieter noch gibt es eine Rechtsgrundlage für den Zugriff auf bei Behörden vorhandene Daten.

3

Inhalt des qualifizierten Mietspiegels

3.1 Nettokaltmiete

Nach § 12 MsV soll bei der Mietspiegel-erstellung einheitlich die Nettokaltmiete zugrunde gelegt werden, umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche. Aus der Mietzahlung sind daher die Betriebskosten nach § 556BGB bzw. der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I Satz 1858), herauszurechnen. Üblicherweise werden in aktuellen Mietverträgen eine gesondert ausgewiesene Nettokaltmiete und eine zusätzliche Vorauszahlung oder Pauschale für die Betriebskosten vereinbart, so dass keine gesonderte Berechnung erforderlich ist. Insbesondere bei älteren Mietverträgen wird aber häufig nur ein Teil der tatsächlich anfallenden Betriebskosten in Form einer Vorauszahlung oder Pauschale berücksichtigt. Somit ist der übrige Teil der Betriebskosten, typischerweise Grundsteuer, Versicherungen oder Kosten der Treppenhausreinigung, in der eigentlichen Mietzahlung enthalten (Teilinklusivmiete) und muss entsprechend herausgerechnet werden. Zuweilen werden auch keine Vereinbarungen über die Be-

triebskosten getroffen, so dass diese vollständig in der Mietzahlung enthalten sind (Inklusivmiete).

Zur Bereinigung von Teilinklusivmieten wurden bisher auch durchschnittliche Betriebskostensätze („Betriebskostenspiegel“) aus externen Quellen herangezogen. Da nach § 8 MsV für qualifizierte Mietspiegel nur Primärdaten verwendet werden dürfen, ist dies nicht mehr möglich. In Befragungen sind daher bei Teilinklusivmieten neben den Angaben zur Miethöhe auch Angaben zu den in der Miete enthaltenen Betriebskostenarten zu erheben. Hierzu kann die Vorlage der letzten Betriebskostenabrechnung sinnvoll sein. Sofern die nicht umgelegten Kosten hieraus nicht hervorgehen, können diese beim Vermieter erfragt werden. Sind trotzdem keine Angaben ermittelbar, können auch durchschnittliche Betriebskosten berücksichtigt werden, die für die Korrektur der übrigen Teilinklusivmieten erhoben wurden.

Denkbar wäre auch der Ausschluss von Teilinklusivmieten. In Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ist hiervon

allerdings abzuraten, da es sich vorwiegend um ältere Mietverhältnisse handeln wird und somit eine systematische Fallselektion erfolgen würde, wodurch die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend auch systematisch verzerrt wäre. Möglich ist hingegen der Ausschluss weniger besonderer Einzelfälle, beispielsweise Inklusivmieten, bei denen auch Heizkosten enthalten sind. Es ist möglich, dass der Anteil der Teilinklusive durch Mieterstrom- und andere Modelle weiter steigen wird. Hierdurch kann die Vergleichbarkeit der Betriebskostenanteile erschwert werden und die Bedeutung der Berücksichtigung von Betriebskosten im Mietspiegel zunehmen. Die Fragebögen sollten fortlaufend entsprechend angepasst werden.

Neben Betriebskosten sollten bei der Ermittlung der Nettokaltmiete auch die Beträge (sogenannte Zuschläge) für die Vermietung von Garagen bzw. Stellplätzen erfasst werden. Dabei ist zu kontrollieren, ob diese Beträge als Bestandteil des Mietvertrags oder als gesonderte Verträge gelten. Für den Fall, dass für einzelne Mietverhältnisse keine gesonderten Beträge ausgewiesen sind und somit zusätzliche Nutzungsrechte in der Nettokaltmiete enthalten sind, kann auch hier eine Vereinheitlichung der Nettokaltmiete anhand von bei übrigen Fällen mit Zuschlägen erhobenen Durchschnittswerten hergestellt werden.

Hinsichtlich Schönheits- und Kleinreparaturen hat sich die Abwälzung der Kosten auf den Mieter durchgesetzt. Insbesondere bei älteren Mietverträgen werden Schönheits- oder Kleinreparaturen jedoch vom Vermieter getragen. In diesen Fällen sollte die Berechnung des Einflusses erwogen werden, zumal dies keinen besonderen Aufwand verursacht. Zuweilen lässt sich – beispielsweise aufgrund eines expliziten Aufschlags in einer Mieterhöhung – der Betrag exakt ermitteln, der auf Schönheits- oder Kleinreparaturen entfällt. Bei der Regressionsanalyse kann eine kontrollie-

rende Schätzung des Einflusses durch eine dichotome Variable erfolgen. Insbesondere bei der Tabellenanalyse können auch Zuschläge mit der Qualität eines einfachen Mietspiegels in Betracht gezogen werden. Nicht empfohlen werden kann hingegen der Ausschluss der betroffenen Datensätze; die zuvor genannte Begründung zu Teilinklusive gilt hier analog.

Weiterer Bedarf zur Korrektur der Nettokaltmiete kann sich aus einer entgeltlichen Untervermietungserlaubnis ergeben. Nach § 553 Abs. 2 BGB kann dem Vermieter eine angemessene Erhöhung der Miete zustehen, wenn ihm die Zustimmung zur Untervermietung ansonsten nicht zuzumuten ist. Ein explizit vereinbarter Untermietzuschlag ist von der Nettokaltmiete abzuziehen. Nicht zu berücksichtigen ist hingegen eine unentgeltliche Untervermietungserlaubnis. Bei Vereinbarungen ohne explizit ausgewiesenen Untermietzuschlag kann eine Berücksichtigung im Kontext der Regressionsanalyse ebenfalls durch eine dichotome Variable erfolgen. Auch hier kann ein Ausschluss der betroffenen Mietverhältnisse nur dann empfohlen werden, wenn eine systematische Verzerrung weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Weitere Anpassungen der Nettokaltmiete können sich etwa durch folgende Umstände ergeben:

- verwandtschaftliche Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter, wenn angenommen werden kann, dass hiervon die Miethöhe beeinflusst wurde
- besondere Serviceleistungen (z. B. im Kontext von betreutem Wohnen)
- Verträge mit Festlegungen hinsichtlich der Mieterhöhung (Index- und Staffelmietverträge),
- Verzicht auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs

Bislang konnte für einige der oben genannten Umstände kein relevanter Einfluss festgestellt werden. Dies kann sich aber durch geänderte Auswertungsmodelle, insbesondere durch die Berücksichtigung von außergesetzlichen Merkmalen ändern (vgl. Kapitel 3.3). Insofern kann es sinnvoll sein, die oben genannten und ggf. weitere Aspekte in Abhängigkeit der regionalen Bedeutung zu überprüfen. Hierzu gibt es grundsätzlich die folgenden Ansätze:

- Berücksichtigung eines separat ausgewiesenen Zuschlags:
Sofern diese Vorgehensweise auch für den Anwendungskontext möglich ist, sollte diese bevorzugt werden.
- Berechnung des Einflusses durch eine dichotome Variable (bei Regressionsanalyse oder kombinierten Verfahren):
Dieses Verfahren kann fast immer mit relativ geringem Aufwand angewendet werden.
- Ausschluss der Datensätze, sofern eine systematische Verzerrung weitgehend ausgeschlossen werden kann:
Dieser Ansatz empfiehlt sich immer dann, wenn eine Berücksichtigung im Mietspiegel nicht sinnvoll erscheint (beispielsweise bei umfangreichen Serviceleistungen im Kontext von betreutem Wohnen).

3.2 Wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale

Der Gesetzgeber hat die wohnwertrelevanten Merkmale in der Legaldefinition des § 558 Abs. 2 BGB benannt, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden sollen. Diese sind Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) sowie die Lage. Der gesetzliche Katalog der Wohnwertmerkmale ist abschließend

definiert. Das bedeutet, dass weitere sogenannte außergesetzliche Merkmale, wie z. B. die Wohndauer, die zusätzlich Einfluss auf die Miethöhe besitzen können, bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht direkt berücksichtigt werden dürfen (vgl. Kapitel 3.3).

3.2.1 Art

Unter dem Wohnwertmerkmal Art wird vor allem der Typus des Gebäudes und der Wohnung verstanden. Ein Mietspiegel muss nicht alle Arten eines Wohnungsmarktes abbilden, sondern nur die wichtigsten. § 17 MsV sieht als Regelfall die Berücksichtigung von regulären Wohnraummietverhältnissen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohneinheiten vor. Daneben können auch andere Wohnungen erfasst werden. Hierunter fallen insbesondere Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Weiterhin können besondere Wohnungsarten und besondere Vertragstypen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen berücksichtigt werden.

Unter besondere Wohnungsarten fallen beispielsweise:

- Einzimmerwohnungen
- Penthouse-, Dachgeschoss oder Maisonettewohnungen
- Souterrainwohnungen

Besondere Vertragstypen können typischerweise unter anderem sein:

- Zeitmietverträge gemäß § 575 BGB
- die Vermietung einzelner Zimmer in einer Wohnung

Sofern ein besonderer Wohnungs- oder Vertragstyp im Geltungsbereich des Mietspiegels von Bedeutung ist, „soll unter-

sucht werden, ob eine gesonderte Ausweisung dieses Segments im Mietspiegel möglich und sinnvoll ist“ (BR-Drs. 766/20: 40). Nach der Mietspiegelverordnung besteht daher keine Verpflichtung, besondere Wohnungs- oder Vertragsarten im Mietspiegel zu berücksichtigen, sondern nur eine Prüfpflicht (Soll-Bestimmung). Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass auch an die Art der Prüfung keine besonderen Anforderungen zu stellen sind. Die Wahl der berücksichtigten bzw. ausgeschlossenen Wohnungsarten ist in der Dokumentation festzuhalten.

Diese besonderen Wohnungs- und Vertragstypen können im qualifizierten Mietspiegel mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen berücksichtigt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Preisbildung für die ortsübliche Vergleichsmiete in den Teilsegmenten nachweisbar nach einer Systematik erfolgt, die im Mietspiegel durch ein System von Zu- und Abschlägen in nachvollziehbarer Weise berücksichtigt werden kann. Ist dies nicht möglich, können Teilsegmente auch mit getrennten Auswertungen im Mietspiegel abgebildet werden. Drittens ist eine Berücksichtigung auch in einer Form möglich, die nur die Anforderungen an einen einfachen Mietspiegel erfüllt. Dies kann auch durch Bewertungshilfen zur Spanneneinordnung („Orientierungshilfen“) erfolgen (vgl. Kapitel 6.6.2).

Bei der Vermietung der gesamten Wohnung an eine Wohngemeinschaft, bei der mehrere Personen gemeinsam als Mieter auftreten, ist nach der Rechtsprechung kein Zuschlag zulässig.² Dieser Vertragstyp ist daher als außergesetzliches Merkmal zu qualifizieren. Weniger eindeutig ist dies bei der Vermietung von Einzelzimmern. Hier soll weder die Miete einer abgeschlossenen Einzimmerwohnung noch die anteilige

Miete einer Mehrzimmerwohnung maßgebend sein,³ was für die Einordnung als besonderer Vertragstyp des Merkmals Art spricht. Es wird aber auch die Auffassung vertreten, dass es sich bei der Vermietung von Einzelzimmern um Diskriminierungsmieten für bestimmte Mietergruppen handeln könne und daher ein Zuschlag auf die anteilige ortsübliche Vergleichsmiete einer entsprechenden Mehrzimmerwohnung unzulässig sei.⁴

In der bisherigen Praxis der Mietspiegelerstellung werden die Vermietungen von Einzelzimmern regelmäßig von der Erhebung ausgeschlossen. Dies geschieht aufgrund des erhöhten Aufwandes, da zur Herstellung der Vergleichbarkeit auch Angaben zur gesamten Wohnung inkl. Kosten erforderlich sind, die der Mieterseite womöglich nicht bekannt sind und was eine Befragung der Vermieter erforderlich machen wird. Der Ausschluss dieser Wohnungen hat aber in der Mietspiegelpraxis zur Folge, dass diese Wohnungen in der Regel aus dem Geltungsbereich des Mietspiegels genommen werden und damit die ortsübliche Vergleichsmiete schwer feststellbar ist. Es empfiehlt sich, in Abhängigkeit der vermuteten Häufigkeit entsprechender Fälle abzuwägen, ob eine Erhebung möglich und sinnvoll ist, um den Geltungsbereich des Mietspiegels auch für diese Wohnungen zu erweitern.

3.2.2 Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße bezieht sich üblicherweise auf die Wohnfläche und die Zahl der Wohnräume bzw. sonstigen Räume. Die Überprüfung des Merkmals Wohnfläche erfordert einen einheitlichen Wohnflächenbegriff. Grundsätzlich ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

2 OLG Hamm, OLGZ 1983, 223, Rn. 19 ff.; OLG Stuttgart, OLGZ 1983, 114, Rn. 13.

3 LG Gießen, Beschluss vom 22.06.2012 – 1 S 98/12; AG Stuttgart – AZ: 31 C 5490/18 – Urteil vom 28.04.2020.

4 LG Münster, AZ 8 S 107/98 5 C 234/97.

maßgebend. Da die Anwendung aber im frei finanzierten Wohnungsbau nicht verpflichtend ist, fehlen häufig genaue Flächenangaben in den Mietverträgen. Ersatzweise können daher auch Angaben aus Betriebskostenabrechnungen und anderen Quellen herangezogen werden.

In der Praxis ist insbesondere die Flächenberechnung von Balkonen, Terrassen oder anderen Freisitzen problematisch. Nach § 4 Nr. 4 Wohnflächenverordnung (WoFIV) sind die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Auch Flächen unter Dachschrägen werden nur mit einer Raumhöhe von mehr als zwei Meter zu 100 Prozent zur Wohnfläche gerechnet. Liegt die Raumhöhe zwischen ein und zwei Metern, so werden nur 50 Prozent der Fläche berücksichtigt; liegt die Höhe unter einem Meter, so wird diese Fläche nicht der Wohnfläche zugerechnet (§ 4 Nr. 1, 2 WoFIV).

3.2.3 Ausstattung und energetische Aspekte der Ausstattung

Anders als bei der Größe ist eine direkte Messung des Merkmals Ausstattung nicht möglich. Nach § 18 Satz 2 MsV kann aber auch auf Untermerkmale sowie auf deren Gruppierungen und Klassifizierungen zurückgegriffen werden. Unter dem Wohnwertmerkmal Ausstattung werden (in der Regel fest mit der Wohnung verbundene) Gegenstände oder Bauteile verstanden, die vermierterseitig im Rahmen der vertraglichen Mietnutzung zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich können darunter auch funktionale Räume wie z. B. Kellerräume, Fahrradstellplätze oder eine Waschküche verstanden werden. Zentrale Untermerkmale der Ausstattung, die im Mietspiegel regelmäßig zu prüfen sind, umfassen die Kategorien Heizung, Sanitärausstattung, Boden- und Wandbeläge, Fenster, Küchenmöblierung

und andere Möblierung, Freisitze und Gärten, Elektro- und Medientechnik sowie Funktionsräume außerhalb der Wohnung. Aufgrund des technischen Fortschritts im Wohnungsbau sollte eine regelmäßige Aktualisierung der zu prüfenden bzw. im Fragebogen zu erhebenden Ausstattungsmerkmale vorgenommen werden.

Teil des Merkmals Ausstattung ist auch die energetische Ausstattung. Auch Ausstattungsgegenstände können in energetischer Sicht Mietpreiseinflüsse aufweisen, so insbesondere die Art der Wärmeerzeugung. Hier kann beispielsweise der Wohn- und Regelungskomfort im Vordergrund stehen, aber auch Einsparmöglichkeiten von Energie (z. B. durch besondere Regelungstechnik) oder Beheizung nur mit erneuerbarer Energie. Zur energetischen Ausstattung gehören auch Einrichtungen zum Sonnenschutz sowie raumlufttechnische Anlagen (Klimatisierung oder Lüftung) oder Anlagen zur intelligenten Steuerung von Stromnetzen (Smart Metering).

Gerade in Großstädten hat die Bedeutung der Vermietung möblierten Wohnraums zugenommen. Eine Möblierung ist grundsätzlich als Teil des Merkmals Ausstattung zu erfassen. Nach der Begründung zur Mietspiegelverordnung ist der Einfluss der Ausstattung regional sehr unterschiedlich und variiert über die Zeit; diese unterschiedlichen Auswirkungen sollen untersucht und im Mietspiegel ausgewiesen werden; (Teil)Möblierung wird hier als Untermerkmal der Ausstattung ausdrücklich aufgeführt (BR-Drs. 766/20: 41).

In der Praxis wird bislang eine Möblierung mit Ausnahme von Einbauküchen, die vom Vermieter gestellt werden, in der Regel nicht berücksichtigt. Stattdessen werden möblierte Wohnungen regelmäßig von der Erhebung nicht erfasst. Der Ausschluss dieser Fälle kann aber die Repräsentativität der Stichprobe beeinträchtigen. Nach § 18 MsV soll die Ausstattung

berücksichtigt werden. Eine Berücksichtigung der Möblierung kann dann erfolgen, wenn dies mit angemessenem Aufwand möglich erscheint.⁵ Dieser Aufwand muss in Relation zum vermuteten Aufkommen von möblierten Wohnungen im betroffenen Wohnungsmarkt gesehen werden.

Falls möblierte Wohnungen bei den Erhebungen zur Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden, ist zu empfehlen, im Mietspiegel ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Mietspiegel auch für möblierte Wohnungen gilt.⁶ Es sollte weiter darauf hingewiesen werden, dass mittels des Mietspiegels zumindest die ortsübliche Vergleichsmiete für die Leerraummiete ermittelt werden kann und dass für die Möblierung ein angemessener Zuschlag verlangt werden kann, der sich am Zeitwert der Möblierung bemessen kann.⁷ Weiterhin ist zu empfehlen, den Anteil möblierter und mietspiegelrelevanter Wohnungen in der Dokumentation auszuweisen und kurz zu begründen, warum dieser nicht berücksichtigt wurde.

3.2.4 Beschaffenheit und energetische Aspekte der Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt sowie den baulichen und den energetischen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung. Auch das Merkmal der Beschaffenheit erfordert im Regelfall eine Operationalisierung anhand von mehreren Untermerkmalen. Typische Untermerkmale sind:

- Baujahr bzw. Baujahresklasse⁸ des Gebäudes und/oder des Gebäudeteils, in dem die Wohnung liegt

- Zuschnitt der Wohnung und Lage im Haus
- Bauweise und energetische Qualität von Außenwänden, Dächern, Kellerdecken, Bodenplatten, Fenstern und Türen
- Modernisierungen des Gebäudes bzw. der Wohnung, beispielsweise:
 - Erneuerung der Leitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Heizung
 - Erneuerung der sanitären Anlagen
 - Dämmung der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke und/oder der Außenwand
 - Erneuerung der Bodenbeläge etc.
 - Barrierefreiheit oder sonstige behindertengerechte Eigenschaften

Die Abgrenzung zum Merkmal der Ausstattung kann bei einzelnen Untermerkmalen schwierig sein. In der Praxis ist dies allerdings ohne nähere Bedeutung, da es für die Mietspiegelerstellung vorrangig darauf ankommt, den Einfluss eines Wohnwertmerkmals unabhängig von seiner Zuordnung zu einer Merkmalsgruppe zu bestimmen. Nach § 18 Satz 1 MsV muss sowohl die Auswirkung der Beschaffenheit als auch der Ausstattung auf die Miethöhe dargestellt werden. Sofern also eine umfassende Berücksichtigung der Untermerkmale von Ausstattung und Beschaffenheit erfolgt, ist eine Abgrenzung bei der Erstellung weiterhin nicht erforderlich. Wie bei der Ausstattung auch, dürfen Untermerkmale der Beschaffenheit nur berücksichtigt werden, sofern diese vom Vermieter gestellt wurden.

5 Neuhoff et al. 2023 empfehlen, möblierte Wohnungen bei der Erstellung von Mietspiegeln grundsätzlich zu berücksichtigen (S. 6 und 94).

6 Für die Möblierung kann nach einschlägiger Rechtsprechung nur ein angemessener Zuschlag verlangt werden (zwei Prozent monatlich auf den Zeitwert der Möblierung zum Zeitpunkt der Vermietung). Für eine Diskussion der Rechtslage vgl. Neuhoff et al. 2023: 4 f. und 25 f.

7 LG Berlin Urt. v. 21.3.2003 – 63 S 365/01, BeckRS 2003, 30928275.

8 In der Mietspiegelverordnung wird der Begriff des Baualters verwendet.

3.2.5 Wohnlage

Die Wohnlage muss nach § 19 MsV in qualifizierten Mietspiegeln ausgewiesen werden, sofern eine sachgerechte Unterteilung in Wohnlagen möglich ist und ein Einfluss auf die Mietpreisbildung festgestellt werden kann. Es können unterschiedlich beschriebene Wohnlagen einer Gemeinde zusammengefasst werden, sofern der lagebedingte Wohnwert vergleichbar ist. Für die Ermittlung von Wohnlagen soll die Möglichkeit der Einteilung nach vor Ort feststellbaren Faktoren geprüft werden. Diese Faktoren sind unter anderem Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbare Kriterien. Sofern die Ermittlung sachgerechter Wohnlagen auf diese Weise nicht möglich ist, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden herangezogen werden. Die Bestimmung der Wohnlage und deren Dokumentation wird ausführlich in Kapitel 6.2.6 behandelt.

3.3 Außergesetzliche Merkmale

Nach § 2 Abs. 2 MsV sind außergesetzliche Merkmale solche Einflussfaktoren, die neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen für die Mietpreisbildung relevant sein können. Außergesetzliche Merkmale sind Merkmale in Bezug auf die Wohnung, die Mietparteien oder das Mietverhältnis. Sie dürfen im Rahmen der Mietspiegelanwendung nicht zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden, d. h. sie dürfen weder als Zu- oder Abschlag noch als Kriterium im Tabellenraster oder im Regressionsmodell dienen. Zur Vermeidung von unsachgemäßen und unplausiblen Ergebnissen kann jedoch die Kontrolle von außergesetzlichen Merkmalen im Rahmen der Mietspiegelerstellung sinnvoll sein. Weiterhin können außerge-

setzliche Merkmale zur Schichtung von Stichproben (§ 9 Abs. 2 und 3 MsV) sowie zur Ausreißerbereinigung (§ 12 Abs. 2 MsV) herangezogen werden. Einzelne Merkmale können auch für die Überprüfung der Repräsentativität von zentraler Bedeutung sein (vgl. Kapitel 5.2). Zudem können nach § 14 Abs. 1 Satz 2 MsV außergesetzliche Merkmale zur Bestimmung des Regressionsmodells und bei der Bemessung von Spannen nach § 16 Abs. 3 MsV herangezogen werden. Auch bei der Verwendung der Tabellenanalyse ist es sinnvoll, beispielsweise im Kontext der Spannenbildung, außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen. Diese Aspekte werden im Folgenden im entsprechenden Kontext vertieft.

Nachfolgend werden wesentliche außergesetzlichen Merkmale aufgelistet.

- Vertragsmerkmale:
 - Neuvermietung versus Mieterhöhung
 - Zeitpunkt der letzten Mietanpassung und des ursprünglichen Mietvertragsbeginns
 - Vermietung an Wohngemeinschaften
- Vermieterseitige Merkmale:
 - Vermietertyp (Einzelperson, privatwirtschaftliche Unternehmen, Unternehmen der öffentlichen Hand, Genossenschaften, Kirchen, andere gemeinnützige Organisationen):
Für diese Merkmale besteht keine Auskunftspflicht. Allerdings lassen sich diese in der Regel ohne größeren Aufwand ermitteln.
 - Vermieter und Mieter wohnen im gleichen Gebäude

Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Merkmalen, für die keine Auskunftspflichten bestehen, bei denen aber ein Einfluss

auf die Miethöhe vermutet werden kann und/oder die für die Überprüfung von Verzerrung durch Nonresponse hilfreich wären (z. B. sozio-ökonomische Merkmale des Mieterhaushalts). Des Weiteren sollte bei einer Stichprobenziehung aus den Meldedaten die Anzahl der im Haushalt mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldeten volljährigen Personen erhoben werden. Je nach Merkmal ist mit substantiellen Antwortausfällen zu rechnen.

4

Vorbereitungsphase

4.1 Beteiligte

Bei qualifizierten Mietspiegeln übernimmt in der Regel die Kommune die formelle Leitung der Mietspiegelerstellung. Es empfiehlt sich, zunächst innerhalb der kommunalen Verwaltungsstruktur eine geeignete Stelle für die Koordination der Mietspiegelarbeiten festzulegen. Sofern eine abgeschottete kommunale Statistikstelle vorhanden ist, bietet es sich aufgrund der räumlichen, personellen und organisatorischen Trennung von anderen Verwaltungsstellen sowie der Neutralität und Unabhängigkeit an, dieser die Aufgabe zu übertragen. Ist keine abgeschottete kommunale Statistikstelle eingerichtet, sind auch andere Stellen denkbar. In Frage kommen vor allem die für das Wohnungs-

wesen zuständigen Fachabteilungen. Weil in der kommunalen Verwaltungspraxis die fachliche Zuständigkeit für das Thema Wohnen sehr unterschiedlich verankert ist, kommen für die Federführung vor Ort unterschiedliche Zuständigkeiten in Betracht, z. B. Baudezernat, Bauamt, Sozialamt, Wohnungsamt, Stadtplanungsamt, das Vermessungsamt, der Bürgerservice, Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Kämmererei u. a. Gleichzeitig muss auch beachtet werden, welche weiteren kommunalen Verwaltungseinheiten im Rahmen des Mietspiegelerstellungsprozesses mit einbezogen werden sollen oder müssen (z. B. wegen Lieferung von Adress- und Melde-daten, Grundsteuerdaten oder georeferenzierter Daten für eine Lagebeurteilung oder -klassifizierung).

Die Kommunalverwaltung beteiligt häufig über einen „Arbeitskreis Mietspiegel“ weitere lokale Akteure des Mietwohnungsmarktes am Erstellungsprozess. Der Vorteil hieran ist, dass diese Beteiligung nicht nur das Einfließen von Expertise über die Verhältnisse des lokalen Wohnungsmarktes, sondern auch das Vertrauen in den zu erstellenden Mietspiegel generell erhöht. In jedem Fall sollten in dem Arbeitskreis die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter vertreten sein, welche den qualifizierten Mietspiegel später formell anerkennen sollen. Es empfiehlt sich zudem zu klären, wann und in welcher Form der Stadt- bzw. Gemeinderat über die Erstellung des Mietspiegels informiert wird und wer hierfür zuständig ist, um die Anerkennung durch den Stadt- bzw. Gemeinderat am Ende des Prozesses zu gewährleisten.

Folgende Akteure bzw. Experten können für den Arbeitskreis in Betracht kommen:

- Interessenvertreter der Mieter und Vermieter
- Vertreter der Kommunalverwaltung
- ggf. externe Dienstleister, die mit der Erstellung beauftragt wurden
- zuständiger Gutachterausschuss
- lokale Wohnungsunternehmen, Großvermieter oder deren Dachverbandsvertretung
- lokale Sachverständige für Mieten und Pachten
- Maklerorganisationen
- öffentliche oder privatrechtliche Rechtsberatung, Beratungsstellen
- sonstige Experten, z. B. aus immobilienwirtschaftlichen oder mathematisch-statistischen Fachrichtungen

Den ausgewählten Arbeitskreismitgliedern sollte möglichst bereits ab der Anfangsphase Gelegenheit gegeben werden, den Erstellungsprozess mitzuverfolgen und beratend zu begleiten, insbesondere bei der Fragebogenentwicklung sowie bei der Plausibilisierung von Auswertungsergebnissen. Es ist zu empfehlen, in diesem Kontext sicherzustellen, dass die Wahl der Methoden auf wissenschaftlicher Grundlage und nicht nach den Interessen der Teilnehmer des Arbeitskreises erfolgt. Hierbei kann es hilfreich sein, eingangs beispielsweise eine Geschäftsordnung oder einen Letter of Intent hinsichtlich des Ziels der gemeinsamen Erarbeitung und Anerkennung eines (qualifizierten) Mietspiegels zu formulieren.

Wird ein Mietspiegel für das Gebiet mehrerer Gemeinden oder gar eines Landkreises erstellt (§ 558c Abs. 2 BGB), empfiehlt sich ebenfalls die Bildung eines Arbeitskreises, in dem die wesentlichen betroffenen Gemeinden und Interessenverbände aus dem Erstellungsgebiet an der Mietspiegelerstellung beteiligt sind. Meist übernimmt dann eine Kommune oder der Landkreis federführend die Organisation und Koordination einschließlich der Finanzierungsbeteiligungen.

4.2 Arbeitsschritte der Vorbereitungsphase

Vor der eigentlichen Mietspiegelerstellung sind von der Kommune eine Reihe von Entscheidungen und Vorbereitungen zu treffen, wovon die wesentlichen nachfolgend aufgelistet sind.

- Entscheidung, wie viele Kommunen bzw. welche Institutionen aus den in Frage kommenden Kommunen sich bei der Mietspiegelerstellung beteiligen
- Entscheidung über die koordinierende Stelle; Sicherstellung der Personalkapazitäten

- Einbindung der betroffenen Ämter und Stellen (z. B. Wohnungs- oder Sozialamt, Datenschutzbeauftragter, Steueramt etc.)
- Entscheidung über die Einrichtung eines Arbeitskreises und ggf. über dessen Zusammensetzung und Kompetenzen
- Entscheidung über Umfang und Form der Einbindung des Gemeinderats und der zuständigen Ausschüsse (wie etwa Sozial- oder Planungsausschuss) in die Planungen
- Entscheidung darüber, sich bei der Vorbereitung grundsätzlich beraten zu lassen (z. B. durch andere Kommunen mit Erfahrung, externe Experten oder Mietspiegelersteller)
- Entscheidung darüber, ob der Mietspiegel ganz oder teilweise selbst erstellt oder ob ein externer Dienstleister mit der Erstellung beauftragt werden soll; ggf. Vorbereitung einer möglichst exakten Leistungsbeschreibung und Beschreibung der sonstigen vorzufindenden Rahmenbedingungen
- Bei externer Ausschreibung: Entscheidung, ob ein externer Dienstleister/Experte in die Erstellung der Leistungsbeschreibung und/oder in die Durchführung der Vergabe eingebunden werden soll
- Entscheidung, welche Eigenleistungen erbracht werden sollen oder können
- Entscheidung über die Art des Mietspiegels (einfach/qualifiziert, Präferenz für Tabellen- oder Regressionsanalyse bzw. Kombination)
- Entscheidung über die Finanzierung, eventuell Fördermöglichkeiten oder Sponsoring; ggf. Kostenbeteiligung der Interessengruppen
- Festlegung des Zeitplans
- Sichtung und Planung einer Auswahlgrundlage für eine Stichprobenziehung zur Datenerhebung (vgl. hierzu Kapitel 5.3)
- Sichtung und Vorbereitung von ergänzend verwendbarem Datenmaterial und Informationen für die Wohnlagenbestimmung (z. B. Wohnungsmarktberichte, lokale Veröffentlichungen zum Wohnungsmarkt: Wohnlagenkarten, Daten aus vorhandenen städtischen Geografischen Informationssystemen (GIS), Zensusdaten, Bodenrichtwertkarten, Lärmkarten etc.)
- Entscheidung über die Zielgruppe und die Art der gewünschten Datenerhebung (z. B. Vermieter/Mieter, schriftlich-postalisch, online, per Interviewer etc.)
- Klärung datenschutzrechtlicher Fragen
- Klärung kommunikationstechnischer Fragen (Einbindung von Medien für Öffentlichkeitsarbeit)
- Vorbereitung der Dokumentation mit ersten Inhalten; diese sollte idealerweise fortlaufend erstellt werden.
- Entscheidung über Art und Umfang der Publikation des Mietspiegels (Druck, barrierefreier Download, Online-Rechenmodul, Portal)

5 Datenerhebung

5.1 Mietspiegelrelevante Wohnungssegmente

5.1.1 Räumliche Abdeckung

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen. Die Erstellung eines Mietspiegels für die Gebiete mehrerer Gemeinden ist sinnvoll, sofern die Wohnungsmarktverhältnisse hinsichtlich des Wohnungsangebotes und der Mietenstruktur miteinander vergleichbar sind oder wenn die Siedlungsgebiete eng miteinander verflochten sind.

Grundsätzlich sollten bei der Erstellung eines Mietspiegels nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt

wird. Allerdings kann ein Mietspiegel auch außerhalb des Gebietes, für das er erstellt worden ist, Bedeutung für das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren erlangen. Für die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens ist dies ausdrücklich in § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB geregelt.

5.1.2 Mietspiegelrelevante Wohnungen

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgebend für die Erstellung des Mietspiegels sind Wohnraummieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag bezahlt werden. Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Bei geänderten Mieten ist nicht

der Zeitpunkt des Vertragsbeginns maßgebend, sondern die Tatsache, dass sich die zu zahlende Miete innerhalb der letzten sechs Jahre verändert hat. Es kommt dabei nicht auf den Zeitpunkt der Vereinbarung bzw. der Mieterhöhung an, sondern darauf, ob sich die tatsächlich zu zahlende Miete innerhalb der letzten sechs Jahre verändert hat.

Zu den Neuvertragsmieten zählen auch befristete Mietverhältnisse und neu abgeschlossene Staffel- oder Indexmietverträge. Zu den geänderten Bestandsmieten zählen auch Mietverhältnisse, bei denen sich die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist aufgrund einer Staffel- oder Indexmietvereinbarung geändert hat. Neben Neuvertragsmieten sind damit folgende geänderte Bestandsmieten zu berücksichtigen:

- Einvernehmlich vereinbarte Änderungen der Miete (§ 557 BGB)
- Änderungen der Miete aufgrund von Staffelmietvereinbarungen (§ 557a BGB)
- Änderungen der Miete aufgrund von Indexmietvereinbarungen (§ 557b BGB)
- Mietanpassungen im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren (§ 558 BGB)
- Mieterhöhungen wegen Modernisierung (§ 559 BGB)

§ 2 Abs. 3 MsV legt die Menge der mietspiegelrelevanten Wohnungen als Auswertungsgrundgesamtheit fest. Damit ist unter anderem auch festgelegt, dass das Mischungsverhältnis von Neuvermietungen dem Verhältnis in der Auswertungsgrundgesamtheit entsprechen soll, d. h. hier dürfen keine Vorgaben über das Mischungsverhältnis (z. B. feste Quoten) festgelegt werden, sondern das Mischungsverhältnis ergibt sich aus den Ergebnissen der repräsentativen Stichprobe.

5.1.3 Nicht mietspiegelrelevante Wohnungen

Festlegung durch Gesetz

Nach der Kommentarliteratur sollen neben den Bundes- und Landesgesetzen auch Rechtsverordnungen des Bundes und der Länder sowie Gemeindegesetzungen zu den Gesetzen im Sinne dieser Vorschrift gehören. In der Vergangenheit sind einige Regelungen zur Festlegung der Miete erfolgreich gerichtlich angefochten worden. Es empfiehlt sich, auch durch ggf. unwirksame Regelungen festgelegte Mieten nicht zu berücksichtigen, da davon ausgegangen werden kann, dass diese entweder nicht mietspiegelrelevant oder nicht üblich sind.

- Mieten in Sanierungsgebieten sind grundsätzlich mietspiegelrelevant. Werden jedoch durch eine Sanierungssatzung oder durch eine auf dieser beruhenden Vereinbarung die Miethöhen festgelegt, so empfiehlt es sich, die betroffenen Mietverhältnisse nicht zu berücksichtigen.
- Mieten in Milieuschutzgebieten sind grundsätzlich mietspiegelrelevant. Wenn durch Vereinbarungen – beispielsweise im Zuge von Bau- oder Modernisierungsgenehmigungen – die Miethöhe festgelegt wurde, handelt es sich zwar nicht um eine Festlegung durch Gesetz. Es empfiehlt sich dennoch, diese Mietverhältnisse nicht zu berücksichtigen.
- Wenn durch Vereinbarungen zur Abwendung des Vorkaufsrechts der Kommunen (Abwendungsvereinbarungen) die Miethöhe festgelegt wurde, handelt es sich ebenfalls nicht um eine Festlegung durch Gesetz. Es empfiehlt sich, auch in diesem Fall diese Mietverhältnisse nicht zu berücksichtigen.

Festlegung im Zusammenhang mit einer Förderung

Öffentlich geförderte Mietwohnungen, für die eine Preisbindung besteht, sind nicht zu berücksichtigen. Hierunter fallen Förderprogramme auf Bundes-, Länder- oder auf kommunaler Ebene. Dies gilt beispielsweise auch für Wohnungen, bei denen eine Belegungsbindung gefördert wurde (Kauf von Belegungsrechten), sofern eine Regulierung der Miethöhe enthalten ist. Auch ist eine Wohnung nicht mietspiegelrelevant, sofern im Rahmen einer Modernisierungsförderung eine Preisbindung vereinbart wurde.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind hingegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund der Förderungen von Modernisierungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 oder § 559a BGB zu berücksichtigen sind.

Weitere nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach den §§ 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist. Hierbei handelt es sich vor allem um Wohnraummietverhältnisse, die unter die Regelungen des § 549 Abs. 2 und 3 BGB fallen:

- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Eine Befristung allein ist jedoch mietrechtlich kein hinreichendes Kriterium für diesen Ausschlussgrund. Eine sachlich-inhaltliche Begründung für die Befristung ist erforderlich. In der Erhebungspraxis wird eine umfas-

sende mietrechtliche Prüfung regelmäßig nicht möglich sein, weshalb es sich anbietet, dieses Problem über eine entsprechende Abfragepraxis (z. B. Sonderanlass und zeitliches Element im Mietvertrag) zu lösen. Bei Ferienwohnungen oder Hotels kann bereits aufgrund der Beschaffenheit der Mietsache regelmäßig von vorübergehendem Gebrauch ausgegangen werden. Bei anderen Wohnungen sollte überprüft werden, ob im Mietvertrag auf § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB Bezug genommen wird. Zeitmietverträge nach § 575 BGB sind grundsätzlich mietspiegelrelevant.

- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB).
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn der Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen wurde (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).
- Wohnraum in Studenten oder Jugendwohnheimen (§ 549 Abs. 3 BGB).

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach den §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht (Kriterium der Üblichkeit) und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen

Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden. Hierbei handelt es sich um

- **Werkmietwohnungen nach § 576 BGB:** Nach der Kommentarliteratur handelt es sich um einen besonderen Vertragstyp des Merkmals Art. Da angenommen werden könne, dass die Mietpreisgestaltung durch subjektive Gesichtspunkte beeinflusst und daher unüblich sei, sei es empfehlenswert, die Miete nicht in die allgemeine Mietspiegelberechnung mit einzubeziehen.⁹ Statt eines Ausschlusses kann alternativ auch die Kontrolle des Preiseinflusses für diese Art sinnvoll sein (vgl. Kapitel 3.2.1).
- **Werkdienstwohnungen nach § 576b BGB:** Für Werkdienstwohnungen kann eine gesonderte Vergütung für die Überlassung vereinbart werden. Es ist davon auszugehen, dass die Üblichkeit dieser Vergütung durch das Arbeitsverhältnis mindestens in vergleichbarer Weise wie bei Werkmietwohnungen beeinflusst wird. Insofern ist analog zu Werkmietwohnungen vorzugehen.

Die Einbeziehungen der Wohnungen kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften ist immer wieder strittig. Nach der Kommentarliteratur sind die Wohnungen ehemals gemeinnütziger Wohnungsbaugenossenschaften grundsätzlich zu berücksichtigen.¹⁰ Auch für den kommunalen Wohnungsbau soll trotz eines möglicherweise abweichenden Musters der Mietpreisfestsetzung das Kriterium der Üblichkeit gelten.¹¹ Es wird daher empfohlen, diese Wohnungen grundsätzlich einzubeziehen und die jeweilige Ver-

mietereigenschaft als außergesetzliches Merkmal zu berücksichtigen.

5.2 Repräsentativität

Ein qualifizierter Mietspiegel muss gemäß Mietspiegelverordnung auf einer Primärerhebung basieren (§ 8 Abs. 1 Satz 1 MsV). In kleineren Kommunen kann dabei eine Vollerhebung erwogen werden. Im Regelfall wird man sich jedoch allein schon aus Kostengründen auf eine Stichprobe mietspiegelrelevanter Wohnungen beschränken. Diese Stichprobe muss gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 MsV „repräsentativ“ sein. Das bedeutet, dass von der Stichprobe ein erwartungstreuer bzw. unverzerrter Rückschluss auf die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanter Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels möglich sein muss.¹²

Repräsentativität ist in Bezug auf die Stichprobenziehung an drei Voraussetzungen geknüpft:

- Es müssen alle erforderlichen Stichprobenziehungen unter Wahrung des Zufallsprinzips erfolgen.
- Grundsätzlich muss jede mietspiegelrelevante Wohnung eine Chance auf Aufnahme in die Stichprobe haben.
- Die Ziehungs- bzw. Inklusionswahrscheinlichkeiten müssen bekannt sein. Wenn nicht alle mietspiegelrelevanten Wohnungen die gleiche Chance auf Aufnahme in die Stichprobe haben, muss dies bei der Mietspiegelauswertung durch entsprechende (Design-) Gewichtung berücksichtigt werden.

⁹ Vgl. Börstinghaus 2022: 1768, Rn. 118; Börstinghaus/Clar 2023: 44, Rn. 50.

¹⁰ Börstinghaus/Clar 2023: 45, Rn. 53; Börstinghaus 2022: 1769, Rn. 121 m. w. N.

¹¹ LG Mannheim, Urteil vom 12.10.2022, – 4 S 24/22.

¹² Den Begriff der Repräsentativität in Bezug auf eine gezogene Stichprobe zu beziehen, ist aus stichprobentheoretischer Sicht problematisch und hat im Mietspiegelkontext zu teilweise falschen Interpretationen und Schlussfolgerungen geführt, vgl. hierzu ausführlicher Cischinsky et al. 2014: 240. Gabler/Quatember 2012: 19 schlagen folgende Definition von Repräsentativität vor: „Eine Stichprobe heißt für eine Gesamtheit hinsichtlich einer interessierenden Verteilung oder eines interessierenden Parameters dieser Verteilung repräsentativ, wenn diese Verteilung oder der Parameter damit (zumindest annähernd) unverzerrt geschätzt werden können und bei dieser Schätzung auch eine vorgegebene Genauigkeitsanforderung eingehalten wird.“

Repräsentativität ist somit ein methodisches Gütekriterium und wird durch eine adäquate Vorgehensweise erreicht, wobei mit den drei genannten Voraussetzungen keine Vorfestlegung auf ein bestimmtes Ziehungsverfahren verbunden ist. In der Mietspiegeldokumentation ist nach § 20 Abs. 2 MsV die konkrete Vorgehensweise zu beschreiben.

Repräsentativität im beschriebenen Sinn stellt auch Anforderungen an die Auswahlgrundlage (vgl. Kapitel 5.3) und an den Umgang mit Antwortausfällen sowie mit unvollständigen oder fehlerhaften Angaben (vgl. Kapitel 5.9). Der Genauigkeitsanforderung bei Rückschlüssen von der Stichprobe auf die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanter Wohnungen (vgl. Fußnote 11) wird im Mietspiegelkontext durch Mindestfallzahlen Genüge getan (vgl. Kapitel 5.5).

5.3 Auswahlgrundlage

Idealerweise erfolgt die Stichprobenziehung auf der Basis einer als Auswahlgrundlage bzw. Erhebungsgrundgesamtheit fungierenden Liste aller mietspiegelrelevanten Wohnungen. In der Mietspiegelpraxis ist eine solche Liste im Regelfall nicht vorhanden bzw. die Erstellung einer solchen Liste wäre mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand verbunden. Aufgrund dessen werden in der Mietspiegelpraxis andere Auswahlgrundlagen herangezogen und dabei häufig solche, bei denen nicht jede Erhebungseinheit der Auswahlgrundlage notwendigerweise genau einer einzigen Wohnung zugeordnet ist, bei denen also nicht ausschließlich 1:1-Beziehungen gegeben sind.

Wenn jeder Erhebungseinheit der Auswahlgrundlage mehrere Wohnungen zugeordnet werden können, liegt eine 1:n-Beziehung vor, wobei n die Zahl der Wohnungen bezeichnet. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn aus einem Gebäuderegister gezogen wird und ein gezogenes Gebäude ein Mehrfamilienhaus mit n Wohnungen ist. In einer solchen Situation wird aus Kostengründen im Regelfall auf eine Vollerhebung aller Wohnungen eines gezogenen Gebäudes verzichtet werden. Stattdessen wird in einem zweiten Ziehungsschritt nach Identifizierung der im Gebäude vorhandenen Wohnungen zufällig aus diesen Wohnungen eine Wohnungsstichprobe gezogen (wobei darauf zu achten ist, dass manche Varianzschätzer zwingend die Ziehung von mindestens zwei Wohnungen verlangen). Bei derartigen mehrstufigen Verfahren ist auf die korrekte Ermittlung der Inklusionswahrscheinlichkeit zu achten. Diese sollte zudem transparent in der Dokumentation hergeleitet werden.

Wenn mehrere Erhebungseinheiten der Auswahlgrundlage einer Wohnung zugeordnet werden können, liegt eine m:1-Beziehung vor, wobei m die Zahl der Erhebungseinheiten bezeichnet. Dies ist z. B. bei der Verwendung von Personenlisten (etwa aus dem kommunalen Melderegister) der Fall, da in einer Wohnung m Personen wohnen bzw. gemeldet sein können. Für die spätere Gewichtung der mietspiegelrelevanten Wohnungen der Nettostichprobe ist es im Beispielfall von Personenlisten als Auswahlgrundlage immer erforderlich zu wissen, wie viele Personen in einer Wohnung wohnen bzw. gemeldet sind.¹³ Auch in diesem Fall sollte die Herangehensweise in der Dokumentation aufgeführt werden.

In einfachen Mietspiegeln können auch Auswahlgrundlagen verwendet werden, die keine repräsentative Auswahl des vergleichsmietenrelevanten Wohnungsbestands ermöglichen. Die abgedeckten

13 Die Berechnung wohnungsspezifischer Gewichte kann auf unterschiedliche Weise erfolgen. Erfolgt sie auf der Grundlage wohnungsspezifischer Ziehungswahrscheinlichkeiten, vgl. z. B. Lessler/Kalsbeek 1992: 95; Musser 1993: 889 ff.; Cischinsky et al. 2014: 250. Eine alternative Form der Gewichtung, die ohne die Berechnung wohnungsbezogener Ziehungswahrscheinlichkeiten auskommt, ist die sogenannte Generalized Weight Share Method (vgl. Lavallée 2007).

Wohnungssegmente sollten jedoch dokumentiert werden.

Beispiele für Auswahlgrundlagen, die zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln benutzt werden bzw. infrage kommen, liefert die Tabelle im Anhang B.¹⁴ Die üblicherweise verwendeten Auswahlgrundlagen bringen es mit sich, dass sie neben mietspiegelrelevanten Wohnungen auch Wohnungen ohne Mietspiegelrelevanz abbilden (Übererfassung), was zwar stichprobenmethodisch kein grundsätzliches Problem darstellt, erhebungspraktisch wegen des dadurch entstehenden Mehraufwands gleichwohl lästig ist. In Vorbereitung der Stichprobenziehung empfiehlt es sich daher, die Auswahlgrundlage so weit wie möglich zu bereinigen. So sollte beispielsweise beim Melderegister als Auswahlgrundlage versucht werden, selbstnutzende Eigentümer von Wohnraum sowie geförderte Wohnungen und Wohnheime zu identifizieren und auszusondern.

Die parallele Verwendung mehrerer Auswahlgrundlagen (sogenannte Dual-Frame-Stichproben, z. B. aus Meldedaten und Vermieterlisten) erfordert regelmäßig komplexe stichprobenmethodische Herangehensweisen und ist daher generell nur in Einzelfällen zu empfehlen, in denen andere Verfahren nicht anwendbar sind (vgl. Kauermann et al. 2020: 152).

5.4 Schichtung

Im Regelfall stellt sich die Frage, ob eine einfache oder eine geschichtete Stichprobe gezogen werden soll. Bei der Schichtung wird die Auswahlgrundlage in überlappungsfreie Teilmengen (sogenannte Schichten) zerlegt, und aus allen Schichten werden unter Wahrung des Zufallsprinzips eigene, voneinander unabhängige Teilstichproben

gezogen. Die Schichtung stellt dadurch sicher, dass aus allen Schichten Erhebungseinheiten in der Bruttostichprobe enthalten sind. Im Zuge der Vorbereitung einer geschichteten Stichprobenziehung sind im Wesentlichen zwei Fragen zu beantworten.

Erstens stellt sich die Frage nach geeigneten Schichtungskriterien. Damit sind Merkmale gemeint, entlang derer Schichten zu bilden sind, wodurch sich zugleich auch die Zahl der zu bildenden Schichten ableitet. Neben einer räumlichen Schichtenbildung etwa entlang von politisch-administrativen Gebietseinheiten (z. B. Stadtteile, statistische Bezirke), die im Kontext einer Mietspiegelerhebung stets zu empfehlen ist, können je nach Datenverfügbarkeit und verwendeter Auswahlgrundlage weitere Schichtungsmerkmale hinzutreten, beispielsweise Baujahresklassen oder Vermietertypen. Bei Tabellenmietspiegeln empfiehlt sich – soweit datentechnisch möglich – eine Schichtung nach der intendierten späteren Tabellenstruktur.

Zweitens ist der schichtenspezifische Stichprobenumfang und damit die Verteilung des Gesamtstichprobenumfangs auf die Schichten festzulegen. Dies kann proportional (gleicher Auswahlatz in allen Schichten) oder disproportional zur Anzahl der Erhebungseinheiten in der jeweiligen Schicht erfolgen. Gerade bei Tabellenmietspiegeln kann es sinnvoll sein, in bestimmten Schichten den Umfang der Bruttostichprobe gezielt anzuheben, um so zu schwache Besetzungen zu vermeiden.

Von Vorteil bei einer proportional geschichteten Stichprobenziehung ist, dass in aller Regel ein positiver Schichtungseffekt erzielt werden kann, der sich in einer Verbesserung der Schätzgenauigkeit niederschlägt (vgl. Särndal et al. 1992: 108 f.; Stenger 1986: 121 f.). Bei einer disproportional

¹⁴ Einen Überblick über die verwendeten Auswahlgrundlagen in 22 betrachteten Mietspiegeln geben Kauermann et al. 2020: 154 ff.

tionalen Schichtung kann sich hingegen die Schätzgenauigkeit auch verschlechtern. Gleichwohl kann eine disproportionale Schichtung angezeigt sein, um den Umfang der Bruttostichprobe in schwach besetzten Schichten gezielt anzuheben und um umgekehrt in ohnehin stark besetzten Schichten den Stichprobenumfang zur Realisierung von Kosteneinsparungen gezielt abzusenken.

Eine Schichtung der Stichprobe ist stets zu empfehlen. Ob diese proportional gezogen werden kann oder ob aufgrund von Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes bzw. kleiner Teilsegmente eine disproportionale Schichtung geboten ist, ist anhand der lokalen Bedingungen zu entscheiden. In der folgenden Tabelle sind Anforderungen an das Stichprobenkonzept und Folgen für die Mietspiegelerstellung in Abhängigkeit der gewählten Schichtung zusammengefasst.

Eine Schichtung ist stets dann unabdingbar, wenn die Bruttostichprobe in Bezug

auf als wichtig erachtete Merkmale ausgewogen sein soll. Denn andernfalls ist es aufgrund der Zufälligkeit der Stichprobenziehung möglich, dass die Stichprobe in ihrer Zusammensetzung nicht die gewünschte Ausgewogenheit aufweist. Soll die Bruttostichprobe z. B. die gleiche stadträumliche Struktur wie die Auswahlgrundlage aufweisen, ist eine proportionale Schichtung entlang des betreffenden stadträumlichen Merkmals (z. B. der Wohnlage) geboten. Denn verzichtet man auf eine entsprechende Schichtung, ist die Übereinstimmung der stadträumlichen Strukturen von Auswahlgrundlage und Bruttostichprobe nicht sichergestellt. In jedem Fall ist es zu unterlassen, eine gezogene Bruttostichprobe auf ihre Ausgewogenheit hin zu überprüfen und bei einer festgestellten Unausgewogenheit die gezogene Stichprobe zu verwerfen und so lange zu ziehen, bis eine als ausgewogen wahrgenommene Stichprobe vorliegt. Denn bei einem solchen Prozedere ist die Berechnung von Ziehungswahrscheinlichkeiten faktisch nicht mehr möglich.

Tabelle 1
Anforderungen an Stichprobendesign und Folgen für die Mietspiegelerstellung

Stichprobendesign	Anforderungen	Folgen für die Mietspiegelerstellung
ungeschichtete (einfache) Stichprobe	einfaches Ziehungsverfahren	
	keine zusätzliche Verwendung von Gewichtungsfaktoren in der Auswertung erforderlich (ggf. aber Gewichte aufgrund der Auswahlgrundlage und Gewichte zur Kompensation von verzerrendem Nonresponse)	Keine Sicherstellung einer Abdeckung aller Teilsegmente in der Bruttostichprobe
proportional geschichtete Stichprobe	etwas aufwendigeres Ziehungsverfahren	
	keine zusätzliche Verwendung von Gewichtungsfaktoren in der Auswertung erforderlich (ggf. aber Gewichte aufgrund der Auswahlgrundlage und Gewichte zur Kompensation von verzerrendem Nonresponse) Schichtungskriterium als zusätzlicher Datenbedarf (z. B. Stadtteile, Gebäudetyp)	Sicherstellung einer gleichmäßigen Abdeckung aller Teilsegmente (sofern als Schicht definiert) in der Bruttostichprobe möglich
disproportional geschichtete Stichprobe	komplexeres Ziehungs- und Gewichtungsverfahren	
	durchgängige Verwendung von Gewichtungsfaktoren aufgrund des Ziehungsdesigns in der Auswertung erforderlich Schichtungskriterium als zusätzlicher Datenbedarf (z. B. Stadtteile, Gebäudetyp)	Sicherstellung einer Abdeckung aller Teilsegmente (sofern als Schicht definiert) in der Bruttostichprobe bei gleichzeitiger Sicherstellung einer Mindestzahl von Stichprobenfällen in jeder Schicht Vermeidung von unter Effizienz Gesichtspunkten eher „überflüssigen“ Erhebungsfällen

Quelle: gif/IWU

5.5 Stichprobenumfang

Die Mietspiegelverordnung sieht für die Bruttostichprobe keinen Mindestumfang vor, wohl aber für die bereinigte Nettostichprobe, also für die Gesamtheit derjenigen mietspiegelrelevanten Wohnungen, für die auf dem Befragungsweg auswertbare Angaben eingeholt werden konnten.

Bei Tabellenmietspiegeln ergibt sich der erforderliche Umfang der bereinigten Nettostichprobe aus der Zahl der erforderlichen Tabellenfelder. Geht man beispielsweise von einer Wohnungsart, drei Wohnlagen, je drei Ausstattungs- und Beschaffungsklassen und vier Größenklassen aus, ergeben sich $1 \times 3 \times 3 \times 3 \times 4 = 108$ Tabellenfelder. Unter Berücksichtigung der in § 11 Abs. 2 MsV geforderten Mindestbesetzung von 30 Wohnungen je Mietspiegelfeld wäre rein rechnerisch eine bereinigte Nettostichprobe von mindestens $108 \times 30 = 3.240$ Wohnungen erforderlich. Da aber in der Praxis die Besetzung der Felder im Regelfall unterschiedlich ist (gewöhnlich sind die mittleren Baujahres- und Größenklassen am stärksten und andere Baujahres- und Größenklassen entsprechend weniger stark besetzt), ist der tatsächliche Umfang der bereinigten Nettostichprobe meist deutlich größer anzusetzen, zumindest dann, wenn proportional geschichtet gezogen wird. Ggf. sind auch noch die Auswirkungen einer Ausreißerbereinigung zu berücksichtigen.

Bei Regressionsmietspiegeln beträgt der erforderliche Umfang der bereinigten Nettostichprobe nach § 11 Abs. 3 MsV ein Prozent der Anzahl der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels, mindestens aber 500; umgekehrt sind nicht mehr als 3.000 Wohnungen erforderlich. Bei einer Großstadt mit 100.000 Mietwohnungen wäre entsprechend eine bereinigte Nettostichprobe von 1.000 Wohnungen notwendig. Bei der gemeinsamen Mietspiegelerstellung für mehrere Gemeinden gelten

diese Anforderungen allerdings nicht für jede einzelne Gemeinde einzeln, sondern für den gesamten Geltungsbereich des Mietspiegels (BR-Drs. 766/20: 30).

Aus stichprobentheoretischer Sicht sind größere Stichprobenumfänge als die in der Mietspiegelverordnung geforderten Mindestwerte stets vorteilhaft, da dadurch die Schätzgenauigkeit, gemessen durch den sogenannten Standardfehler, verbessert wird. Eine Anhebung des Umfangs der bereinigten Nettostichprobe ist dabei insbesondere in heterogenen Wohnungsmärkten zu empfehlen. Als grobe Faustregel gilt, dass eine Vervielfachung des Stichprobenumfangs den Standardfehler halbiert, die Schätzgenauigkeit also quasi „verdoppelt“. Eine substanzielle Verbesserung der Schätzgenauigkeit ist mit entsprechenden Mehrkosten verbunden und gegen diese abzuwägen.

Zur Wahrung des nach § 11 MsV erforderlichen Stichprobenumfangs der bereinigten Nettostichprobe ist ein für das Erhebungskonzept ausreichender Stichprobenumfang bereits in der Bruttostichprobe notwendig. Dabei sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Anteil irrelevanter, nicht vorab bereinigter Einheiten:
Hierzu zählen vor allem Wohnungen selbstnutzender Eigentümer sowie Mietwohnungen außerhalb der Sechsjahresspanne. Je nach Auswahlgrundlage, Bereinigungsverfahren und berücksichtigter Teilmärkte im Mietspiegel (z. B. wenn auch Einfamilienhäuser mitberücksichtigt werden sollen) kann dieser Anteil substanziell ausfallen.
- Anteil nicht erreichbarer und nicht existenter Fälle:
Hierunter fallen Fälle der Bruttostichprobe, die aufgrund einer nicht aktuellen oder fehlerhaften Auswahlgrundlage gezogen wurden, aber nicht oder

nicht mehr existieren (z. B. durch Fortzug im Fall der Verwendung des Melderegisters als Auswahlgrundlage).

- Anteil antwortverweigernder Fälle:
Auch wenn Auskunftspflichten bei Mietspiegelerhebungen für eine hohe Rücklaufquote sorgen, sollte weiterhin mit einem bestimmten Anteil an Ausfällen gerechnet werden, da bereits aus Zeitgründen eine sanktionsbewehrte Einforderung aller ausstehenden Antworten bis zum Abschluss der Feldphase kaum möglich sein wird.
- Anteil von Erhebungseinheiten in der Bruttostichprobe, die mit derselben Wohnung in Verbindung stehen:
Dies ist im Fall von m:1-Beziehungen zwischen den Erhebungseinheiten der Auswahlgrundlage und den Wohnungen (z. B. im Fall der Verwendung des Melderegisters als Auswahlgrundlage) relevant.
- Anteil nicht verwertbarer Fälle:
Fälle mit überwiegend unverwertbaren Antworten, die ggf. als Folge der Auskunftspflichten vermehrt auftreten können.

Eine Abschätzung des erforderlichen Umfangs der Bruttostichprobe kann exemplarisch anhand des nachfolgenden Schemas vorgenommen werden, das im vorliegenden Fall von einer aus dem Melderegister gezogenen Personenstichprobe ausgeht. Im Anwendungsfall sollten örtliche Erfahrungen aus vorangegangenen Mietspiegelbefragungen herangezogen werden, sofern diese verfügbar sind. Das Ergebnis der Datenaufbereitung sollte möglichst ebenfalls nach nachfolgendem Schema oder in vergleichbarer Detailliertheit dokumentiert werden.

Aufgrund der zum 1. Juli 2022 eingeführten Auskunftspflichten ist mit einer deutlich geringeren Auskunftsverweigerung im Vergleich zu früheren Erhebungen ohne Auskunftspflichten zu rechnen. Ein gewisses Maß an nicht antwortenden Fällen ist jedoch auch weiterhin zu erwarten. Grundsätzlich ist zu beachten, dass es sich bei den in dem Schema aufgeführten Fallzahlen und Anteilen um fiktive Beispielszahlen handelt und sich die tatsächlichen Werte je nach Gemeinde und Erhebung unterscheiden können. Ferner ist klarzustellen, dass das Verhältnis von Netto- zu Bruttostichprobe allein kein Qualitätsindikator für die Repräsentativität und für

Tabelle 2
Exemplarisches Schema zur Abschätzung des erforderlichen Bruttostichprobenumfangs

	Fallzahl	Anteil
Bruttostichprobenumfang	10.000	100 %
nicht existente Fälle/Datenfehler der Auswahlgrundlage (Irrläufer)	500	5 %
nicht antwortende Fälle	2.000	20 %
Mehrfachkontaktierung bei Auswahlgrundlagen mit m:1-Beziehung (Wohnung wird über mehrere Personen angesteuert)	200	2 %
Nettostichprobenumfang	7.300	73 %

	Fallzahl	Anteil
Nettostichprobenumfang	7.300	100 %
nicht mietspiegelrelevante Fälle		
■ irrelevante, von der Bereinigung der Auswahlgrundlage nicht erfasste Fälle (z. B. Selbstnutzer)	2.190	30 %
■ zeitliche irrelevante Mietverhältnisse (außerhalb Sechsjahresfrist)	1.460	20 %
nicht verwertbare Fälle	365	5 %
Bereinigter Nettostichprobenumfang	3.285	45 %

Quelle: gif/IWU

die Eignung der Datengrundlage darstellt, da beispielsweise der Umfang der Ausfälle von nichtrelevanten Fällen methodisch unerheblich ist.¹⁵

Wird bei der Ausschreibung der Mietspiegelerstellung der Bruttostichprobenumfang vorgegeben, liegt das Risiko einer nicht ausreichenden bereinigten Nettostichprobe bei der Kommune. Wird dagegen der zu erhebende bereinigte Nettostichprobenumfang vorgegeben, trägt der Mietspiegelersteller das Risiko, was entsprechende Risikokalkulationen und mitunter höhere Kosten implizieren wird.

Es ist in jedem Fall immer empfehlenswert, eine Ziehungsreserve zu berücksichtigen, um im Fall einer nicht ausreichenden bereinigten Nettostichprobe reagieren zu können. Dabei werden bereits bei der ursprünglichen Ziehung der Bruttostichprobe mehr Erhebungseinheiten als planmäßig erforderlich gezogen. Das Mittel der Ziehungsreserve spielt insbesondere bei Face-to-Face-Befragungen eine Rolle, da aufgrund der hohen Erhebungskosten bei dieser Befragungsart der Bruttostichprobenumfang möglichst klein gehalten wird. Bei schriftlich-postali-

schen Erhebungen ist zu beachten, dass sich die Feldphase durch den Versand der Befragungsunterlagen an die Ziehungsreserve verlängert. Hier ist abzuwägen, ob alternativ der Bruttostichprobenumfang von vornherein größer angesetzt werden sollte. Ein Nachziehen ist aus methodischen Gründen dagegen zu vermeiden, da dieses mit abweichenden Ziehungswahrscheinlichkeiten der zusätzlich gezogenen Einheiten einhergeht.

5.6 Zielgruppenspezifische Anforderungen an die Befragung

Nach Mietspiegelverordnung kann eine Erhebung bei Mietern oder Vermietern durchgeführt werden (§ 8 MsV). Die Erfahrungen aus der Mietspiegelpraxis zeigen, dass beide Befragtengruppen für eine Mietspiegelbefragung grundsätzlich geeignet sind. Mieter und Vermieterbefragungen weisen dabei spezifische Vor- und Nachteile auf, die vor dem Hintergrund der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes, der Auswahlgrundlage, der Befragungsart und des zur Verfügung stehenden Budgets abgewogen werden sollten.

Tabelle 3
Vor- und Nachteile von Mieter- und Vermieterbefragungen

	Vorteile	Nachteile
Mieterbefragung	<p>Ausstattung der Wohnung zumeist besser als bei Vermietern zu erheben</p> <p>Verschiedene Befragungsarten (schriftlich, persönlich, telefonisch) möglich</p>	<p>Bestimmte Wohnwertmerkmale (z. B. energetische Beschaffenheit und Sanierungszustand) weniger gut erhebbar</p> <p>Auskunft über den Zustand der Wohnung vor dem Einzug in der Regel nicht möglich (Modernisierungsmaßnahmen etc.)</p>
Vermieterbefragung	<p>Zumeist gute Kenntnisse hinsichtlich der Wohnwertmerkmale, besonders bei energetischen und gebäudespezifischen Abfragen. Insbesondere bei institutionellen Vermietern kommt es jedoch auch zu Unkenntnis hinsichtlich Details der Ausstattung.</p> <p>Kostengünstige Befragungsart (IT-basiert) bei institutionellen Vermietern möglich</p>	<p>Bei privaten Vermietern ist keine persönliche Face-to-Face-Befragung systematisch umsetzbar (Wohnort oft nicht am Ort der zu erhebenden Mietwohnung) und die telefonische Befragung ist nur erschwert möglich.</p> <p>Im Rahmen der Gewichtung ist das ungleiche Antwortverhalten von institutionellen und privaten Vermietern unbedingt zu berücksichtigen.</p> <p>Antwort-Ausfälle von Großvermietern können sich in besonderem Maße verzerrend auswirken, was im Bedarfsfall durch eine kompensierende Nonresponse-Gewichtung auszugleichen ist. Auch wenn Großvermieter Angaben zu einzelnen Aspekten des Mietverhältnisses nicht machen (sogenannte Item Nonresponse), besteht ein Verzerrungspotenzial, dem durch geeignete Maßnahmen (z. B. Imputationsstrategien) begegnet werden muss.</p>

Quelle: gif/IWU

¹⁵ Vgl. Cischinsky et al. 2014: 247.

Auch kombinierte Befragungen beider Adressanten sind möglich und in der Praxis zum Teil üblich. Dabei sind folgende Konstellationen zu unterscheiden.

- Überschneidungsfreie Aufteilung der Bruttostichprobe auf beide Zielgruppen (disjunkte Teilstichproben), d. h. für den einen Teil der Bruttostichprobe werden Mieter, für den anderen Teil der Bruttostichprobe dagegen Vermieter befragt.
- Abfrage in beiden Zielgruppen ohne Aufteilung der Bruttostichprobe, d. h. für ein und dieselbe Wohnung werden Mieter und Vermieter getrennt voneinander befragt (Zulassen von Mehrfachantworten).
- Abfrage in beiden Zielgruppen, wobei aus verschiedenen Auswahlgrundlagen gezogen wird (sogenannte Dual-Frame-Stichproben, z. B. Ziehung aus einer Haushaltsdatei zur Befragung von Mietern und aus einer Vermieterdatei zur Befragung von Vermietern).
- Aufteilung der Abfrage in sachliche Themenkomplexe für beide Zielgruppen (z. B. als konsekutive Befragung von Mietern und Vermietern zum gleichen Mietobjekt, wobei jede Zielgruppe Angaben zu spezifischen Aspekten macht, z. B. Vermieter zum energetischen Gebäudezustand und Mieter zu allen anderen Eigenschaften der Wohnung).

Für jede dieser vier Konstellationen ergeben sich spezifische erhebungspraktische und stichprobenmethodische Konsequenzen:

Tabelle 4
Kombinierte Befragungen und ihre erhebungspraktischen und stichprobenmethodischen Konsequenzen

	Erhebungspraktische Konsequenzen	Stichprobenmethodische Konsequenzen
Überscheidungsfreie Aufteilung der Bruttostichprobe auf beide Zielgruppen (disjunkte Teilstichproben)	Ggf. zielgruppenspezifische Kontaktierung inkl. zielgruppenspezifisch aufbereiteter Befragungsunterlagen erforderlich.	Im Rahmen der Gewichtung ist das ungleiche Antwortverhalten von Mietern und Vermietern zu berücksichtigen.
Abfrage in beiden Zielgruppen ohne Aufteilung der Bruttostichprobe (Zulassen von Mehrfachantworten)	Ggf. zielgruppenspezifische Kontaktierung inkl. zielgruppenspezifisch aufbereiteter Befragungsunterlagen erforderlich. Höhere Erhebungskosten aufgrund des Zulassens von Mehrfachantworten.	Keine stichprobenmethodischen Konsequenzen. Es wird jedoch bei Mehrfachantworten nur ein (ggf. konsolidierter) Fall in die bereinigte Nettostichprobe aufgenommen.
Abfrage in beiden Zielgruppen, wobei aus verschiedenen Auswahlgrundlagen gezogen wird	Im Fall von Mehrfachantworten Minimierung von fehlenden Angaben und Möglichkeit, Falschangaben aufzudecken.	Dual-Frame-Ansatz erfordert komplexe stichprobenmethodische Modellierung
Aufteilung der Abfrage in sachliche Themenkomplexe für beide Zielgruppen	Ggf. zielgruppenspezifische Kontaktierung inkl. zielgruppenspezifisch aufbereiteter Befragungsunterlagen erforderlich. Höhere Erhebungskosten aufgrund der Mehrfachkontaktierung.	Erhöhter Umfang fehlender Angaben (Item Nonresponse) infolge der Nichtteilnahme einer der beiden Zielgruppen erfordert Gegenmaßnahmen (z. B. Imputationsverfahren). Eine zusätzliche Gewichtung der bereinigten Nettostichprobe anhand des Item Nonresponse wird im Regelfall allerdings nicht geboten sein.

Quelle: gif/IWU

Der Rechtsrahmen der Mietspiegelerstellung (Gesetz und Verordnung) lässt es offen, welche Konstellation zu bevorzugen ist. Qualifizierte Mietspiegel müssen auf

einer Primärdatenerhebung beruhen, die durch eine Mieter- oder Vermieterbefragung oder durch eine Befragung beider Gruppen erfolgen kann.

5.7 Befragungsarten

Die Auswahl der Befragungsart ist eng mit der Entscheidung verbunden, welche Zielgruppe befragt werden soll. Grundsätzlich sind schriftliche (postalisch oder internetbasiert/online) und mündliche (persönlich/Face-to-face oder telefonisch) Befragungen verbreitet. Neben der Online-Befragung erfolgen auch mündliche Befragungen typischerweise computergestützt (Computer Assisted Personal Interviewing (CAPI) bzw. Computer Assisted Telephone Interviewing (CATI)). Bei Vermieterbefragungen sind zusätzlich

auch rationelle Methoden wie Datenbankgleiche oder listenbasierte Erhebungen üblich, um die Erfassung größerer Fallzahlen eines Unternehmens zu erleichtern.

Jede Befragungsart geht mit spezifischen Vor- und Nachteilen einher. Eine Entscheidung für eine bestimmte Befragungsart ist daher unter Abwägung dieser Vor- und Nachteile vor dem Hintergrund des zur Verfügung stehenden Budgets, des Umfangs der Befragung, des Kenntnisstandes der Zielgruppe und der Struktur des örtlichen Mietwohnungsmarktes zu treffen.

Tabelle 5
Unterschiedliche Befragungsarten und ihre Vor- und Nachteile

	Vorteile	Nachteile
Schriftliche Befragung (postalisch)	Im Vergleich zu mündlichen Befragungsformen relativ kostengünstig. Keine vorherige Terminvereinbarung erforderlich.	Relativ lange Feldphase. Keine unmittelbare persönliche Hilfestellung für Befragte im Fall von Verständnisproblemen, ggf. Erfordernis des Einrichtens einer Hotline für Befragte. Keine Kontrolle der Angaben durch Interviewer im Fall von unplausiblen, inkonsistenten oder fehlenden Angaben. Befragungsform setzt Lese- und Sprachkompetenz voraus. Potenzial von Teilnehmerverzerrungen zuungunsten von bildungsferneren Bevölkerungsgruppen und von Personen ohne ausreichende Sprachkompetenz vergleichsweise größer. Hoher Digitalisierungs- und Einleseaufwand bei der Datenerfassung. Hoher Plausibilisierungsaufwand, wobei sich die Plausibilisierung im Wesentlichen auf logische Inkonsistenzen beschränkt.
Schriftliche Befragung (Online)	Sehr kostengünstige Befragungsart. Keine vorherige Terminvereinbarung erforderlich. Im Bedarfsfall können umfangreiche Hilfestellungen, eine automatische Filterführung und Plausibilisierungsroutinen eingebaut werden. Kein Digitalisierungs- und Einleseaufwand bei der Datenerfassung. Nur beschränkter (nachträglicher) Plausibilisierungsaufwand.	Relativ lange Feldphase. Keine unmittelbare persönliche Hilfestellung für Befragte im Fall von Verständnisproblemen. Keine Kontrolle der Angaben durch Interviewer im Fall von unplausiblen Angaben. Befragungsform setzt Lese- und Sprach- sowie Internet-/Onlinekompetenz (inkl. Internetzugang) voraus. Potenzial von Teilnehmerverzerrungen zuungunsten von bildungsferneren Bevölkerungsgruppen, von Personen ohne ausreichende Sprachkompetenz und von Personen ohne Internet-/Onlinekompetenz und Internetzugang vergleichsweise größer.
Mündliche Befragung (persönlich)	Dank Computer- und Interviewerunterstützung Gewährleistung von plausiblen und konsistenten Angaben durch Vor-Ort-Einschätzung von geschulten Interviewern möglich. Detaillierte bzw. umfangreichere Abfrage möglich. Kein (nachträglicher) Digitalisierungs- und Einleseaufwand bei CAPI. Nur beschränkter (nachträglicher) Plausibilisierungsaufwand. Möglichkeit, durch den Interviewer vor Ort Hilfsmerkmale für die Nonresponse-Analyse und -Gewichtung aufzuzeichnen.	Sehr kostenintensive Befragungsart. Gewöhnlich relativ lange Feldphase. Kontrolle und Koordination der Interviewer erforderlich. Vorherige Terminvereinbarung erforderlich. Zugang in die Wohnung erforderlich. Die Auskunftspflichten beinhalten nicht die Pflicht, eine fremde Person in die Wohnung zu lassen.
Mündliche Befragung (telefonisch)	Im Bedarfsfall können Hilfestellungen, eine automatische Filterführung und Plausibilisierungsroutinen eingebaut werden. Kein (nachträglicher) Digitalisierungs- und Einleseaufwand bei CATI. Nur beschränkter (nachträglicher) Plausibilisierungsaufwand. Kurze Feldphase bei entsprechend hohem Personaleinsatz möglich.	Geeignete Auswahlgrundlagen bzw. Kontaktierungsinformationen liegen in der Regel nicht vor. Kostenintensive Befragungsart. Vorherige Terminvereinbarung ggf. erforderlich.

Quelle: gif/IWU

Die Art der Befragung kann prinzipiell unabhängig von der Verwendung einer bestimmten Auswahlgrundlage geplant werden. Die Verwendung bestimmter Auswahlgrundlagen kann jedoch die Durchführung einer bestimmten Befragungsart erleichtern. Auch die Kombination unterschiedlicher Befragungsarten ist möglich und üblich.

Als Sonderform kombinierter Befragungsarten können Screeningverfahren angesehen werden. Dabei erfolgt die Kontaktaufnahme zur Feststellung der Teilnahmebereitschaft und ggf. der Mietspiegelrelevanz auf einem anderen Befragungsweg als die eigentliche Befragung. In der Praxis angewandt werden z. B. telefonische Kontaktinterviews zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz mit anschließender persönlicher Befragung oder schriftlich-postalische Kontaktierungen mit anschließender Online-Befragung.

Je nach Befragungsart können unterschiedliche Maßnahmen zur Qualitätssicherung zur Anwendung kommen, um

- die Teilnahme an der Befragung zugunsten der Repräsentativität zu verbessern (etwa durch den Versand von Erinnerungsschreiben bei schriftlichen Befragungen oder das mehrfache Kontaktieren zu unterschiedlichen Tageszeiten bei mündlichen Befragungen),
- die Qualität der Fragebogenangaben zu verbessern (etwa durch verständliche Ausfüllhinweise bei schriftlichen Befragungen, automatische Plausibilitätskontrollen bei Online-Befragungen oder zusätzliche Interviewer-Schulungen bei mündlichen Befragungen, Vorhaltung von Fragebögen in anderen Sprachen),
- die Teilnahmebereitschaft zugunsten einer aussagekräftigeren Rücklaufkontrolle differenziert zu erfassen (etwa durch detaillierte Protokollierung von Ausfüllgründen).

5.8 Auskunftspflichten im Mietspiegel

Mit den gesetzlich neu etablierten Auskunftspflichten verändern sich die Rahmenbedingungen der Datenerhebung erheblich, insbesondere in Bezug auf den erforderlichen Stichprobenumfang (s. o.). Daneben sind datenschutzrechtliche Aspekte (vgl. Kapitel 2.3) zu beachten und es stellen sich Fragen zur Um- bzw. Durchsetzung der Auskunftspflichten. Ferner sind Auswirkungen auf die Plausibilitätsprüfung (vgl. Kapitel 5.9) zu berücksichtigen.

Auskunftspflichten gelten auch in anderen Datenerhebungskontexten, die als Orientierung dienen können, beispielsweise beim Zensus oder Mikrozensus oder gegenüber dem Gutachterausschuss bei Immobilienverkäufen. Auf die Auskunftspflichten wie auch auf die Folgen bei Nichtteilnahme ist in den Erhebungsunterlagen und den Datenschutzinformationen hinzuweisen. In Art. 238 § 2 Abs. 1 EGBGB sind die Merkmale aufgeführt, die den Auskunftspflichten unterliegen, wobei zwischen Erhebungs- und Hilfsmerkmalen unterschieden wird.

Art. 238 § 4 EGBGB enthält die Bußgeldvorschrift, mit der eine Verletzung der Auskunftspflichten geahndet werden kann. Danach handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt (Art. 238 § 4 Abs. 1 EGBGB). Dies kann nach Abs. 2 mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die zur Auskunft verpflichteten Eigentümer, Mieter und Vermieter von Wohnraum ihren Auskunftspflichten auch tatsächlich nachkommen. Grundsätzlich ist bereits durch den Hinweis auf die Bußgeldbewehrung der Auskunftspflichten ein deutlich höherer Rücklauf aus den Befragungen zu erwarten. Das gilt insbesondere, wenn – was sich empfiehlt – die

Teilnahmebereitschaft durch begleitende Informationen zur Bedeutung der Teilnahme für eine belastbare Datengrundlage sowie durch Wahlmöglichkeiten bei der Befragungsart (z. B. Papier- oder Online-Fragebogen) sowie Erinnerungsaktionen gesteigert wird. Bußgelder sollten für die praktische Durchsetzung immer nur ein letztes Mittel darstellen, zumal die Einholung der mietspiegelrelevanten Abfragen auf diesem Weg für die geplante Mietspiegelerstellung in der Regel zu spät erfolgen wird. Daher sollte bei der Festlegung des Bruttostichprobenumfangs ein Anteil verweigerter oder stark verzögert erfolgreicher Antworten weiterhin eingeplant werden.

Die Durchführung von Ordnungswidrigkeitsverfahren kann aber jedenfalls sinnvoll sein, um die Wirkung der Auskunftspflichten nicht auszuhöhlen. Hierbei ist zu beachten, dass bestimmte Erhebungsmerkmale den Befragten womöglich nicht bekannt sind (z. B. Baujahr, Informationen zum energetischen Zustand des Gebäudes), so dass die Feststellung einer Ordnungswidrigkeit bei unvollständiger Auskunft kritisch zu prüfen ist. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Nichtteilnahme an einer Befragung auch andere Gründe haben kann als eine fehlende Teilnahmebereitschaft. Hierzu zählen etwa gesundheitliche Einschränkungen sowie Sprachbarrieren bei Personen mit Migrationshintergrund oder (funktionalem) Analfabetismus. Hier sind möglichst vorab Grundsätze zu entwickeln, wie in solchen Fällen vorgegangen wird und welche Ausfallgründe anerkannt werden.

Ferner ist die Bereitstellung von Unterstützungsstrukturen (Anlaufstellen oder persönliche Interviews vor Ort, Rückfrageoptionen per Telefon oder E-Mail) zu prüfen. Insgesamt wird durch die Einführung der Auskunftspflichten mit einem vermehrten Informationsbedarf bzw. deutlich höherem Aufkommen an Rückfragen seitens der Befragten zu rechnen sein.

In jedem Fall wird es nicht gelingen, Informationen für ausnahmslos alle über die Bruttostichprobe erreichbaren mietspiegelrelevanten Wohnungen zu erheben. Somit ist auch nach der Einführung der Auskunftspflichten die Durchführung einer Nonresponse-Analyse zu empfehlen (vgl. Kapitel 5.9). Zusätzlich muss bei der Festlegung des Stichprobenumfangs der Bruttostichprobe auch weiterhin ein Zuschlag für Antwortausfälle vorgesehen werden, der jedoch ggf. kleiner als in der Vergangenheit ausfallen kann (vgl. die Ausführungen oben im Kapitel 5.5).

5.9 Bereinigung und Prüfung der Nettostichprobe

Die Nettostichprobe stellt nach § 10 MsV den Rücklauf aus der Befragung dar. Die Nettostichprobe kann dabei Wohnungen enthalten, die nicht zur Auswertungsgrundgesamtheit gehören (sogenannte irrelevante Einheiten: Wohnungen außerhalb des Sechsjahreszeitraums, geförderter Wohnraum, selbstgenutzte Wohnungen etc.). Zusätzlich können weitere technisch begründete Fallausschlüsse erforderlich sein, z. B. wenn Befragtenangaben grob unvollständig oder unplausibel sind. Die verbleibenden Fälle stellen die bereinigte Nettostichprobe dar, auf deren Grundlage die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet wird.

Im Zuge der mit der Mietspiegelreform eingeführten Auskunftspflichten ist damit zu rechnen, dass der Anteil der Antwortverweigerungen zwar deutlich zurückgehen wird; andererseits wird der Anteil der fehlerhaften oder unvollständigen Angaben möglicherweise steigen. Die Plausibilitätsprüfung kann daher zukünftig eine noch größere Bedeutung erlangen. Nach § 10 Abs. 1 Satz 2 MsV sind Rückläufer zu entfernen, die aufgrund grob unvollständiger oder offensichtlich unzutreffender Antworten für die Auswertung nicht verwendet werden können.

Allerdings dürfen nach der Begründung zur Mietspiegelverordnung nur solche Datensätze aussortiert werden, die so unvollständig sind, dass wegen fehlender Angaben zu wesentlichen wohnwertrelevanten Merkmalen eine Einordnung in Mietspiegelfelder bzw. eine Auswertung der Daten im Rahmen der Regressionsanalyse nicht möglich ist, oder die in wesentlichen Punkten ersichtlich falsch sind und bei denen eine Korrektur ausscheidet (BR-Drs. 766/20: 29). Datensätze werden beispielsweise immer dann auszusortieren sein, wenn entscheidende Variablen zur Mietspiegelrelevanz, zur Miethöhe und zur Wohnfläche fehlen und auch nicht mehr ergänzt werden können. In anderen Fällen sind verschiedene anerkannte statistische Methoden zum Umgang mit unvollständigen Angaben möglich. Hierzu zählen insbesondere die verschiedenen Methoden zur Imputation, bei der die fehlenden Angaben für eine Wohnung aus den Angaben zu anderen Wohnungen geschätzt werden. Auf eine sorgsame Wahl der eingesetzten Methoden ist zu achten.

Die Vorgehensweise bei der Bereinigung unvollständiger oder fehlerhafter Angaben ist dem Grundsatz nach in der Dokumentation darzustellen. Auf eine Beschreibung der Bereinigung jedes Einzelfalls kann verzichtet werden, jedoch sollte ein systematisches bzw. regelgeleitetes Vorgehen bei der Datenbereinigung leitend und entsprechend in der Dokumentation ausgewiesen sein. Des Weiteren sind mögliche Verzerrungen der Ergebnisse der Bereinigung darzustellen (§ 10 Abs. 2 MsV).

Ein weiterer Grund für die Diskrepanz zwischen gezogener Brutto- und bereinigter Nettostichprobe sind Ausfälle mietspiegelrelevanter Wohnungen aufgrund fehlender Teilnahmebereitschaft oder aus anderen Gründen (sogenannter (Unit) Nonresponse).

Bei selektiven Antwortausfällen großen Umfangs können erhebliche Verzerrungen der Ergebnisse auftreten. Dieses den Analysen von Befragungsdaten immanente Problem ist häufig nicht lösbar, da regelmäßig die vorliegenden Informationen nicht ausreichen, um Art und Grad der Selektivität der Antwortausfälle vollumfänglich abschätzen zu können. Üblicherweise liegen im Kontext einer Mietspiegelerhebung auch aus anderen Datenquellen keine Erkenntnisse über die Verteilung wesentlicher preisbestimmender Merkmale in der Auswertungsgrundgesamtheit vor. Eine Nonresponse-Analyse und eine sich im Bedarfsfall anschließende Nonresponse-Gewichtung zur Zurückdrängung aufgedeckter selektiver Antwortausfälle kann daher nur entlang von Hilfsmerkmalen (z. B. räumliche Lagemerkmale) erfolgen. Mit diesen wird die Struktur der Nettostichprobe mit derjenigen der Bruttostichprobe abgeglichen, was selbstverständlich das Vorliegen bzw. Nachrecherchieren entsprechender Hilfsmerkmale für alle Einheiten der Bruttostichprobe voraussetzt.

Insoweit die Auskunftspflichten das beschriebene Problem entscheidend entschärfen, ist es ausreichend, die Nonresponse-Thematik in der Dokumentation zu erläutern. Falls geeignete Maßnahmen zur Vermeidung einer Verzerrung der Ergebnisse, wie beispielsweise eine korrigierende Gewichtung, angewendet werden (können), sind diese ebenfalls in der Dokumentation zu erläutern.

Im Fall einer Nonresponse-Analyse ist es entscheidend, die unbereinigte und nicht die bereinigte Nettostichprobe strukturell mit der Bruttostichprobe abzugleichen. Ein Abgleich mit der bereinigten Nettostichprobe wäre dagegen verzerrend, da in der Bruttostichprobe eine Bereinigung um mietspiegelirrelevante Fälle nicht möglich ist. Empfohlenes methodisches Werkzeug der Nonresponse-Analyse sind beim Vorliegen mehrerer (ggf. sogar metrischer)

Hilfsmerkmale binär-logistische Regressionsansätze. Diese weisen zwei Vorzüge auf: Zum einen eignen sich diese Ansätze zur Prüfung, ob von einem einbezogenen Hilfsmerkmal ein statistisch signifikanter Einfluss auf das Responseverhalten ausgeht. Zum anderen lassen sich mithilfe der Schätzgleichung Responsewahrscheinlichkeiten für die spätere Nonresponse-Gewichtung ableiten. Stehen für die Nonresponse-Analyse nur sehr wenige nominal- oder ordinalskalierte Hilfsmerkmale mit jeweils nur wenigen Ausprägungen zur Verfügung, kann es genügen, Brutto- und bereinigte Nettostichprobe entlang der Anteile zu vergleichen, die auf die diversen Ausprägungskombinationen entfallen. In jedem Fall ist auch eine einfach gehaltene Nonresponse-Analyse einem Verzicht auf diesen Analyseschritt überlegen.

5.10 Besonderheiten der Datenerhebung beim einfachen Mietspiegel

Nach § 3 MsV können einfache Mietspiegel grundsätzlich nach jedem beliebigen Verfahren erstellt werden. Dies gilt auch für die Datenerhebung. Allerdings sind auch bei einfachen Mietspiegeln die grundlegenden gesetzlichen Anforderungen des § 558c i. V. m. § 558 BGB Abs. 2 BGB zu beachten. Demnach müssen auch einfache Mietspiegel, sofern sie eine empirische Grundlage haben, als Übersichten aus üblichen Entgelten der letzten sechs Jahre gebildet werden, und zwar sowohl aus Mieterhöhungen als auch aus Neuvermietungen für den nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt. Auch muss die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen ausgewiesen werden, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sind. Unter Beachtung dieser gesetzlichen Anforderungen können einfache Mietspiegel auf der Basis nahezu jeder Datengrundlage berechnet werden. Die Qualität der Daten hat aber Auswirkun-

gen auf die Rechtsfolgen, die der einfache Mietspiegel insbesondere in einem möglichen Prozessverlauf entfaltet.

Idealerweise sind die verwendeten Daten repräsentativ für die Gesamtheit aller Wohnungen, für die der Mietspiegel gilt. Dies ist aber nicht verpflichtend. Die Daten müssen nicht die gleiche Struktur wie die Grundgesamtheit aufweisen, was z. B. dann der Fall sein kann (und im Regelfall sein wird), wenn die Daten ausschließlich auf Erhebungen unter den Mitgliedern der Mieter- und bzw. oder Vermietervereine beruhen. Manche Erhebungen basieren auch auf öffentlichen Aufforderungen, sich freiwillig an Umfragen zu beteiligen. Weiterhin müssen die Daten auch nicht ausdrücklich für den Anlass der Mietspiegelerstellung erhoben werden, sondern es können stattdessen auch Daten aus anderen Quellen verwendet werden, wie beispielsweise aus den Datenbanken des Gutachterausschusses, aus der Wohnungswirtschaft oder dem Zensus.

Die Verwendung derartiger Daten ist grundsätzlich zulässig. Da aber die Repräsentativität nicht gewährleistet ist, sind die Ergebnisse mutmaßlich verzerrt. Derartige einfache Mietspiegel sind zwar anwendbar, es ist aber zu erwarten, dass diesen im gerichtlichen Verfahren nur eine geringe Indizwirkung zukommt. Im Ergebnis besteht dann das Risiko, dass ein kostenträchtiges Sachverständigengutachten erstellt werden muss. Aufgrund des hohen Kostenrisikos ist der Mieterschutz insofern eingeschränkt. Es empfiehlt sich daher auch beim einfachen Mietspiegel, auf möglichst belastbare Daten zu achten.

Häufig basieren Mietspiegel sogar überhaupt nicht oder nur teilweise auf empirischen Daten, sondern gehen stattdessen wesentlich auf Absprachen zwischen den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter zurück. Derartige ausgehandelte Mietspiegel sind zwar grundsätzlich für Mieterhö-

hungen anwendbar und können ebenfalls substanziell zum Rechtsfrieden beitragen. Wie sie damit die üblichen Entgelte der letzten sechs Jahre (Wahrung des gesetzlichen Betrachtungszeitraumes), die sich sowohl aus Mieterhöhungen als auch aus Neuvermietungen ergeben, erfassen können, ist in der Regel jedoch kaum nachvollziehbar. Im Prozess können ausgehandelte Mietspiegel anerkanntermaßen grundsätzlich nicht als Erkenntnismittel benutzt werden. Hier ist dann mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Erstellung eines Sachverständigengutachtens zu rechnen (vgl. Börstinghaus 2022: 2037–2039).

6

Auswertung

6.1 Ausreißerbereinigung

Zur Vorbereitung der Auswertung ist es erforderlich, die Daten aufzubereiten. Hierzu zählt vor allem die Behandlung von Extremwerten. Bei Ausreißern handelt es sich um Daten, die nach o. a. Plausibilitätsprüfung korrekte Werte enthalten, die aber deutlich von der zentralen Tendenz aller Beobachtungen abweichen. Unter einer Ausreißermiete wird gemäß § 12 Abs. 2 MsV ein Wert verstanden, der unter Berücksichtigung der wohnwertrelevanten Eigenschaften mit der weit überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheint. Eine Ausreißerbereinigung ist nach der Mietspiegelverordnung nicht zwingend erforderlich. Die Beurteilung, ob eine Ausreißerbereinigung durchgeführt wird oder nicht, obliegt grundsätzlich dem sachverständigen Mietspiegelersteller. Nicht zulässig ist es hingegen, eine Ausreißerbereinigung mit der Zielsetzung der systematischen Beeinflussung der örtlichen Vergleichsmiete vorzunehmen.

Nach § 12 Abs. 2 Satz 3 MsV soll die Ermittlung von Ausreißermieten durch statistische Standardverfahren erfolgen.

Ausreißerverfahren sind in einschlägigen statistischen Lehrbüchern enthalten und sollen daher hier nicht näher dargestellt werden (beispielsweise Stier 2001; Fahrmeir et al. 2009). In jedem Fall ist eine pauschale Kappung der Mietwerte, etwa entlang von Perzentilwerten durch Entfernen der 5 Prozent niedrigsten und höchsten Mietwerte vor Überprüfung des Preiseinflusses der gesetzlichen Wohnwertmerkmale, mit § 12 Abs. 2 Satz 2 MsV nicht vereinbar und darf daher nicht durchgeführt werden. Grundsätzlich empfiehlt es sich, im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze das Auftreten von Ausreißern an beiden Enden der Verteilung zu prüfen, also nicht nur ausschließlich am oberen oder am unteren Rand.

Bei der Verpflichtung zur Verwendung statistischer Verfahren handelt es sich um eine Sollvorschrift. Demnach ist die Verwendung anderer Verfahren nur im Ausnahmefall möglich. Hier wäre dann eine umfassende Begründung in der Dokumentation und der Nachweis der Übereinstimmung mit anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen der Statistik erforderlich. Von der Verwendung eigens

entwickelter Verfahren zur Ausreißerbereinigung muss aus Gründen der Rechtssicherheit, auch vor dem Hintergrund einschlägiger Rechtsprechung, dringend abgeraten werden.

Nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ist eine Ausreißerbereinigung immer auf Ausnahmefälle zu beschränken (BR-Drs. 766/20: 32). Bei Verwendung statistischer Standardverfahren erfolgt eine Ausreißerbereinigung grundsätzlich anhand einer Analyse der Residuen einer Regressionsanalyse. Dabei können nach § 12 Abs. 2 Satz 4 MsV auch außergesetzliche Merkmale herangezogen werden. Nach dem Wortlaut der Verordnung ist die Verwendung außergesetzlicher Merkmale hier nicht verpflichtend. Allerdings wird in nahezu allen Fällen außergesetzlichen Merkmalen, insbesondere der Unterscheidung zwischen Mieterhöhung und Neuvermietung, erhebliches Erklärungspotenzial zukommen. Ein Regressionsmodell ohne außergesetzliche Merkmale wäre damit wesentlich unvollständig und die Ergebnisse wären mutmaßlich verzerrt. Im Ergebnis würden beispielsweise besonders aktuelle Neuvertragsmieten oder Mieterhöhungen bei sehr langer Mietdauer fehlerhaft als Ausreißer nach oben oder unten identifiziert werden. Sofern eine Ausreißerbereinigung durchgeführt wird, ist es daher im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze zu empfehlen, auch außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen.

Nach § 12 Abs. 2 Satz 3 MsV soll die Ermittlung von Ausreißern auf Plausibilität überprüft werden. Dies betrifft aber vorwiegend die Ausreißerbereinigung bei der Tabellenanalyse. Im Kontext der Regressionsanalyse wird die Notwendigkeit einer Ausreißerbereinigung erst mit der Validierung des entwickelten Modells geprüft werden können. Hierbei bietet es sich an, den übermäßigen Einfluss einzelner Datenpunkte auf die Schätzergebnisse mit einer Leverage-Analyse zu untersuchen

(vgl. Kapitel 6.3.3). Generell ist auf einen geringen Anteil an Ausreißern hinzuwirken. Höhere Anteile von Ausreißermieten (beispielsweise über 3 Prozent) erscheinen problematisch und können auf Defizite in der Befragung bzw. im Antwortverhalten oder der Modellierung hinweisen. Konkret ist zu hinterfragen, ob ggf. bestimmte Ausstattungsmerkmale (beispielsweise Luxusbad) nicht im Modell enthalten sind und sich Wohnungen mit diesem Merkmal in Bezug auf ihre Miete von anderen Wohnungen deutlich unterscheiden.

Sofern eine Ausreißerbereinigung durchgeführt werden soll, sollen dafür auch bei der Verwendung der Tabellenanalyse statistische Standardverfahren angewendet werden (vgl. § 12 Abs. 2 MsV). Hierzu wird in der Begründung der Mietspiegelverordnung konkret angegeben: „Da hierbei aber in der Regel nur eine kleine Anzahl wohnwertrelevanter Merkmale berücksichtigt werden kann, bekommt die folgende Plausibilitätsprüfung ein besonders hohes Gewicht. Dazu müssen die Wohnungen in der Regel in Bezug auf ihre Eigenschaften unter Berücksichtigung der Streuung und der Frage, wie weit die Miete von anderen Mieten im oberen oder unteren Bereich abweicht, betrachtet werden. Handelt es sich etwa um eine Wohnung mit mehreren herausragenden Ausstattungsmerkmalen [...], die bei der Identifizierung von Ausreißern nicht bereits berücksichtigt wurden und deren Preis nur leicht außerhalb des Erwartungsbereichs liegt, ist die Wohnung im Zweifel nicht als Ausreißer zu behandeln. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass durch eine automatisch durchgeführte standardisierte Ausreißerbereinigung besonders gute oder schlechte Wohnungen völlig unbeachtet bleiben, obwohl sie eigentlich Teil der Vergleichsgruppe sind“ (BR-Drs. 766/20: 32 f.).

Sofern bei Tabellenmietspiegeln eine Ausreißerbereinigung durchgeführt werden soll, ist es im Sinne anerkannter wissen-

schaftlicher Grundsätze zu empfehlen, diese anhand einer Regression über den vollständigen Datensatz durchzuführen. Sofern bei Tabellenmietspiegeln dieser Aufwand zu groß erscheint, sollte die Bereinigung der Datensätze auf offensichtlich falsche oder unplausible Datensätze nach § 10 Abs. 1 Satz 2 MsV beschränkt und keine Ausreißerbereinigung durchgeführt werden (vgl. BRDrs. 766/20: 32).

Die angewandten Verfahren und Ergebnisse der Ausreißerbereinigung sind in der Dokumentation zum Mietspiegel darzustellen. Zudem muss in der Dokumentation dargestellt werden, welche Mietwerte aus welchen Gründen nicht berücksichtigt werden (§ 12 Abs. 3 MsV).

6.2 Operationalisierung der gesetzlichen wohnwertrelevanten Merkmale

6.2.1 Grundsätzliche Anforderungen

Die Aufgabe der sogenannten Operationalisierung ist es, die abstrakten wohnwertrelevanten Merkmale mit konkreten Werten berechenbar zu machen (vgl. Raithel 2008: 35 f.). Art und Größe, insbesondere aber Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sind nicht direkt messbar, sondern setzen sich aus einer Vielzahl von Untermerkmalen zusammen. Teilweise werden in der Mietspiegelpraxis über 80 Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale sowie eine vergleichbar hohe Anzahl an Lageparametern abgefragt. Insbesondere bei Verwendung der Tabellenanalyse können nur im begrenzten Umfang Variablen (Untermerkmale) verarbeitet werden, da ansonsten die Anzahl der Tabellenfelder zu groß wird. Zur Klassenbildung muss daher die Anzahl der Variablen auf geeignete Weise reduziert werden. Neben der Reduktion von Untermerkmalen etwa durch Zusammenfassung

von Untermerkmalen mit gleichem Preis-einfluss ist bei Tabellenmietspiegeln zur Abgrenzung von einzelnen Tabellenfeldern auch die Kategorisierung von metrischen Merkmalen erforderlich. Bei Regressionsmietspiegeln kann bei einem ausreichend großen Stichprobenumfang häufig sowohl auf die Verdichtung als auch die Kategorisierung verzichtet werden. In kleineren Gemeinden kann aber der Stichprobenumfang zu gering sein, um trotz Verwendung der Regressionsanalyse eine Vielzahl an Untermerkmalen direkt zu verarbeiten, so dass es auch hier erforderlich sein kann, Untermerkmale zu verdichten.

Durch § 13 Abs. 1 MsV werden die Anforderungen zur Bildung von Tabellenfeldern erstmals genauer formuliert. Tabellenfelder sind demnach durch Kombinationen wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale mit dem Ziel zu bilden, in sich möglichst homogene Tabellenfelder zu erzeugen, die gegenüber anderen Tabellenfeldern möglichst verschieden sind. Die Verordnung legt dabei nicht fest, wie genau die Bildung der Tabellenfelder durchgeführt werden soll. Ausweislich der Begründung zu § 18 Satz 2 MsV soll die Klassifizierung aufgrund von „Untersuchungen oder Erfahrungswerten“ zulässig sein (BR-Drs. 766/20: 41). Die Möglichkeit, eine Klassenbildung aufgrund von Erfahrungswerten vorzunehmen, wird dabei nur dahingehend spezifiziert, dass sie „sachgerecht“ sein muss. Die Anwendung statistischer Standardverfahren ist grundsätzlich nicht verpflichtend.

Bei der Klassenbildung ist zwischen der Datenerhebung und der sich anschließenden Datenauswertung zu unterscheiden. Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ist zu empfehlen, auf Erfahrungswerte zur Bestimmung der Klassen nur bei der Datenerhebung zurückzugreifen. Grundsätzlich ist eine möglichst präzise Erfassung der Informationen anzustreben. Zum Zwecke einer praktikablen, effizienten

und validen Datenerhebung kann aber eine gröbere Merkmalerfassung angezeigt sein. Beispielsweise kann es sinnvoll sein, ein bestimmtes metrisches Merkmal (z. B. Baujahr) nur klassifiziert zu erheben, weil davon auszugehen ist, dass eine metrische Abfrage zu fehleranfällig ist oder Antwortausfälle provoziert. Das Ausmaß bzw. allgemein die Art der vorgegebenen Vergröberung ist dabei in jedem Fall unter dem Aspekt der Sachgerechtigkeit vorzunehmen, da mit der vergrößerten Erhebung eine Vorfestlegung späterer Auswertungsmöglichkeiten einhergeht. Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ist zu empfehlen, dass Vergrößerungsschritte bei der Erhebung durch sachlogische Referenzen (z. B. baurechtliche Vorgaben) theoretisch fundiert erfolgen und im Rahmen der Auswertung anschließend empirisch validiert werden. Beispielsweise sollte das Baujahr nicht einfach entsprechend der Baujahresklassen der letzten Mietspiegelerstellung erhoben werden, sondern eine geringere Vergröberung gewählt werden, damit die Klassenbildung empirisch überprüft werden kann. Grundsätzlich sollte die im Rahmen der Erhebung gewonnene Datenqualität so weit wie möglich erhalten bleiben.

Bei der Datenauswertung erfolgte in der bisherigen Mietspiegelpraxis die Erstellung der Tabellenstruktur in der Regel als Kombination der in Klassen eingeteilten Ausprägungen einzelner Merkmale bzw. Untermerkmale. Nachteil dieser theoriegeleiteten Ansätze ist, dass die einzelnen Merkmale bzw. Untermerkmale isoliert betrachtet werden. Bei dieser Vorgehensweise ist die Umsetzung der Zielsetzung des § 13 Abs. 1 MsV (möglichst homogene Tabellenfelder, die gegenüber anderen Tabellenfeldern möglichst verschieden sind) nicht automatisch gewährleistet. Zudem ist es möglich, dass die Anzahl der Tabellenfelder durch die isolierte Klassenbildung höher wird als bei simultaner Klassenbildung über alle Merkmale. Grundsätzlich ist daher im Sinne anerkannter wissenschaftli-

cher Grundsätze ein datengetriebener Ansatz zur Klassenbildung und Bildung von komplexen Wohnwertmerkmalen zu empfehlen. Hier bieten sich sogenannte baumbasierte Verfahren als möglicher methodischer Ansatz an. Die Methodik ist auch bekannt unter dem Begriff „Classification and Regression Trees (CART)“ (vgl. Breiman et al. 1984). Die Grundidee ist, dass numerisch Kombinationen von Wohnwert- und Ausstattungsmerkmalen gesucht werden, so dass die sich so ergebende Teilmenge an Wohnungen eine möglichst homogene Mietstruktur aufweist. Durch diese Methode können alle Merkmale und Untermerkmale simultan berücksichtigt werden. Nach der Mietspiegelverordnung ist dabei nicht gefordert, dass die Einteilung der Mietspiegeltabelle symmetrisch sein muss. Es können sich daher auch Tabellenfelder ergeben, die sich über mehrere Spalten oder Zeilen erstrecken. Die Anzahl der gefüllten Tabellenfelder (die Blätter des Baums) kann dabei unter Verwendung von Validierungsmethoden aus den Daten abgeleitet werden.

Die Zusammenfassung mehrerer Untermerkmale zur Bildung von Ausstattungs- oder Beschaffenheitsklassen bzw. Lagen ist in statistischer Hinsicht nicht trivial. Die Anwendung eines statistischen Standardverfahrens ist nach der Mietspiegelverordnung nicht für alle Merkmale vorgeschrieben. Bezüglich der Lage enthält § 19 Abs. 2 MsV Vorgaben, nach denen für die Wohnlagenbestimmung gängige Verfahren zu verwenden sind. Dazu sollen ausweislich der Begründung zur Mietspiegelverordnung statistische Verfahren wie die Regressionsanalyse, die Clusteranalyse, die Faktorenanalyse oder die Diskriminanzanalyse eingesetzt werden können (BR-Drs. 766/20: 42). Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze empfiehlt sich auch für andere Merkmale als die Lage die Anwendung eines datengetriebenen statistischen Standardverfahrens, um die Anzahl der Variablen zu reduzieren

bzw. Variablen zu verdichten. Weiter empfiehlt es sich, sofern Merkmale nach einem Punktesystem gewichtet und zusammengefasst werden, diese Vorgehensweise ebenfalls mittels statistischer Standardverfahren empirisch abzuleiten und nachvollziehbar darzustellen. Unabhängig von der verwendeten Methode ist es weiter zu empfehlen, die Anzahl der Klassen nicht ex ante festzulegen, sondern diese anhand der empirischen Untersuchung zu bestimmen.

Nach § 13 Abs. 2 MsV ist nach der Ermittlung der Tabellenstruktur zu überprüfen, ob sich in den einzelnen Tabellenfeldern abweichende homogene Teilmengen identifizieren lassen: „Dies können etwa Wohnungen mit besonderen Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmalen [...] oder in exponierten Lagen sein“ (BR-Drs. 766/20: 33 f.). Sofern homogene Teilmengen identifiziert wurden, sind geeignete Maßnahmen zu prüfen, was regelmäßig die Überführung in ein eigenes Tabellenfeld sein wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Mietwerte dieser Teilmenge so nah am oberen bzw. unteren Ende des Feldes liegen, dass alle Wohnungen dieser Teilmenge bei der Spannenbildung als unüblich identifiziert werden und dann außerhalb der Spanne liegen. Bei der Bildung eines eigenen Tabellenfeldes für derartige Teilmengen ist zu beachten, dass auch hier die Mietspiegeltabelle nicht zwangsläufig symmetrisch sein muss. Diese Unterteilung kann auch nur für das betroffene Tabellenfeld erfolgen, ohne dass eine neue Zeile bzw. Spalte eingefügt werden muss.

In der Begründung zur Mietspiegelverordnung wird angegeben, dass eventuell auch Angaben außerhalb des qualifizierten Teils des Mietspiegels gemacht werden können (BR-Drs. 766/20: 34), insbesondere dann, wenn das Tabellenfeld bei Überführung der Teilmenge in ein eigenes Feld nicht mehr ausreichend besetzt wäre. Der Wert kann in der Tabelle verbleiben, es ist aber im Mietspiegel darauf hinzuweisen, dass

nur die Anforderungen an einen einfachen Mietspiegel erreicht werden. Liegt die Teilmenge innerhalb der Spanne des betroffenen Mietspiegelfeldes, so kann angegeben werden, welche Zu- oder Abschläge zum Mittelwert des Tabellenfeldes für die Teilmengen sinnvoll sind. Liegt die Teilmenge außerhalb der Spanne, so kann nach § 15 Abs. 4 Satz 3 MsV auch der Hinweis gegeben werden, dass für diese Teilmengen mit besonderen Merkmalen auch Zu- und Abschläge zulässig sind, die außerhalb der Spanne liegen (BR-Drs. 766/20: 34).

In der Regel wird es mit anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen vereinbar sein, auch ohne empirische Untersuchung beispielsweise besonders große oder besonders kleine Wohnungen oder auch Wohnungen mit sehr seltenen Ausstattungskombinationen auszuschließen. Ebenso erscheint es mit anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen vereinbar, eine sachgerechte Struktur aus einem früheren Mietspiegel nicht bereits wegen einer geringfügigen Verbesserungsmöglichkeit aufzugeben. Hier erscheint eine Abwägung zwischen Strukturkonstanz und dem Ziel einer in Übereinstimmung mit den Anforderungen des § 13 Abs. 1 MsV ermittelten Tabellenstruktur möglich. Die Vorgehensweise zur Strukturierung der Tabellenfelder ist zu dokumentieren.

Bei der Operationalisierung der einzelnen wohnwertrelevanten Merkmale bestehen grundsätzliche Unterschiede. Die Art als Wohnwertmerkmal bezieht sich laut Mietspiegelverordnung primär auf den Gebäudetyp. Nach § 17 Abs. 1 MsV sollen in der Regel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen erfasst werden. Andere Wohnungstypen oder besondere Vertragstypen sollen berücksichtigt werden, wenn diese eine Bedeutung im Geltungsbereich des Mietspiegels haben (vgl. hierzu ausführlich Kapitel 3.2.1). Ggf. können für weitere Arten auch separate Erhebungen bzw. Auswertungen durchgeführt werden.

Durch § 18 MsV ist nunmehr festgelegt, dass neben der Größe auch die Ausstattung und Beschaffenheit im qualifizierten Teil des Mietspiegels berücksichtigt werden sollen. Dabei wird nicht festgelegt, wie genau die Wohnwertmerkmale abgebildet werden sollen. § 18 MsV impliziert, dass die wohnwertrelevanten Merkmale zumindest im Wesentlichen abgebildet werden sollen. Beispielsweise kann das Merkmal Beschaffenheit inkl. der energetischen Beschaffenheit (vgl. Kapitel 3.2.4) nicht nur durch Baujahresklassen abgebildet werden, da hierdurch – auch mit Blick auf mögliche Modernisierungen – nur sehr grob Bauweise und Baustandard berücksichtigt werden (vgl. Börstinghaus 2022: 1752). Auch die Berücksichtigung des Merkmals Ausstattung ausschließlich durch Einteilung in die drei Ausstattungsklassen „mit Bad und Sammelheizung“, „ohne Bad oder ohne Sammelheizung“ und „ohne Bad und ohne Sammelheizung“ erscheint nicht mehr zeitgemäß, da nahezu alle Wohnungen mit Bad und Sammelheizung ausgestattet sind. Bei Tabellenmietspiegeln war es bisher übliche Praxis, die Merkmale Ausstattung und Beschaffenheit zu einem wesentlichen Teil nur in einer nicht von der Qualifizierung umfassten Bewertungshilfe zur Spanneneinordnung („Orientierungshilfe“) zu berücksichtigen. Dies dürfte bei qualifizierten Mietspiegeln in der Regel nicht mehr zulässig sein. Stattdessen ist zu empfehlen, mittels oben beschriebener Verfahren Ausstattungs- und Beschaffenheitsklassen zu bilden, die eine Vielzahl von Untermerkmalen integrieren. Sind die Einflüsse der o. a. Merkmale im Wesentlichen im qualifizierten Teil des Mietspiegels erfasst, können weitere Untermerkmale in der Bewertungshilfe berücksichtigt werden. Alternativ können bei Tabellenmietspiegeln auch mittels Regressionsverfahren Zuschläge berechnet werden, welche die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel erfüllen (vgl. Kapitel 6.5).

Nach § 19 Abs. 1 Satz 1 MsV ist weiterhin die Wohnlage einzubeziehen, sofern eine sachgerechte Unterteilung von Wohnlagen möglich ist und ein Einfluss der Lage auf die Miethöhe festgestellt werden kann. Insgesamt geht es bei der Berücksichtigung von Lagemerkmale bzw. Lageklassen darum, möglicherweise vorhandene Preisdifferenziale zwischen vergleichbaren Wohnungen an unterschiedlichen Standorten abzubilden. Sollten solche Preisdifferenziale nicht vorhanden sein, existiert auch keine Pflicht zur Ausweisung von unterschiedlichen Lagen. Es besteht zudem keine Regelung, in welcher Detailtiefe unterschiedliche Lagemerkmale differenziert werden müssten. Innerhalb einer kategorialen Lageeinteilung bzw. einer Einteilung in Lageklassen können weitere preisrelevante Unterschiede durch zusätzliche Indikatoren, die nicht bereits zur Einteilung der Lagekategorien bzw. -klassen herangezogen wurden, durch Zu- und Abschläge abgebildet werden (BR-Drs. 766/20: 43). Es ist häufig nicht sinnvoll, die Lagen als „einfach“ oder „gut“ zu bezeichnen, da dies zum einen Wohnlagen unangemessen beschreibt und da zum anderen der Zusammenhang zwischen Raumstruktur und Preis relativ komplex ist. Beispielsweise sind oftmals periphere Ortsteile günstiger, aber mit der Bezeichnung „einfache Lage“ nicht zutreffend beschrieben.

Für die Anwendung im **Tabellenmietspiegel** wird es in der Regel notwendig sein, die Lagemerkmale vor der Auswertung der Mietspiegeldatensätze zu einem Gesamtindikator zusammenzufassen. Hierbei sollen Lagen, für die ein gleichhoher Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen wurde, zu Lagekategorien bzw. -klassen zusammengefasst werden. Hierfür müssen anerkannte wissenschaftliche Grundsätze eingehalten werden. Dazu empfiehlt es sich, o. a. statistische Verfahren einzusetzen. Weiterhin empfiehlt es sich, die Anzahl der Lagekategorien bzw. -klassen unter Einsatz statistischer Verfahren zu ermitteln. Eine Festle-

gung der Anzahl der Lageklassen ex ante ist im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze nicht zu empfehlen.

Anstelle der Bildung von Wohnlagen ist es bei **Regressionsmietspiegeln** oder bei kombinierten Verfahren nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen grundsätzlich möglich, auf die Bildung von übergeordneten Wohnlagen zu verzichten und – analog zu Ausstattung und Beschaffenheit – die einzelnen Untermerkmale der Lage direkt zu berücksichtigen. Eine diesbezügliche Prüfung wird empfohlen. Im Mietspiegel selbst können die errechneten Parameter der einzelnen Untermerkmale der Lage ohne Genauigkeitseinbußen dann wieder für jede Adresse zu einem gemeinsamen Lageparameter verdichtet werden. In der Anwendung entsteht somit kein Mehraufwand. Bei der Abwägung zwischen der Bildung von Wohnlagen oder dieser alternativen Vorgehensweise ist weiterhin zu berücksichtigen, dass die Bildung von Wohnlagen grundsätzlich aufwendiger, methodisch komplexer und entsprechend fehleranfälliger sein kann als die direkte Berücksichtigung der Untermerkmale. Zudem ist die Einordnung eines Standortes häufig Gegenstand von streitigen Auseinandersetzungen. Weiterhin kann eine Wohnlagenermittlung eine Vergrößerung des Einflusses der einzelnen Untermerkmale bewirken und somit Ungenauigkeiten induzieren.

Die Berücksichtigung von Lagemerkmale ist so zu dokumentieren, dass Beurteilungskriterien und ihre Zusammenhänge nachvollzogen werden können. Wurde in einem früheren Mietspiegel eine Lageeinteilung, etwa in Form von Lagekategorien bzw. -klassen, vorgenommen, kann diese fortgeschrieben werden, sofern die Lageeinteilung nach geltenden Anforderungen dokumentiert ist und eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt wurde, die veränderte Verhältnisse vor Ort berücksichtigt.

Nachfolgend soll für Untermerkmale, insbesondere für Baujahresklassen, Modernisierungen, die energetische Ausstattung und die energetische Beschaffenheit sowie die Lage, aufgezeigt werden, welche theoriegeleiteten Strukturen zur Bildung von Klassen und ggf. Bestimmung von Gewichten für Untermerkmale denkbar sind.

6.2.2 Abgrenzung von Baujahresklassen

Das Baujahr ist eine wesentliche Bewertungsgröße der Beschaffenheit, die Aussagen zur mittleren bauzeitüblichen Bauweise erlaubt. Das Baujahr kann, insbesondere in Regressionsmietspiegeln, als metrische Variable (in Jahren) berücksichtigt werden. In der Mietspiegelpraxis ist aber sowohl bei Verwendung der Regressionsanalyse als auch der Tabellenanalyse die Bildung von Baujahresklassen üblich.

Dem Baujahr kommt als Indikator für die mittlere bauzeitübliche Bauweise im Mietspiegel im Regelfall eine besondere Bedeutung zu. Eine A-Priori-Unterteilung nach Baujahresklassen, beispielsweise zum Zweck der Datenerhebung, kann sich daher an bautechnisch sinnvoll abgrenzbaren Periodeneinteilungen orientieren. Hierbei sollten möglichst homogene Gruppen ähnlicher bauzeitüblicher Standards gebildet werden. Eine Möglichkeit hierfür ist die Orientierung an historischen Bauperioden (beispielsweise Jugendstil), wobei eine Unterteilung der Baujahre der Nachkriegszeit anhand der wesentlichen Standardverschärfungen der Verordnungen zur baulichen Energieeffizienz sinnvoll ist. Dies gilt in besonderem Maße für die jüngeren Baujahrgänge. Häufig finden anstelle von sachlich begründeten Periodeneinteilungen hilfsweise auch die Baujahresklassen von statistischen Erhebungen (beispielsweise Mikrozensus) Verwendung im Mietspiegel. Grundsätzlich sind diese Einteilungen jedoch kritisch in Bezug auf die bauzeitlichen Standards zu überprüfen. Die Einteil-

lung sollte anhand der örtlichen Gegebenheiten überprüft und angepasst werden. Es können auch Kombinationen der Kriterien sinnvoll sein. Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ist zu empfehlen, auch beim Baujahr bei jeder Mietspiegelneuerstellung eine empirische Überprüfung der Klassenbildung durchzuführen.

6.2.3 Berücksichtigung von Modernisierungen

Durch das Baujahr werden nur sehr grob die Bauweise und der Baustandard abgebildet (vgl. Börstinghaus/Clar 2013: 85). Baujahr und erst recht Baujahresklassen berücksichtigen die tatsächliche Beschaffenheit inkl. der energetischen Beschaffenheit dementsprechend nur teilweise. Es ist anzunehmen, dass bei älteren Gebäuden und Wohnungen Umfang und Art von Modernisierungen einen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis haben bzw. dass mit steigendem Alter der Zustand der Wohnungen und des Gebäudes immer wichtiger wird. Entsprechend nimmt mit fortschreitender Modernisierung die Bedeutung des Baujahrs immer mehr ab. Eine Abbildung der Beschaffenheit allein durch das Baujahr ist daher nicht zu empfehlen. Im Idealfall sollten Art, Umfang und der Zeitpunkt einer Modernisierung berücksichtigt werden. Beispielsweise ist zu erwarten, dass es bei einer Immobilie des Baujahrs 1950 einen Unterschied macht, ob neue Fenster gar nicht, im Jahre 1980 oder 2020 eingebaut wurden.

Im Idealfall werden Modernisierungen berücksichtigt, indem der entsprechende Zuschlag für die jeweilige Modernisierungsmaßnahme einzeln ausgewiesen wird. Dieses Verfahren garantiert ein hohes Maß an Objektivität und Transparenz, da die Bauteile selbst in die Bewertung eingehen, was eine direkte Nachprüfbarkeit erleichtert. So kann auch der Einfluss von Teilmodernisierungen ausgewiesen werden. Bei Verwendung der Tabellenanalyse

können diese Zuschläge durch Regressionsverfahren ermittelt werden (vgl. Kapitel 6.5). Alternativ ist auch die Bildung von Modernisierungsklassen durch statistische Standardverfahren denkbar.

In der bisherigen Mietspiegelpraxis wurde die nachträgliche Veränderung der Beschaffenheitsmerkmale einer älteren Wohnung bzw. eines älteren Gebäudes durch Modernisierungsmaßnahmen häufig dadurch berücksichtigt, dass eine Wohnung in eine jüngere Baujahresklasse eingestuft wird. Dies basiert auf der mietrechtlichen Rechtsprechung, wonach eine Neueinstufung nach umfassender Modernisierung möglich ist. Diese Rechtsprechung betrifft aber nicht die Erstellung von Mietspiegeln, sondern nur die Anwendung von solchen Mietspiegeln, die Modernisierungen nicht berücksichtigen. Die bauzeittypischen Ausprägungen sind aber auch nach umfassenden Modernisierungen oder Vollsanierungen weiterhin prägend für die Beschaffenheit der Wohnung. So sind beispielsweise Wohnungen der Baujahre 1900–1919 und der Baujahre 1950–1969 im Ergebnis nach einer Sanierung im Jahre 2022 nicht nur sehr unterschiedlich, sondern auch nicht mit einem Neubau des Jahres 2023 vergleichbar. Zudem würden durch eine Neueinstufung nur umfassende Modernisierungen oder Vollsanierungen berücksichtigt. In der Praxis sind jedoch vor allem nicht umfassende Teilsanierungen üblich. Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze empfiehlt es sich, von einer Neueinordnung aufgrund von Modernisierungen einer Wohnung in eine jüngere Baujahresklasse abzusehen.

6.2.4 Berücksichtigung von An- und Ausbauten

Durch An- und Ausbauten kann Wohnraum von sehr unterschiedlicher Qualität entstehen. Von einer Gleichwertigkeit mit einem Neubau kann beispielsweise ausgegangen werden, wenn bei einer Vollsanie-

rung eines Gebäudes das Dachgeschoss abgerissen wurde und für die Dachgeschosswohnung Neubaustandard erreicht wurde. In diesen Fällen empfiehlt sich hinsichtlich des Baujahrs eine Einordnung in das Jahr der Neuerrichtung des Dachgeschosses. Wird hingegen nur ein Speicher ausgebaut und hierbei die alte Bausubstanz weitgehend beibehalten, liegt regelmäßig kein Neubaustandard vor. Von einem ähnlichen Sachverhalt ist beispielsweise auszugehen, wenn Gewerberäume durch nicht wesentliche Umgestaltung in Wohnraum umgewandelt werden. Ein weiterer Sonderfall liegt vor, wenn die Wohnfläche durch Anbau erweitert wurde, d. h. nur zum Teil Neubaustandard erreicht werden kann. In diesen Fällen kann eine Einordnung in das Baujahr des Aus- oder Umbaus nicht empfohlen werden, so dass näherungsweise das Baujahr der prägenden Bausubstanz vorzuziehen ist. Bei der Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften eines An- oder Ausbaus kann stattdessen analog zur Berücksichtigung von Modernisierungen vorgegangen werden.

6.2.5 Klassenbildung anhand der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit

Für die Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit kann es sinnvoll sein, statt der direkten Berücksichtigung von Modernisierungen auf verschiedene energetische Standards zurückzugreifen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 18 Satz 2 MsV keine Mehrfachberücksichtigung erfolgen darf. Beispielsweise dürfen modernisierte Fenster nicht als Einzelmerkmal berücksichtigt werden und zusätzlich die Energieklasse, deren Untermerkmal modernisierte Fenster sind. Allerdings kann der Einfluss der Mehrfachanwendungen eines Merkmals durch statistische Verfahren berücksichtigt werden (BR-Drs. 766/20: 41). Dies ist bei

der Regressionsanalyse grundsätzlich gegeben. Durch eine Mehrfachberücksichtigung wird sich Multikollinearität ergeben, deren Ausmaß im Rahmen der Auswertung bewertet und ggf. durch entsprechende Methoden (z. B. Orthogonalisierung) reduziert werden muss.

Bewertung der Ausstattung und Beschaffenheit anhand von Energiekennwerten

Energiekennwerte sind eine Kenngröße für den zur Beheizung und Warmwasserbereitung erforderlichen Energieaufwand, bezogen auf die Fläche des Gebäudes. Maßgebend für die Verwendung im Mietspiegel ist der Endenergiekennwert.

Energieausweise können zwei Arten von Kennwerten ausweisen: Bedarfskennwerte basieren auf einer bauphysikalischen normierten Energiebilanzberechnung, Verbrauchskennwerte auf mittleren Energieverbrauchsdaten der letzten Jahre. Beide Kennwerte sind daher nicht direkt vergleichbar, was bei der Mietspiegelerstellung beachtet werden muss. Im Standardfall enthalten Verbrauchsausweise auch den Verbrauch aus einer zentralen Warmwasserbereitung. Ist im Endenergieverbrauchsmerkmal bei älteren Ausweisen der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten, so ist der Energieverbrauchsmerkmal um eine Pauschale von 20 kWh pro Jahr und m² Gebäudenutzfläche zu erhöhen (§ 19 Abs. 2 Satz 2 Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 und § 82 Abs. 2 Satz 2 Gebäudeenergiegesetz (GEG)). Da Verbrauchskennwerte außergewöhnlich niedrige oder hohe Werte aufweisen können, ist ein Ausschluss unplausibler Werte zu prüfen. Bei Verwendung von Energiekennwerten liegt eine einzelne Bewertungsgröße vor, die unmittelbar zur Bildung von Klassen herangezogen werden kann.¹⁶

¹⁶ Zur Schätzung des bauphysikalischen Energiebedarfs anhand von Informationen zum Energieverbrauch vgl. Loga et al. 2019: 245.

Die Rücklaufquote bei Abfrage der Energiekennwerte hängt stark von der Befragungsart, der Zielgruppe der Befragung und der Verbreitung der Energiekennwerte am örtlichen Wohnungsmarkt ab. Um angesichts der großen Streuung der Kennwerte eine hinreichende Genauigkeit in qualifizierten Mietspiegeln zu erzielen, ist ein ausreichend großer Stichprobenumfang erforderlich. Eine ausschließliche Bewertung der energetischen Beschaffenheit anhand von Energiekennwerten ist daher nur zu empfehlen, wenn eine hinreichende Abdeckung in der Stichprobe gegeben ist.

Standards aus Förderprogrammen oder Zertifizierungen

Bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen werden häufig bestimmte Energieeffizienzstandards angestrebt, die z. B. in Bezug zu bestimmten Förderprogrammen stehen oder die übergesetzliche Effizienzstandards repräsentieren, z. B. Passivhausstandards. Diese können als energetisches Beschaffenheitsmerkmal herangezogen werden. Aufgrund der erforderlichen Kenntnis der Standards ist eine Verwendbarkeit eher bei Vermieterbefragungen zu empfehlen. Allerdings ist der Standard bei Altbauten in der Regel nicht bekannt.

Energetische Klassenbildung

Wenn bei der Erhebung der Daten detaillierte Informationen zu den einzelnen Bauteilen abgefragt werden, können die Bauteile als Untermerkmale nach ihrem Beitrag zur Gesamtenergieeffizienz gewichtet und zu einem gemeinsamen mietpreisbildenden Faktor der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit zusammengefasst werden. Für diesen Faktor können dann durch statistische Verfahren Klassen gebildet werden, etwa in der Form „gute – mittlere – einfache energetische Ausstattung und Beschaffenheit“ oder bei Bedarf auch eine höhere Anzahl von Klassen.

6.2.6 Wohnlage

Häufig wird die Wohnlage grob in die Lage im Gebäude, das nähere Wohnumfeld (Mikrolage) und die weitere Umgebung, etwa Stadtteile (Makrolage), untergliedert. Allerdings wird die Lage im Gebäude regelmäßig als Beschaffenheitsmerkmal verstanden. Die Wohnlage bezieht sich daher im engeren Sinne auf die Adresse des Gebäudes und reflektiert den Wert des Standortes einer Wohnung. Vereinfachend ausgedrückt geht es um den Wert der Wohnlage ohne das Gebäude selbst. Aus theoretischer Sicht ist dies gleichbedeutend mit dem Bodenwert für baureifes Land. Für die meisten Standorte ist eine Beobachtung dieses Wertes nicht möglich, da bereits ein Gebäude darauf steht, weshalb nur dann auf Bodenwerte zurückgegriffen werden sollte, wenn eine Ableitung des Lagewertes aus vor Ort messbaren Indikatoren nicht möglich ist (§ 19 Abs. 2 MsV). Es empfiehlt sich, die für die Wohnlage relevanten Daten aus anderen Quellen als der Primärerhebung heranzuziehen, da die Angaben sowohl der Mieter als auch der Vermieter in der Regel subjektiv geprägt und häufig wenig präzise sind. Stattdessen sollten objektiv (physikalisch) messbare Einflüsse (z. B. Distanzen, Lärm) verwendet werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Distanz räumlicher Einflussfaktoren häufig nicht linear auf die ortsübliche Vergleichsmiete wirkt. Die Verwendung von Befragungsergebnissen anstelle von messbaren Größen ist nur ausnahmsweise zulässig, insbesondere wenn keine bessere Datenquelle zur Verfügung steht oder für das Merkmal „Image“ einer Wohnlage.

Viele der nachfolgend aufgeführten Lagefaktoren liegen heutzutage bereits für andere Verwendungszwecke in einer hohen Datenqualität vor. Gegebenenfalls verfügen kommunale Stellen über entsprechende Daten, die mit Geoinformationssystemen bearbeitet werden können, oder es können räumliche Lageinformationen von kommerziel-

len Anbietern bezogen werden. Teilweise können Lageinformationen auch aus frei zugänglichen Datenbanken generiert werden. Wenn in einem Mietspiegel mehrere Wohnlagenkategorien ausgewiesen werden, sind diese z. B. durch ein Straßenverzeichnis oder eine aussagekräftige Wohnlagenkarte (ggf. auch in einem Online-Geoinformationssystem für Mietspiegelanwender) exakt, d. h. möglichst adressscharf, zu verorten.

Das Wohnwertmerkmal Wohnlage setzt sich aus vielen einzelnen Teilaspekten zusammen. Die Lagemerkmale lassen sich dabei verschiedenen Gruppen zuordnen:

Bebauungs- und Bevölkerungsdichte

Die Bauungs- und Bevölkerungsdichte ist vor allem in größeren Kommunen relevant. In Frage kommen etwa die Bevölkerungsdichte in Einwohner je km² oder die über die Geschossflächenzahl approximierte Bauungsdichte. Je nach Bauungsstruktur kann es sinnvoll sein, die Bevölkerungsdichte auf Basis der Angabe für ein Gebiet (etwa einen Stadtteil oder einen Baublock) oder individuell für jede einzelne Adresse zu berechnen.

Lärmimmissionen bzw. weitere Beeinträchtigungen durch umliegende Nutzungen

Für die Operationalisierung bietet es sich an, auf die Daten der Umgebungslärmkartierung zurückzugreifen, die nach der EU-Richtlinie 2002/49/EG für alle Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern vorliegen und alle fünf Jahre neu berechnet werden. Berücksichtigte Lärmquellen sind der Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie bestimmte (größere) Industrieanlagen. In Kommunen, für die diese Daten nicht vorliegen, kann etwa auf gesonderte Informationen zur Verkehrsbelastung (etwa Verkehrszählungen) bzw. die Lage an bestimmten, stark befahrenen Straßen zurückgegriffen werden.

Neben dem Lärm können auch weitere Immissionsarten berücksichtigt werden (z. B. Angaben zu Stickstoffdioxid oder Feinstaub).

Begrünung

Die Begrünung lässt sich etwa durch einen prozentualen Anteil an Grünflächen in einem bestimmten Radius um die jeweilige Adresse oder durch die Entfernung zur nächsten Grünfläche ausdrücken. Häufig liegen insbesondere bei größeren Kommunen entsprechende Daten bereits vor. Analog können für Städte mit besonderen Lagen zu Gewässern auch die Lage und Entfernung zu diesen Gewässern berücksichtigt werden.

Infrastruktur

Hierzu zählt die Entfernung zur nächsten Haltestelle öffentlicher Verkehrsmittel (z. B. Fernbahn/Regionalbahn/U-Bahn/S-Bahn/Straßenbahn/Bus). Entsprechende Geodaten sind etwa bei den Verkehrsverbänden verfügbar, daher ist auf eine Abfrage im Rahmen der Mietspiegelbefragung zu verzichten. Über ein Geoinformationssystem (GIS) können fußläufige Entfernungen von den Adressen zu den Haltestellen ermittelt werden. Die Haltestellen können ggf. nach Art des Verkehrsmittels und Takts unterschiedlich behandelt werden.

Analog können auch die Entfernungen zu weiteren Infrastruktureinrichtungen, etwa zu Schulen, Kindertagesstätten oder weiteren (öffentlichen) Einrichtungen, bestimmt werden.

Zentralität

Bei kleineren Kommunen kann etwa die Entfernung zu einem zentralen Platz bestimmt werden oder auch die Entfernung zum nächstgelegenen Ortszentrum bzw. dessen Erreichbarkeit. In größeren Kommunen kann ergänzend auch die Entfernung zu weiteren (Sub-)Zentren herangezogen

werden, z. B. zu Zentren des Einzelhandels oder großen Bürostandorten.

Weitere Bewertungsmaßstäbe

Unter der Bedingung, dass sich die Wohnlage durch die oben genannten Lagemerkmale nicht sachgerecht abbilden lässt, können ausnahmsweise zwei weitere Bewertungsmaßstäbe berücksichtigt werden: Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden.

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands. Sie werden durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte mindestens alle zwei Jahre neu ermittelt. Die Werte werden für Richtwertzonen ausgewiesen. Über diese Zonen können sie den Adressen in einem GIS zugespielt werden. Dabei sind Normierungs- und Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung unterschiedlicher baulicher Nutzungen und baulicher Dichten anzuwenden, um eine Vergleichbarkeit der Werte zu erlauben.

Die allgemeine Beliebtheit (Image) ist grundsätzlich ein sehr subjektives Merkmal und nur schwer zu messen. Image kann durch die administrative Zugehörigkeit (Lage in einem bestimmten Orts-/Stadtteil etc.) oder durch Sozialindikatoren abgebildet werden. Letztere werden häufig in anderen Ausarbeitungen (z. B. in Sozialatlanten) bestimmt. Die Berücksichtigung der allgemeinen Beliebtheit kann insbesondere dann sinnvoll sein, wenn Preisunterschiede zwischen Stadtteilen gefunden werden, die sich nicht durch objektivierbare Lagekriterien und auch nicht durch lageunabhängige wohnwertrelevante oder außergesetzliche Merkmale erklären lassen. Hierbei können auch die Bodenrichtwerte Hinweise liefern.

Für die Lagebewertung in Mietspiegeln kann ggf. auch auf bestehende Wohnlageeinteilungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zurückgegriffen werden, sofern diese die Anforderungen an eine Wohnlageverortung nach der Mietspiegelverordnung bzw. anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfüllen (BR-Drs. 766/20: 43).

6.3 Regressionsanalyse

6.3.1 Grundlagen

Die Aufgabe eines Mietspiegels besteht darin, für vergleichbare Wohnungen einen ortsüblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Der Regressionsanalyse liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Miete einer Wohnung aus der Bewertung ihrer Wohnwertmerkmale ergibt und dass dieser funktionale Zusammenhang mit einer mathematischen Gleichung beschrieben werden kann. Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung wird bei einem Regressionsmietspiegel gemäß § 16 Abs. 1 MsV durch Einsetzen der entsprechenden operationalisierten Wohnwertmerkmale dieser Wohnung in die geschätzte Gleichung (Regressionsfunktion) ermittelt.¹⁷ Jedes Merkmal, welches aufgrund von statistischen und sachlogischen Aspekten ausgewählt wurde (z. B. die Größe der Wohnung, das Baujahr, die Ausstattungsqualität, der Lagewert), kann hierbei einen Beitrag zum Mietpreis der Wohnung leisten. Das Zusammenwirken aller Merkmale ergibt die abzubildende Miete für eine gewisse Art an Wohnungen (z. B. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern), für welche ein gleichartiger funktionaler Zusammenhang unterstellt werden kann. Der funktionale Zusammenhang zwischen den einzelnen Merkmalen wird durch eine

¹⁷ Das Ergebnis der Regressionsmethode kann auch in Form von Tabellen dargestellt werden. Im Normalfall gibt es dann eine sogenannte Grund- oder Basismiettablelle sowie eine Tabelle mit verschiedenen Zu- und Abschlägen.

hedonische Preisfunktion¹⁸ abgebildet. Die Aufgabe des Mietspiegelerstellers ist nun, die hedonische Mietpreisfunktion für den jeweiligen lokalen Markt konkret auszugestalten und eine plausible und statistisch nachweisbare Abhängigkeitsstruktur von operationalisierten Wohnwertmerkmalen und dem Mietpreis zu finden, d. h. das hedonische Mietpreismodell in eine sachlogisch richtige und statistisch abgesicherte geschätzte Regressionsgleichung zu überführen.

Bei der Auswahl der Einflussgrößen und der Ausgestaltung der funktionalen Form wird im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze empfohlen, sowohl theoretische Überlegungen als auch datengetriebene Operationalisierungen sowie spezifische lokale Gegebenheiten zu berücksichtigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll immer für das gesamte Geltungsgebiet bestimmt werden und bezieht sich jeweils auf die Art(en) von Wohnungen, für welche die Regressionsgleichung spezifiziert wurde. Unterschiede in bestimmten räumlichen oder sachlichen Teilmärkten sollten durch entsprechende Lage- oder Beschaffenheitsmerkmale modelliert werden.

Ein großer Vorteil der Regressionsanalyse ist, dass mit vergleichsweise geringem Stichprobenumfang eine größere Anzahl von Merkmalen berücksichtigt werden kann. Damit können wohnwertrelevante Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) in sehr detaillierter Form berücksichtigt werden. Zudem kann nicht nur festgestellt werden, wie hoch der Einfluss der einzelnen Merkmale auf den Mietpreis ist, sondern auch, ob dieser Einfluss statistisch signifikant ist.

Mit einer Regressionsanalyse lässt sich nahezu jeder funktionale Zusammenhang zwischen der Miete und den wohnwertrelevanten Merkmalen abbilden. In der Praxis zeigt sich, dass der funktionale Zusammenhang zwischen Miete und Wohnwertmerkmalen häufig nicht linear verläuft (z. B. höhere Quadratmetermieten bei sehr kleinen und sehr großen Wohnungen (sogenannte Uförmige Beziehung)). Diese nichtlinearen Zusammenhänge können mit Hilfe polynomialer oder auch glatter (semi-parametrischer) Regressionsverfahren aus den Daten geschätzt werden. Die Anwendung dieser semi-parametrischen Schätzverfahren ist allerdings komplexer und bedarf eines hinreichenden statistischen Sachverständes. Eine Übersicht über gängige Regressionsmodelle findet sich im Anhang.

Ein weiterer Vorteil der Regressionsanalyse ist, dass insbesondere metrische Merkmale (z. B. Größe der Wohnung) direkt und damit in hoher Detailliertheit ausgewiesen werden können, während sie bei der Tabellenmethode in wenige Klassen zusammengefasst werden müssen. Ebenso können metrische Merkmale auch kategorisiert ins Regressionsmodell einfließen, wie auch kategoriale Merkmale direkt berücksichtigt werden können.

Grundsätzlich ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten, in welcher Form einzelne Merkmale und deren Interdependenzen in der Regressionsgleichung berücksichtigt werden können. Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze empfiehlt es sich, eine sachlich plausible Ausgestaltung unter Verwendung statistischer Methoden vorzunehmen. Eine grundsätzliche Unterscheidung in der Ausgestaltung der Regressionsgleichung lässt sich dahingehend treffen, ob einzelne Merkmale additiv oder multipli-

18 Unter einer hedonischen Preisfunktion versteht man die Zerlegung des Preises eines heterogenen Wirtschaftsgutes in einzelne wertbestimmende Merkmale bzw. Faktoren. Dabei wird jedem Merkmal oder Faktor ein hedonischer „Schattenpreis“ zugeordnet, wobei die „Schattenpreise“ gemeinsam den beobachteten (Gesamt)Preis abbilden. Die einzelnen „Schattenpreise“ werden dabei mit Hilfe der Regressionsanalyse geschätzt, weshalb man hier auch von „hedonischer Regression“ spricht. Für eine Übersicht vgl. Demary 2009.

kativ modelliert werden, d. h. ob einzelne Zu- bzw. Abschläge in absoluten Euro-Beträgen oder in prozentualen Anteilen des Mietpreises ausgewiesen werden. Nach § 14 Abs. 1 MsV sind dabei allerdings nur solche Merkmale im finalen Regressionsmodell zu berücksichtigen, die einen statistisch signifikanten Einfluss auf die Miethöhe haben.

Aussagen zur statistischen Signifikanz der geschätzten Regressionskoeffizienten basieren auf Varianzschätzungen (geschätzte Standardfehler) als Maß für die stichprobenbedingte Unsicherheit. Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze empfiehlt es sich, die Varianzschätzung (Schätzung der Standardfehler) sorgfältig vorzunehmen und in der Dokumentation darzustellen. Zu achten ist auf die Verwendung geeigneter, das jeweilige Stichprobendesign berücksichtigender Varianzschätzer.¹⁹ Zur Varianzschätzung wird auf die einschlägige Literatur verwiesen (beispielsweise Wolter 2007).

6.3.2 Auswahl der Einflussgrößen

Das Regressionsmodell ist in Bezug auf die funktionale Ausgestaltung als auch in Bezug auf die Merkmale, die in das Modell aufgenommen werden, flexibel. Welche Merkmale sich für die Bestimmung der Miethöhe in einem spezifischen Markt eignen (welche statistisch signifikant sein werden), ist dabei a priori unbekannt. Es empfiehlt sich daher ein iterativer Prozess der schrittweisen Eliminierung von Merkmalen aus der Regressionsfunktion, die statistisch nicht signifikant sind, ggf. unter Zuhilfenahme von statistischen Informationskriterien.²⁰ Als Ausgangspunkt sollten dabei theoretische Überlegungen über den

funktionalen Zusammenhang dienen oder im Sinne der Strukturkonstanz sollten Merkmale herangezogen werden, die sich bereits in früheren Untersuchungen als statistisch signifikant erwiesen haben und eine hohe Effektstärke aufweisen. Nicht berücksichtigte, aber relevante Merkmale, die gleichzeitig mit berücksichtigten Merkmalen korrelieren, führen allerdings zu verzerrten Schätzungen der Modellparameter, da der Einfluss der nicht berücksichtigten Merkmale auf den Einfluss der berücksichtigten Merkmale gewissermaßen „zugeschlagen“ wird. Daher empfiehlt es sich, dass Regressionsmodelle einstufig bzw. unter Kontrolle aller zur Verfügung stehender Merkmale spezifiziert werden. Dies gilt insbesondere auch für außergesetzliche Merkmale, sofern sie statistisch signifikant sind (BR-Drs. 766/20: 35). Da eine Anwendung dieser Merkmale per Definition bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete allerdings nicht erlaubt ist, bedarf es hier einer gesonderten Behandlung bzw. einer statistischen Bereinigung dieser Einflüsse auf die Schätzgleichung (vgl. Kapitel 6.3.4). Darüber hinaus empfiehlt es sich im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze, soweit technisch möglich, sachlogische Interaktionen zwischen Wohnwertmerkmalen zu überprüfen und ggf. in Form von Interaktionstermen in das Regressionsmodell aufzunehmen. Typisch ist beispielsweise ein Zusammenhang zwischen Baujahr und Wohnungsgröße.

Bei der Aufnahme einer Vielzahl an Merkmalen in das Regressionsmodell besteht allerdings die Gefahr, dass zu viele untereinander korrelierende Merkmale in die

¹⁹ Zu beachten ist insbesondere, dass in Statistik-Standardsoftware üblicherweise ein Varianzschätzer (für den Fall einer einfachen Zufallsauswahl) voreingestellt ist, der komplexere Stichprobendesigns (z. B. Schichtungen) nicht adäquat abbildet. Ferner ist zu beachten, dass bei der Wahl des Varianzschätzers auch die Größe der Bruttostichprobe in Relation zur Auswahlgrundlage (Auswahlsatz) zu berücksichtigen ist. Bei größeren Auswahlsätzen wirkt sich eine solche Endlichkeitskorrektur bei der Varianzschätzung besonders positiv auf den geschätzten Standardfehler aus, wodurch sich statistisch signifikante Einflüsse möglicherweise eher nachweisen lassen.

²⁰ Statistische Informationskriterien können z. B. das Akaike-Informationskriterium (AIC) oder das Bayes-Informationskriterium (BIC) sein, wobei hier die unterschiedlichen theoretischen Ansätze zu berücksichtigen sind. Üblicherweise erhält man bei der Verwendung des AICs Modelle, die einen komplexen Zusammenhang möglichst gut beschreiben, und beim BIC sparsamere Modelle. Vgl. beispielsweise Chakrabati/Ghosh 2011.

Schätzgleichung aufgenommen werden. Dadurch steigt die Multikollinearität im Modell an, wodurch große Standardfehler der Regressionsparameter resultieren und möglicherweise unplausible Wirkungsrichtungen der Merkmale im Modell ausgewiesen werden.²¹

6.3.3 Dokumentation und Modellvalidierung

In der Dokumentation muss gezeigt werden, welche konkrete Schätzgleichung verwendet wurde und welche Merkmale sich in welcher Höhe auf die Miete auswirken sowie ob diese Merkmale statistisch signifikant sind. Zudem soll das als erforderlich angesehene Signifikanzniveau genannt werden. Für gewöhnlich beträgt dieses 5 Prozent. Abweichungen hiervon sollten begründet werden. Für die Anwendung soll in der Dokumentation die konkrete Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete beschrieben werden. Weiter soll dargestellt werden, wie hoch der Erklärungsgehalt (Bestimmtheitsmaß) des Modells ist. Zusätzlich soll untersucht werden, inwieweit die beobachteten Mieten von den durch das Tabellen- oder Regressionsmodell geschätzten Mieten abweichen.

In der Dokumentation ist weiter zu erklären, ob und in welcher Weise eine Modellvalidierung erfolgte und zu welchem Ergebnis sie führte (§ 14 Abs. 2 MsV). Die Durchführung einer Modellvalidierung ist nach der Mietspiegelverordnung somit nicht vorgeschrieben. Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze wird empfohlen, dass zumindest die gängigen Methoden der Modellvalidierung zum Einsatz kommen, um die Gültigkeit der Annahmen zu überprüfen, welche der Regressionsmethode zu Grunde liegen. Unter

anderem können folgende Methoden zum Einsatz kommen:

- **Residuenplots:**
Generell können die Residuen grafisch dargestellt werden, um zu beurteilen, ob es extreme Werte gibt. Insbesondere sollte mit Hilfe eines sogenannten QQ-Plots kontrolliert werden, ob die Annahme normalverteilter Residuen gerechtfertigt ist. In gleicher Weise können die Plots dazu dienen, mögliche Varianzheterogenitäten, insbesondere Heteroskedastie, aufzudecken.
- **Kreuzvalidierung:**
Zur Beurteilung der Vorhersagegüte des Mietspiegelmodells kann eine Kreuzvalidierung herangezogen werden. Dabei werden die Daten in einen Trainings- und einen Testdatensatz geteilt und unterschiedliche Modelle in Bezug auf ihre Prognosegüte verglichen. Alternativ kann auch eine sogenannte „Leave one out“-Kreuzvalidierung verwendet werden, bei dem jeweils die Miete einer Wohnung vorhergesagt wird, die nicht zur Modellbestimmung herangezogen wurde.
- **Informationskriterien:**
Vergleichbar mit der Kreuzvalidierung zielen Informationskriterien darauf ab, die Vorhersagegüte des Modells zu beurteilen. Hierbei kann beispielsweise auf das Akaike-Informationskriterium (AIC) oder auf das Bayes'sche Analogon (BIC) zurückgegriffen werden.
- **Leverage-Analysen:**
Die Analyse von Leverage-Effekten deckt auf, ob wenige Wohnungen für einen Ausschlag der Koeffizienten verantwortlich sind. Es handelt sich damit

²¹ Die einzelnen Regressionskoeffizienten werden weiterhin verzerrungsfrei geschätzt. Da diese sich allerdings entsprechend ihrer wechselseitigen Korrelationen gegenseitig bedingen, kann es zu unplausiblen Ausprägungen einzelner Wohnwertmerkmale kommen. Das heißt z. B., dass der Parameter eines Merkmals negativ wird, obwohl sachlogisch ein positiver Einfluss vermutet werden kann. Dies sollte im Kontext der Mietspiegelerstellung vermieden werden, um eine nachvollziehbare Anwendbarkeit des Regressionsmietspiegels zu gewährleisten.

um eine Beurteilung der Robustheit des Regressionsmodells.

- **Multikollinearität:**
Zur ersten Überprüfung von starker Multikollinearität können Varianzinflationsfaktoren bzw. – als Kehrwert davon – die Toleranz der einzelnen erklärenden Variablen herangezogen werden. Diese sollten üblicherweise nicht höher als drei (Varianzinflationsfaktor) bzw. nicht unter 0,33 (Toleranz) liegen. Werte über zehn (Varianzinflationsfaktor) bzw. unter 0,1 (Toleranz) können auf kritische Multikollinearität hindeuten (vgl. Wooldridge 2020: 92).

6.3.4 Außergesetzliche Merkmale

Nach § 14 Abs. 1 Satz 2 MsV können bei der Auswertung auch außergesetzliche Merkmale verwendet werden; als Beispiele werden insbesondere die Spannenbildung und die Wahl des Regressionsmodells genannt. Außergesetzliche Merkmale haben in der Regel erheblichen Einfluss auf die Miethöhe. Werden wesentliche Faktoren der Mietspreisbildung im Regressionsmodell jedoch nicht berücksichtigt, besteht die Gefahr, dass die Parameterschätzer verzerrt sind (sogenannter „omitted variable bias“). Dies kann dazu führen, dass die ausgewiesenen Werte der Höhe nach und/oder der Richtung nach sachlich falsch sind. Typisch sind Effekte bei der Lage: In schlechten Lagen ist die Fluktuation häufig höher als in guten. Neuvertragsmieten sind aber gerade in angespannten Wohnungsmärkten in der Regel deutlich höher als die Mieten aufgrund von Mieterhöhungen. Bei Vernachlässigung des außergesetzlichen Merkmals „Neuvermietung versus Mieterhöhung“ könnte eine schlechte Lage im Extremfall zu einer deutlich höheren Miete führen als eine gute Lage.

§ 14 Abs. 1 Satz 2 MsV sieht bezüglich der Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale eine Kann-Vorschrift vor. Im Sinne

anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze wird empfohlen, die Auswirkung der Auslassung außergesetzlicher Variablen in einem Regressionsmodell immer zu überprüfen (vgl. die Auflistung in Kapitel 3.3). Ergibt sich nach dem Vergleich der Modelle mit und ohne außergesetzliche Merkmale, dass alle Parameterschätzer im Wesentlichen robust sind, können außergesetzlichen Merkmale bei der Schätzung des Regressionsmodells unberücksichtigt bleiben. Dies wird aber nur selten der Fall sein.

Bei der Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale ist zu beachten, dass nach den Anforderungen des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB außergesetzliche Merkmale bei der Bestimmung der Einzelvergleichsmieten, d. h. bei der Anwendung des Mietspiegels, keinen direkten Einfluss auf die Miethöhe haben dürfen (BR-Drs. 766/20: 35). Es gilt also, außergesetzliche Merkmale im Rahmen der Mietspiegelauswertung einzubeziehen, im Kontext der Anwendung jedoch nicht fall-spezifisch zu berücksichtigen. Es handelt sich bei der Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale somit nicht um ein klassisches Missing-Value-Problem, sondern um den in der statistischen Literatur üblicherweise nicht behandelten Fall, dass Daten zwar vorhanden sind, aber nur sehr eingeschränkt verwendet werden dürfen.

Eine einfache Möglichkeit der Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale unter Beachtung der Anforderungen des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB ist die Mittelwertimputation, also die Übertragung der Preiseffekte der außergesetzlichen Merkmale auf die Konstante der Regressionsgleichung. Hierbei wird in einem ersten Schritt das Regressionsmodell mit außergesetzlichen Merkmalen über den gesamten Datensatz geschätzt. In einem zweiten Schritt wird das Modell ohne die außergesetzlichen Merkmale berechnet, wobei die Parameterschätzer für die gesetzlichen wohnwertrelevanten Faktoren aus dem ersten Modell beibehalten werden. Im Er-

gebnis wird nur die Konstante des Modells entsprechend angepasst. Bei dieser Vorgehensweise wird implizit angenommen, dass bei jeder Wohnung die Ausprägungen der außergesetzlichen Merkmale genau dem Durchschnitt (Mittelwert) des Datensatzes entsprechen. Mit der Mittelwertimputation werden mietmindernde und mietsteigernde Effekte gleichmäßig über alle Segmente des Wohnungsmarktes verteilt. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass sie methodisch vergleichsweise wenig komplex ist und dass sich die Modellwahl und entsprechend die Modellvalidierung auf das vollständig parametrisierte Modell (inkl. der außergesetzlichen Merkmale) konzentrieren (vgl. Malottki et al. 2018; Kauermann/Windmann 2023). Die Modellvalidierung sollte zusätzlich auch für das Modell ohne außergesetzliche Merkmale durchgeführt werden; diese hat aber eher beschreibenden Charakter.

Eine weitere Möglichkeit der Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale ist der Ausschluss aus der Stichprobe. Dies ist aber nur dann möglich, wenn angenommen werden kann, dass die Mietvereinbarung unter unüblichen Bedingungen erfolgt ist und daher ein Verbleib in der Stichprobe die Ergebnisse verzerren könnte. Dies kann beispielsweise bei Vorliegen verwandtschaftlicher Beziehungen zwischen den Vertragsparteien der Fall sein. Es besteht aber auch die Möglichkeit, den Einfluss dieser besonderen Konstellationen durch eine Kontrolle mittels dichotomer Variablen durchzuführen und ggf. die Nettomiete dieser Datensätze entsprechend zu korrigieren. Dies basiert auf der Annahme, dass es sich um grundsätzlich marktübliche Wohnungsmieten handelt und dass der Einfluss der unüblichen Vertragsbedingungen separiert werden kann. Grundsätzlich sollte zunächst eine Berücksichtigung durch Kontrolle geprüft werden. Erst wenn sich diese als ungeeignet erweist, sollten die Datensätze ausgeschlossen werden.

6.4 Tabellenanalyse

6.4.1 Grundsätzliche Annahmen

Der Tabellenanalyse liegt die Überlegung zugrunde, dass sich die Struktur des abzubildenden Wohnungsmarktes in typischen Kategorien von Wohnungen beschreiben lässt. In einem Tabellenmietspiegel werden Mittelwerte und Spannen in Tabellenfeldern ausgewiesen. Für die Bestimmung der Tabellenfelder werden Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen, kombiniert (z. B. Baujahr bis 1918, gute Wohnlage, Größe unter 40 m²). Dabei ist die Anzahl der Tabellenfelder grundsätzlich durch die verfügbare Fallzahl beschränkt. Entsprechend kann der Einfluss der Merkmale nicht im gleichen Detaillierungsgrad und mit der gleichen Genauigkeit berücksichtigt werden wie bei der Regressionsanalyse.

Als Argument für die Tabellenanalyse wird angeführt, dass die Berechnung technisch einfacher sei und daher auch bei den Anwendern größere Akzeptanz habe. Allerdings können die Ermittlung und Überprüfung der Tabellenstruktur sowie die Operationalisierung der Merkmale sehr aufwendig sein (vgl. Kapitel 6.2). Die Berechnung der Tabellenmittelwerte bei gegebener Tabellenstruktur ist dann aber in der Regel sehr einfach möglich. Auch erübrigt sich konstruktionsbedingt die Ermittlung bzw. die Berücksichtigung von Interdependenzen.

Zu einer Modellvalidierung bei Anwendung der Tabellenanalyse ist in der Mietspiegelverordnung keine Aussage vorhanden. Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze empfiehlt es sich, die Modellvalidierung für Tabellenmietspiegel grundsätzlich analog zur Modellvalidierung bei Regressionsmietspiegeln durchzuführen. Hierbei kann es hilfreich sein, den Tabellenmietspiegel wie ein multiples lineares Regressionsmodell mit kategorialen Variablen zu behandeln (vgl. Kapitel 6.5).

6.4.2 Erforderliche Nettostichprobe

Nach § 11 Abs. 1 MsV muss die bereinigte Nettostichprobe immer eine „ausreichende Datenmenge“ enthalten. Hierfür ist nach § 11 Abs. 2 MsV im Regelfall eine Belegung von mindestens 30 Wohnungen pro Tabellenfeld erforderlich. Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze empfiehlt es sich, zusätzlich auf den Standardfehler (bzw. darauf aufbauende Kennziffern) als die in der Statistik anerkannte und bewährte Kennziffer zur Messung der Schätzgenauigkeit zurückzugreifen (vgl. Kapitel 5.5). Der Standardfehler hängt nämlich nicht nur vom Stichprobenumfang, sondern auch von der Streuung des betreffenden Merkmals – hier der Nettomiete – im betreffenden Tabellenfeld ab. Anders als beim Signifikanzniveau, das gewöhnlich bei 5 Prozent festgelegt wird, gibt es in Bezug auf den Standardfehler bislang jedoch keine allgemein akzeptierte Größenordnung, bis zu der ein Standardfehler als vertretbar hingenommen werden kann.²²

Ist der Standardfehler sehr hoch, ist je nach Ursache entweder eine Zusammenlegung benachbarter Tabellenfelder oder aber eine (weitere) Aufspaltung des Tabellenfeldes sinnvoll. Die Zusammenlegung benachbarter Tabellenfelder führt zu einer Erhöhung des Stichprobenumfangs, was unter sonst gleichen Bedingungen standardfehler-senkend wirkt. Liegt der hohe Standardfehler dagegen in einer (zu) großen Streuung der Mieten im betreffenden Tabellenfeld und weniger in zu geringen Fallzahlen begründet, führt eine sachgerechte Tabellenfeldaufspaltung dazu, die Streuung und dadurch den Standardfehler in jedem neuen Tabellenfeld zu reduzieren.

Tabellenfelder ohne ausreichende Fallzahl können dennoch ausgewiesen werden, jedoch sind die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel für diese Tabellenfelder „im Regelfall“ nicht erfüllt. Hierauf muss im Mietspiegel nach § 8 Abs. 3 MsV ausdrücklich hingewiesen werden (BR-Drs. 766/20: 30). Ein Hinweis nur in der Dokumentation ist nicht ausreichend. In der Dokumentation sollten die Fallzahl, der geschätzte (relative oder absolute) Standardfehler und ggf. weitere Streuungsmaße für jedes Tabellenfeld angegeben werden.

6.4.3 Wahl des Mittelwertes

In den Tabellenfeldern werden Mittelwert und Spanne ausgewiesen. Nach § 15 Abs. 2 MsV kann als Mittelwert entweder das arithmetische Mittel oder der Median gewählt werden. Die Begründung der Mietspiegelverordnung sieht den Median jedoch nur im Einzelfall als angemessener an, da dieser robuster in Bezug auf den Einfluss besonders hoher oder niedriger Mieten ist (BR-Drs. 766/20: 36). Sowohl das arithmetische Mittel als auch der Median sind nach der Bildung der Spannen zu berechnen. Die Entscheidung für die Verwendung des Medians ist daher für jedes Tabellenfeld anhand der durch die Spannenbildung reduzierten Mietwerte einzeln zu treffen und zu begründen, beispielsweise mit dem Vorliegen von Extremwerten, die das arithmetische Mittel hinreichend stark verzerren würden. Weisen die Stichprobenwohnungen innerhalb eines Tabellenfeldes aufgrund des Stichprobendesigns bzw. einer Nonresponse-Gewichtung unterschiedliche Gewichtungsfaktoren auf, sind diese auch bei der Berechnung des Medians zu berücksichtigen. Bei der Ver-

²² Unter Bezugnahme auf das erwähnte Signifikanzniveau lässt sich jedoch eine Größenordnung für den relativen Standardfehler (sogenannter Variationskoeffizient) ableiten, also dem Quotienten aus dem Standardfehler und dem geschätzten Mittelwert – hier: der geschätzten mittleren Miete in einem Tabellenfeld: Denn liegt der relative Standardfehler unter 50 % bzw. 0,5, ist bei unterstellter Gültigkeit des Zentralen Grenzwertsatzes in guter Näherung sichergestellt, dass der geschätzte Mittelwert statistisch signifikant von Null verschieden ist.

wendung des Medians sollte zudem darauf geachtet werden, dass die Üblichkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete gewährleistet bleibt.

Nach der Mietspiegelverordnung ist die Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale bei der Berechnung des Mittelwertes bei Verwendung der Tabellenanalyse nicht vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen. Grundsätzlich bestehen bei Tabellenmietspiegeln die Probleme einer potenziellen Verfälschung der Ergebnisse durch außergesetzliche Merkmale in gleicher Form wie bei der Regressionsanalyse (vgl. Kapitel 6.3.4). Es bietet sich daher an, zur Qualitätserhöhung auch bei Verwendung der Tabellenanalyse die Mietwerte durch eine Mittelwertimputation zu normieren. Hierbei werden dann die in den Tabellenfeldern enthaltenen Mieten um die in dem Regressionsterm der Mittelwertimputation

enthaltenen Werte normiert. Technisch entspricht dies einer Kombination von Regressions- und Tabellenanalyse (vgl. Kapitel 6.5).

6.5 Kombinationen von Tabellen- und Regressionsanalyse

Nach § 6 MsV sind auch Kombinationen von Tabellen- und Regressionsanalyse grundsätzlich zulässig. Dabei wird ein Teil der Merkmale (meist Größe, Lage und Baujahr) in Tabellenform berücksichtigt. Für weitere Merkmale werden Zu- und Abschläge mittels Regressionsanalyse berechnet.

Die Werte eines Tabellenmietspiegels lassen sich auch durch eine Regressionsanalyse replizieren.

Geht man bei der Tabellenanalyse von n Tabellenfeldern und i Datensätzen (Wohnungen) aus, so lautet die entsprechende Beziehung zur Bestimmung der Nettomiete NM_i :

$$NM_i = \beta_1 + \sum_{j=2}^n \beta_j d_{ij} + \varepsilon_i$$

wobei d_j eine dichotome Variable (Dummy) ist, die den Wert 1 annimmt, wenn die Wohnung in das entsprechende Tabellenfeld fällt, und andernfalls den Wert 0. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist für das Referenztabellefeld gleich β_1 . Die weiteren Parameter β_j geben die Zu- und Abschläge zu diesem Referenzfeld an; die ortsüblichen Vergleichsmieten sind dann entsprechend $\beta_1 + \beta_j$, wobei j das entsprechende Tabellenfeld für die betrachtete Wohnung ist. Bei der Wahl des Referenzfeldes sollte darauf geachtet werden, dass in diesem ein Schätzwert steht, der statistisch signifikant ist.

Bei Kombinationen von Tabellen- und Regressionsanalyse werden für weitere m wohnwertrelevante Merkmale M zusätzliche Parameter geschätzt. Unter den vereinfachenden Annahmen linearer Beziehungen ergibt sich folgender Regressionsansatz:

$$NM_i = \gamma_1 + \sum_{j=2}^n \gamma_j d_{ij} + \sum_{k=n+1}^{n+m} \gamma_k M_{ik} + \varepsilon_i$$

Bei Kombinationen von Tabellen- und Regressionsanalyse handelt es sich entsprechend um eine Regressionsgleichung, bei der einige Merkmale nicht als metrische, sondern als kategoriale Variablen erfasst werden. Wie bei der reinen Tabellenanalyse stehen in den einzelnen Tabellenfeldern die tatsächlich beobachteten Mietwerte in Euro pro m². Allerdings werden diese Mietwerte um alle regressionsanalytisch ermittelten Zu- und Abschläge korrigiert. Derartige kombinierte Methoden entsprechen grundsätzlich anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Im obenstehenden Beispiel wurden zur Vereinfachung Interaktionen zwischen den Zu- und Abschlägen und den Kategorien der Tabellenfelder nicht dargestellt; diese sollten aber überprüft werden.

Kombinationen von Regressions- und Tabellenanalyse werden dann fehlerhaft, wenn Zu- und Abschläge regressionstechnisch berechnet werden, die Werte in der Tabelle selbst jedoch unverändert aus der Tabellenanalyse übernommen werden. Im Ergebnis sind damit Zu- und Abschläge doppelt erfasst. Niedrige ortsübliche Vergleichsmieten werden dann zu niedrig und hohe ortsübliche Vergleichsmieten zu hoch berechnet. Eine derartige Vorgehensweise ist im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze nicht zu empfehlen. Dies gilt auch dann, wenn die Zu- und Abschläge nur mit der Qualifikation eines einfachen Mietspiegels ausgewiesen werden, da hier auch die Werte in der Mietspiegeltabelle selbst falsch sind (vgl. Schlitten 2017: 155).

Kombinationen von Tabellen- und Regressionsmietspiegel sind vor der Anwendung kritisch zu prüfen, da grundsätzlich die Nachteile der Tabellenmietspiegel erhalten bleiben können, der Aufwand sich aber zusätzlich um die Arbeitsschritte erhöht, die durch die Regressionsanalyse erforderlich sind. Zudem sind dann in der Regel die Anforderungen der Mietspiegelverordnung

sowohl in Bezug auf die Tabellenanalyse als auch in Bezug auf die Regressionsanalyse zu erfüllen. Sofern sich der betreffende Wohnungsmarkt mit den verfügbaren Daten nach der Tabellenanalyse nicht in befriedigender oder zulässiger Weise darstellen lässt, sollte daher möglichst ganz auf die Regressionsanalyse umgestellt werden.

6.6 Spannenbildung

6.6.1 Spannenbildung bei der Tabellenanalyse

Durch die Spannenbildung soll sichergestellt werden, dass im Sinne der Anforderung der ortsüblichen Vergleichsmiete des § 558 BGB nur übliche Entgelte ermittelt werden. Besonders hohe oder niedrige Entgelte sollen demnach bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden. Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass Mieten nur deswegen als unüblich identifiziert werden, weil sie gegenüber dem Durchschnitt des Tabellenfeldes abweichende Merkmale haben. Für Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sollte dies durch die Tabellenstrukturierung nach § 13 MsV und die Berücksichtigung aller gesetzlichen Merkmale entsprechend §§ 17–19 MsV zumindest im Wesentlichen berücksichtigt sein. Dies gilt aber nicht für außergesetzliche Merkmale. Es ist also wahrscheinlich, dass Mieten fälschlicherweise am unteren Ende nur deswegen als unüblich identifiziert und ausgeschlossen werden, weil es sich beispielsweise um Mieterhöhungen gemeinnütziger Vermieter bei langer Mietvertragsdauer und zu einem frühen Zeitpunkt des Sechs-Jahres-Zeitraums handelt.

Nach der einschlägigen Rechtsprechung sollten Schwankungen, die sich aus außergesetzlichen Merkmalen ergeben (Bandbreite), nicht in die Spannenberechnung eingehen (vgl. Malottki et al. 2018: 5 mit weiteren Nachweisen). Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze empfiehlt

es sich daher, bei der Spannenbildung außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den Unterschied zwischen Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen sowie deren Zeitpunkt innerhalb der Sechsjahresfrist. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Spannenbildung zum Ziel hat, die Üblichkeit der Mietwerte zu überprüfen. Es kann daher sinnvoll sein, außergesetzliche Merkmale, die einen kausalen Bezug zur Üblichkeit ausweisen (beispielsweise Vermieterereigenschaften oder die Mietdauer), bei der Spannenbildung wiederum nicht zu berücksichtigen, damit unübliche Mieten identifiziert und ausgeschlossen werden können. Die Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale kann durch Normierung der Mietwerte durch Mittelwertimputation umgesetzt werden (vgl. Kapitel 6.3.4). Diese Normierung zur Berechnung der Spannen kann dabei von der Normierung zur Berechnung der Mittelwerte abweichen.

Für die Bildung der Spanne sollen in der Regel je ein Sechstel bis ein Achtel der (gewichteten) Mieten in einem Tabellenfeld sowohl am oberen als auch am unteren Rand unberücksichtigt bleiben (§ 15 Abs. 3 MsV). In der Praxis wird häufig die 2/3-Spanne ausgewiesen, es bleiben also je ein Sechstel der Mieten am oberen und unteren Rand unberücksichtigt. Lässt man jeweils nur ein Achtel der Mieten unberücksichtigt, ergibt sich eine 3/4-Spanne, größere Spannen sollten nicht ausgewiesen werden. Bei der Bildung der Spannen muss nicht für alle Tabellenfelder einheitlich vorgegangen werden. Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze empfiehlt es sich, auch bei der Festlegung der Spannen nachvollziehbar und sachgerecht vorzugehen. Entsprechend kann die Stärke der Streuung der Mietwerte in den Tabellenfeldern für die Festlegung der Spannengröße berücksichtigt werden, d. h. bei geringer Streuung können kleinere Spannen gewählt werden und umgekehrt. In der Dokumentation sollten dann Histogramme der Ta-

bellenfelder ausgewiesen werden. Sie stellen die Verteilungen der Mietwerte in den Tabellenfeldern grafisch dar.

Es ist auch möglich, Zu- und Abschläge auszuweisen, die zu einer Vergleichsmiete außerhalb der Spanne führen, wobei diese gesondert auszuweisen sind. Es wird jedoch empfohlen, diese Möglichkeit sparsam zu nutzen. Für die Erleichterung der Einordnung innerhalb der Spanne können mit der Qualität eines einfachen Mietspiegels Bewertungshilfen („Orientierungshilfen“) aufgestellt werden (vgl. Kapitel 6.6.3). Die Vorgehensweise zur Bestimmung der Zu- und Abschläge ist in der Dokumentation zu erläutern.

6.6.2 Spannenbildung bei der Regressionsanalyse

Optimalerweise wird bei der Schätzung der Regressionsparameter bereits ein großer Umfang von wohnwertrelevanten Merkmalen berücksichtigt, weshalb eine Einordnung einer einzelnen Wohnung innerhalb einer Spanne häufig nicht zielführend ist. Dementsprechend gibt es bei einem Regressionsmietspiegel auch keine grundsätzliche Pflicht zur Angabe einer Spannbreite (BR-Drs. 766/20: 39). Theoretisch können durch eine Regressionsanalyse alle vorhandenen Informationen für eine Schätzung mit maximaler Genauigkeit genutzt werden. Häufig werden jedoch nicht alle relevanten Informationen zur Verfügung stehen; auch die Bestimmung des optimalen Regressionsmodells ist in der Praxis regelmäßig nicht zu erreichen. Somit hat die Spannenbildung bei Regressionsanalysen die Funktion, nicht erklärte Streuung abzubilden, die etwa durch nicht erhobene Merkmale begründet sein kann. Insofern empfiehlt es sich im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze, auch bei Verwendung der Regressionsanalyse Spannen auszuweisen. In Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten sollte geprüft werden, ob die Ausweisung von

Bewertungshilfen zur Spanneneinordnung („Orientierungshilfen“) sinnvoll ist.

Die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete bezieht sich im Einzelfall auf die Fähigkeit des Regressionsmodells zur Vorhersage der beobachteten Mieten basierend auf den wohnwertrelevanten Merkmalen (Vorhersagegüte). Die Berechnung einer Schwankungsbreite erfolgt daher in der Regel auf Basis der Regressionsresiduen. Hierbei werden an beiden Enden der Verteilung üblicherweise je ein Sechstel bis ein Achtel der (gewichteten) Mieten mit den größten absoluten Abweichungen zwischen beobachteter und geschätzter bzw. vorhergesagter Miete (Regressionsresiduen) nicht berücksichtigt (§ 16 Abs. 3 MsV). Im Ergebnis liegt dann ein Viertel bis ein Drittel aller Mieten außerhalb und der Rest innerhalb des Intervalls.

Auch bei Anwendung der Regressionsanalyse empfiehlt es sich, bei der Spannenbildung grundsätzlich außergewöhnliche Merkmale analog wie bei Tabellenmietspiegeln zu berücksichtigen. Zur Umsetzung können die Residuen erneut berechnet werden, wobei zur Spannenbildung auch bei Regressionsmietspiegeln eine zusätzliche Mittelwertimputation vorgenommen werden kann. Das konkrete Vorgehen zur Bestimmung der Spannen ist in der Dokumentation darzustellen und es sind Hinweise zu geben, wie eine Einordnung im konkreten Fall vorzunehmen ist.

6.6.3 Bewertungshilfen zur Spanneneinordnung („Orientierungshilfen“)

Nach der Mietspiegelverordnung ist es grundsätzlich möglich, auch bei qualifizierten Mietspiegeln Angaben zu machen, die hinsichtlich der Beweiskraft nur die Qualität eines einfachen Mietspiegels haben. Hierzu gehören im Regelfall auch Bewertungshilfen zur Spanneneinordnung, die gleichermaßen bei Verwendung der

Regressions- oder Tabellenanalyse zur Anwendung kommen können. Hierbei ist aber zu beachten, dass diese Bewertungshilfen im qualifizierten Mietspiegel dennoch gewissen Einschränkungen unterliegen. So dürfen die Angaben in den Bewertungshilfen insbesondere nicht den Ergebnissen im qualifizierten Mietspiegel widersprechen.

Bei Regressionsmietspiegeln können weitergehende Bewertungshilfen beispielsweise auf Basis statistisch nicht signifikanter, aber in eine bestimmte Richtung deutender Effekte erstellt werden. Im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze empfiehlt es sich, ausschließlich für Merkmale, für die mangels ausreichender Fallzahlen kein statistisch signifikanter Einfluss festgestellt werden konnte, Bewertungshilfen anzugeben. Für Merkmale, die überprüft und ausreichend besetzt sind, sollten hingegen keine Bewertungshilfen angegeben werden. Die Herleitung, ab welcher Fallzahl eine ausreichende Besetzung vorliegt, sollte in der Dokumentation dargestellt werden. Eine Liste der überprüften Merkmale sollte in der Dokumentation aufgeführt werden.

Auch bei Tabellenmietspiegeln ist der wesentliche Teil der gesetzlichen wohnwertrelevanten Merkmale in der Mietspiegeltabelle selbst zu berücksichtigen. Hier kann es aber auch bei prinzipiell ausreichender Fallzahl vorkommen, dass ein (nicht wesentlicher) Teil des Einflusses der gesetzlichen wohnwertrelevanten Merkmale nicht im qualifizierten Teil des Mietspiegels berücksichtigt werden kann. Für diesen Teil der Merkmale können ebenfalls Bewertungshilfen erstellt werden.

6.7 Anpassung (Fortschreibung) des qualifizierten Mietspiegels

Nach § 558d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen.²³ Hierbei kann eine Stichprobe oder die „Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ (im Folgenden: Verbraucherpreisindex) verwendet werden. Eine Anpassung kann nur einmal erfolgen. Nach Ablauf von zwei weiteren Jahren muss der Mietspiegel neu erstellt werden.

Eine Anpassung anhand des Verbraucherpreisindex ist grundsätzlich eine zeitsparende und kostengünstige Möglichkeit der Anpassung an die Marktentwicklung. Dies führt jedoch zu einer ungenauen Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete, wenn der Verbraucherpreisindex über einen längeren Zeitraum erheblich von der Mietentwicklung abweicht. Der Verbraucherpreisindex beschreibt zum einen die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen und die in einem statistischen Warenkorb berücksichtigt werden. Zum anderen wird die Preisentwicklung auf Basis einer bundesweiten Datengrundlage berechnet und weicht somit ggf. auch in dieser Hinsicht von den Entwicklungen vor Ort ab. Die Mietwerte M müssen nach der folgenden Formel an die Entwicklung des Preisindex P angepasst werden

$$M_{neu} = M_{alt} \cdot \left(1 + \frac{P_{neu} - P_{alt}}{P_{alt}} \right)$$

Bei einem Tabellenmietspiegel müssen alle Werte in der Tabelle entsprechend der o. a.

Formel angepasst werden. Bei einem Regressionsmietspiegel richtet sich die konkrete Form der Anpassungsnotwendigkeit nach dem gewählten Modell, da sich additive und multiplikative Modelle unterscheiden (vgl. Anhang A). Bei additiven Modellen mit absoluten Zu- und Abschlägen müssen sämtliche Werte fortgeschrieben werden. Bei multiplikativen Modellen mit prozentualen Zu- und Abschlägen ist nur die Basis fortzuschreiben. Bewertungshilfen zur Spanneneinordnung sind analog anzupassen.

Nach § 558d Abs. 2 BGB ist bei qualifizierten Mietspiegeln nur die Verwendung der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt berechneten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zulässig. Bei einfachen Mietspiegeln besteht diese Einschränkung nicht. Hier kann auch ein regionaler Index zur Anwendung kommen, beispielsweise ein Index der Nettokaltmieten der jeweiligen Bundesländer. Nach § 4 bzw. § 22 MsV ist sowohl für die Erstellung als auch die Anpassung von einfachen oder qualifizierten Mietspiegeln eine Dokumentation zu erstellen. Die Anpassung des Mietspiegels und die Dokumentation sind kostenfrei im Internet zu veröffentlichen.

Für die Anpassung mittels einer Stichprobe können nach § 22 Abs. 1 MsV vereinfachende Annahmen getroffen werden. Diese dürfen mit der einer Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex vergleichbar sein. So kann z. B. angenommen werden, dass sich die Mieten unterschiedlicher Teilmärkte ähnlich entwickelt haben. Demnach ist es zulässig, einen einheitlichen Anpassungsfaktor für eine Gemeinde zu berechnen, der dann für alle Teilmärkte der Gemeinde in gleicher Höhe verwendet wird (BR-Drs. 776/20: 47). Es empfiehlt sich, auf Basis einer vollständig neu erhobenen Stichprobe einen arithme-

²³ In der Praxis hat sich auch der Begriff „Fortschreibung“ etabliert.

tischen Mittelwert der mietspiegelrelevanten Wohnungen zu berechnen und mit Rückgriff auf den entsprechenden Mittelwert der vorherigen Mietspiegelerhebung einen lokalen Mietpreisindex zu ermitteln. Nicht zu empfehlen ist die Verwendung der ursprünglich gezogenen Stichprobe im Sinne eines Panel-Ansatzes, da auf dieser Grundlage jünger abgeschlossene Mietverhältnisse nicht erfasst werden können.²⁴ Auch die erneute Schätzung eines Mietspiegelmodells bzw. einzelner Koeffizienten auf Basis einer (kleineren) Stichprobe ist nicht zu empfehlen, da dann die Qualitätsstandards einer kompletten Neuerstellung eines Mietspiegels geboten erscheinen und es sich nicht mehr um eine (vereinfachte) Fortschreibung handelt.

Grundsätzlich gelten nach § 22 Abs. 2 MsV auch für eine Anpassung mittels Stichprobe für Erhebung und Berechnung die gleichen Vorschriften wie für die Neuerstellung. Ausdrücklich ist es aber zulässig, dass die Nettostichprobe von den in § 11 MsV aufgeführten Werten abweicht. Es ist also entsprechend der üblichen Praxis eine verkleinerte Stichprobe möglich. Eine allgemeine Empfehlung, wie stark die Stichprobe verkleinert werden kann, ist nicht möglich. Es ist zu beachten, dass bei einer zu starken Verkleinerung die Differenz zum früheren arithmetischen Mittelwert nicht statistisch signifikant ist. Eine Anpassung von Mietspiegeln, bei denen der Mittelwert als Median gebildet wurde, ist ebenfalls möglich. Die Überprüfung, ob die Differenz statistisch signifikant ist, ist beim Median allerdings nicht trivial. Bedeutsam ist außerdem, dass eine Anpassung per lokalem Mietpreisindex mit der gleichen Grundgesamtheit operiert, die beim vorherigen Mietspiegelerstellungsprozess maßgebend war. Insofern sollten

beispielsweise Fallausschlüsse auf Fragebogenebene ebenso wie nachträgliche Fallausschlüsse bzw. Abgrenzungen des Geltungsbereichs beibehalten werden.

Die vereinfachenden Annahmen und explizit eine von den Anforderungen des § 11 MsV abweichende Stichprobe müssen in der Dokumentation begründet werden (§ 22 Abs. 3 MsV).

24 Auch im Fall einer Ergänzung der neu erhobenen Paneldaten durch eine zusätzliche Stichprobe mit jüngeren Mietverhältnissen verbleiben stichprobentheoretische Probleme, da die beiden Stichproben zueinander gewichtet werden müssen und über die aktuellen Anteilsverhältnisse in der Regel keine Informationen vorliegen. Zudem ist zu beachten, dass sich die skizzierte Problematik entsprechend auch für Mietverhältnisse darstellt, die zwischenzeitlich eine Anpassung der Miete vollzogen haben.

7 Anerkennung, Dokumentation und Veröffentlichung

7.1 Anerkennung

Sowohl beim einfachen als auch beim qualifizierten Mietspiegel ist eine Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die nach Landesrecht zuständige Behörde erforderlich. Auch ist es möglich, dass ein Interessenverband den Mietspiegel erstellt und der andere Interessenverband ihn anerkennt, oder, dass Dritte einen Mietspiegel erstellen und dieser von der nach Landesrecht zuständigen Behörde und/oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wird. Existieren in einer Gemeinde mehrere Mieter oder Vermieterverbände, genügt auf beiden Seiten die Anerkennung durch einen Verband.

Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg haben durch Anordnungen oder Landesgesetz festgelegt, dass für die Anerkennung

die Exekutive zuständig ist. Hingegen haben die bei Ausarbeitung dieser Publikation vorliegenden Landesgesetze bzw. -verordnungen der Flächenstaaten übereinstimmend die Zuständigkeit für die Anerkennung den Gemeinden übertragen. In diesen landesrechtlichen Regelungen wird in der Regel nicht eindeutig bestimmt, welches Organ innerhalb der Gemeinden für die Anerkennung zuständig ist. Nach der Kommentarliteratur ist für die Anerkennung eines qualifizierten Mietspiegels durch die nach Landesrecht zuständige Behörde ein Ratsbeschluss erforderlich; die Anerkennung durch die Exekutive als Geschäft der laufenden Verwaltung reicht nicht aus. Hingegen ist es nicht erforderlich, dass ein einfacher Mietspiegel, der von der Gemeinde erstellt wurde, durch das Kommunalparlament verabschiedet wird (vgl. Börstinghaus 2022: 2030).

Die Anerkennung eines Mietspiegels durch Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erfordert eine darauf gerichtete Willenserklärung durch ein vertretungsberechtigtes Organ. Eine bestimmte Form ist dafür nicht vorgesehen. Daher ist es ausreichend, wenn die Interessenverbände, z. B. auf einer abschließenden Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel, die Anerkennung des Mietspiegels mündlich erklären.

Wird ein Mietspiegel für das Gebiet mehrerer Gemeinden erstellt und mangelt es an einer anderen übergeordneten Zuständigkeit durch eine nach Landesrecht zuständige Behörde, ist die Anerkennung durch jede beteiligte Gemeinde bzw. durch die Interessenvertreter jeder beteiligten Gemeinde notwendig. Der Mietspiegel gilt dann nur für diejenigen Gemeinden, für die eine Anerkennung erfolgt ist.

Die Anerkennung oder deren Versagen muss von den beteiligten Institutionen nicht begründet werden. Insbesondere ist bei qualifizierten Mietspiegeln die Anerkennung auch nicht damit verbunden, ob der Mietspiegel nach Ansicht der beteiligten Institutionen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde oder nicht. Umgekehrt kann auch ein umfassender Konsens zwischen der nach Landesrecht zuständigen Behörde und den Interessenvertretern keinen Verstoß gegen die Anforderung einer Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen rechtfertigen. Die Erfordernisse einer Anerkennung und einer Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen stehen insofern unabhängig und selbstständig voneinander.

Mit der Neufassung des § 558d Abs. 1 BGB hat es aber erstmals eine rechtliche Auswirkung, wenn ein qualifizierter Mietspiegel nicht nur von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist, sondern von allen

drei Institutionen. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen der Mietspiegelverordnung, so wird nach Satz 2 vermutet, dass dieser auch nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben alle drei Institutionen den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so gilt nach Satz 3 die Vermutung, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Diese Unterscheidungen haben im Wesentlichen nur Auswirkungen im gerichtlichen Prozess (vgl. BT-Drs. 19/26918: 14; 22 f.).

Vor allem aus Gründen der Akzeptanz ist es empfehlenswert, möglichst die Anerkennung aller drei Institutionen zu erreichen. Hierzu ist eine frühzeitige Einbindung der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter sinnvoll. Auch kann es sinnvoll sein, die relevanten Entscheidungsträger in der nach Landesrecht zuständigen Behörde (beispielsweise Mitglieder des Gemeinderats) regelmäßig über den Stand der Erstellung des Mietspiegels zu informieren.

7.2 Dokumentation

7.2.1 Grundlagen

Ein Mietspiegel ist inhaltlich grundsätzlich so zu gestalten, dass ein Mietspiegelanwender ohne zusätzliche externe Arbeitsanleitungen und Dokumentierungen eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnen kann. Eine Dokumentierung des Mietspiegelerstellungsprozesses und deren Veröffentlichung ist jedoch in jedem Fall erforderlich, sei es bei einer Mietspiegelneuerstellung oder einer Fortschreibung. Die Dokumentation ist allerdings je nach Mietspiegelart in unterschiedlicher Detailliertheit erforderlich.

Beim einfachen Mietspiegel reicht es aus, wenn die wesentlichen Grundzüge der Erstellung schriftlich skizziert werden. Diese können ggf. auch gemeinsam mit dem

Mietspiegel veröffentlicht werden (§ 4 MsV). Für den qualifizierten Mietspiegel gelten dagegen spezifischere Vorgaben gemäß § 20 MsV. Hier soll die Dokumentation insbesondere darlegen, dass der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde bzw. die Anforderungen der Mietspiegelverordnung eingehalten wurden (vgl. BR-Drs. 766/20: 15). Sie richtet sich daher in besonderem Maße an fachkundige Experten. Eine Darlegung von Erläuterungen in einer eigenen Dokumentation ist zwingend.

7.2.2 Dokumentation beim einfachen Mietspiegel

Nach § 4 MsV sind in der Dokumentation „die Erstellung und die Anpassung [...] und die dafür verwendeten tatsächlichen Grundlagen [...] in Grundzügen [...] zu erläutern.“ Dabei ist nicht eindeutig festgelegt, was die Mindestanforderungen an eine derartige Dokumentation sind. Nach der Begründung zur Mietspiegelverordnung soll hierdurch die Qualität eines einfachen Mietspiegels besser nachvollziehbar werden und die Anwender sollen hierdurch eine Grundlage für die Beurteilung erhalten, „wie weit die von dem Mietspiegel im Einzelfall ausgehende Indizwirkung reicht“ (BR-Drs. 766/20: 13). So ist diese bei einvernehmlich festgestellten Mietspiegeln regelmäßig geringer als bei Mietspiegeln, die auf empirischen Erhebungen beruhen (vgl. Börstinghaus 2022: 2038 f.). Da bei einfachen Mietspiegeln nahezu jede Vorgehensweise zulässig ist, empfiehlt es sich grundsätzlich, eher zu viel als zu wenig zu dokumentieren. Entsprechend sollte auch nicht versucht werden, scheinbare Schwächen des einfachen Mietspiegels in der Dokumentation nicht darzustellen, da bei einer derart unvollständigen Dokumentation fraglich sein kann, ob die Anforderung einer Dokumentation „in Grundzügen“ erfüllt ist. Ist diese nicht erfüllt, so kann im rechtlichen Sinne kein Mietspiegel vorliegen. Da einfache Miet-

spiegel häufig gemeinsam von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter erstellt werden, bei Gemeinden über 50.000 Einwohnern aber die nach Landesrecht zuständige Behörde zur Erstellung verpflichtet ist, empfiehlt sich in diesen Fällen eine rechtzeitige Abstimmung der Behörde mit den Mietspiegelerstellern, um die rechtzeitige kostenfreie Veröffentlichung des Mietspiegels und einer vollständigen Dokumentation sicherzustellen.

Mieter und Vermieter werden sich im Regelfall nur mit dem Mietspiegel selbst, nicht aber mit der Dokumentation befassen. Adressatenkreis der Dokumentation sind daher auch beim einfachen Mietspiegel sachkundige Experten. Aus dieser Zielsetzung lassen sich demnach auch die Anforderungen an die Dokumentation erarbeiten. Die Dokumentation muss vor allem die Beurteilung ermöglichen, ob dem einfachen Mietspiegel eine höhere Indizwirkung zukommt als anderen Begründungsmitteln, d. h. drei Vergleichswohnungen oder einem Sachverständigengutachten.

In der überwiegenden Mehrzahl werden einfache Mietspiegel nach der Tabellenanalyse erstellt. Hier sollte klargestellt werden, ob der Mittelwert als Median oder als arithmetisches Mittel berechnet wurde. Sofern vorhanden, sollte auch die Berechnung oder ggf. eine anderweitige Festlegung der Spannen nachvollziehbar dargestellt werden.

Für die Beurteilung der Indizwirkung ist insbesondere die verwendete Datenbasis relevant. Häufig liegen bei einfachen Mietspiegeln keine Daten vor, sondern die Werte im Mietspiegel werden zwischen den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter ausgehandelt. Bei derartigen Mietspiegeln ist dann nur der Prozess der Verhandlung zu beschreiben. Bei einigen Mietspiegeln werden zur Unterstützung des Verhandlungsprozesses von den Interessenvertretern jeweils eigene Erhebun-

gen oder sonstige Daten verwendet. Um die Indizwirkung derartig ausgehandelter Mietspiegel im gerichtlichen Verfahren zu stärken, sollte in diesen Fällen auch die Vorgehensweise bei der Erhebung und möglichst auch die Ergebnisse wie untenstehend beschrieben dokumentiert werden bzw. die verwendeten sonstigen Daten sollten benannt werden.

Sofern einfache Mietspiegel auf Erhebungen beruhen, liegt häufig keine repräsentative Stichprobe vor. Die in den Tabellen abgebildeten Schätzer für die Mittelwerte der ortsüblichen Vergleichsmiete sind damit häufig verzerrt. Das Ausmaß der durch die Erhebungsart verursachten Verzerrung wird grundsätzlich nicht zu ermitteln sein, da hierzu der Vergleich zu einer (nicht vorliegenden) repräsentativen Erhebung erforderlich wäre. Stattdessen kann nur gefordert werden, dass der Prozess der Datenerhebung und der Datenaufbereitung möglichst vollständig beschrieben wird. Um die Indizwirkung eines konkreten Tabellenfeldes beurteilen zu können, empfiehlt es sich, für jedes einzelne Tabellenfeld die Anzahl aller Neuvermietungen und Mieterhöhungen und ggf. deren Gewichtung anzugeben, die der Berechnung zugrunde liegen. Nur die Angabe der Summe dieser Datensätze pro Tabellenfeld ist nicht ausreichend, da sonst nicht überprüfbar ist, ob die Anforderungen des § 558 Abs. 2 BGB eingehalten sind, die eine Mischung aus Mieterhöhungen und Neuvermietungen vorsehen.

7.2.3 Dokumentation beim qualifizierten Mietspiegel

Der Ordnungsgeber legt fest, dass die Dokumentation so gestaltet sein soll, dass die im Mietspiegel angegebenen Werte und Ergebnisse **nachvollzogen** werden können; hierbei ist es nicht erforderlich, dass die Ergebnisse konkret nachgerechnet werden können. Somit muss die Dokumentation zumindest erhebungs- und auswertungs-

methodische Angaben ebenso wie alle notwendigen Erläuterungen enthalten, die das angewandte Mietspiegelerstellungsverfahren nachvollziehbar und prüfbar machen. Die nachfolgend aufgelisteten Vorgaben der Mietspiegelverordnung sind daher als Mindestanforderungen zu verstehen. Je nach verwendeter Methode und Vorgehensweise sind im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze weitere Angaben zu empfehlen.

- Erstellung der Erhebungsgrundgesamtheit und verwendete Datengrundlagen (§ 8 Abs. 4 MsV)
- Ziehung der Bruttostichprobe (§ 9 Abs. 4 MsV)
- Bildung und Beschreibung der Nettostichprobe aus den Erhebungsrückläufen (§ 10 Abs. 2 MsV), insbesondere auch das Verhältnis von Bestandsmieterhöhungen und Neuvertragsmieten
- Einhaltung der Anforderungen an den Stichprobenumfang (§ 11 Abs. 4 MsV)
- Ausreißerbereinigung und weitere Aufbereitung der Nettostichprobe für die statistische Auswertung (§ 12 Abs. 3 MsV), insbesondere die Plausibilisierung
- Einteilung der Wohnlagen (§ 19 Abs. 5 MsV)
- Angaben zu personenbezogenen Daten, die ursprünglich für andere Zwecke erhoben wurden, die der Mietspiegelersteller von öffentlichen und nichtöffentlichen Stellen erhalten hat, und Angabe, wozu diese Daten benötigt und verwendet wurden (§ 20 Abs. 3 MsV)
- auswertungsmethodische Details je nach Anwendung der Tabellen- oder der Regressionsmethode (§ 13 Abs. 3, § 14 Abs. 2, § 15 Abs. 5 und § 16 Abs. 4

MsV): Darstellung der Verfahren, Darlegung der Verfahrensschritte, Ermittlung der Ergebnisse, Ausweisung von Spannen, Zu- und Abschlägen

- Bei Verwendung der Regressionsmethode soll die Dokumentation beschreiben,
 - wie und warum das entsprechende Modell gewählt worden ist,
 - insbesondere ist zu beschreiben, welche Einflussfaktoren final gewählt wurden. Sinnvoll ist es, diese zu visualisieren, insbesondere wenn es sich um interagierende Einflüsse handelt (zweidimensionale Funktionen),
 - warum welche Merkmale in das Mietspiegelmodell aufgenommen wurden und warum andere Merkmale sich nicht im Modell wiederfinden.
- Modellvalidierung
- ggf. Gewichtungungsverfahren (§ 9 Abs. 4 MsV).

7.3 Veröffentlichung

Sowohl der einfache als auch der qualifizierte Mietspiegel sind inkl. der Dokumentation kostenfrei im Internet zu veröffentlichen (§ 5 und § 21 Abs. 1 MsV). In der Praxis kann dies vor allem in Form von druckbaren PDF-Dateien des finalen Mietspiegels bzw. der Dokumentation erfolgen. Dabei kann in Bezug auf die Dokumentation der Wohnlagenverortung auch auf frühere Mietspiegel verwiesen werden (§ 19 Abs. 5 MsV). Dies ist aber nicht zu empfehlen. Grundsätzlich sollte, nicht nur in Bezug auf die Wohnlagenverortung, statt eines Verweises auf frühere Dokumentationen eine vollständige Wiedergabe der

Vorgehensweise bei der Erstellung im jeweiligen Mietspiegel selbst erfolgen.

Zudem wird häufig ergänzend ein Berechnungsmodul im Internet bereitgestellt, mit dem der Anwender, ohne eigene Berechnungen im Detail durchführen zu müssen, durch Anklicken oder Eingeben der betreffenden Merkmalsausprägungen die Mietspiegelergebnisse berechnen lassen kann. Rechtlich bindend ist in der bisherigen Praxis allerdings meist nur der Mietspiegel selbst.

Stellt die Kommune auch eine gedruckte Version zur Verfügung – was aus Rücksichtnahme auf Personenkreise, welche keinen Internetzugang haben, in kleinerer Auflage sinnvoll ist –, können dafür angemessene Entgelte verlangt werden (§ 5 Satz 2 und § 21 Abs. 1 Satz 2 MsV).

Bei qualifizierten Mietspiegeln ist für die Festlegung des Veröffentlichungstermins der Stichtag relevant, auf den sich die Erhebung bezieht (§ 21 Abs. 2 MsV). Der Stichtag ist somit der Tag, für den der Stand der Miethöhe bei einer Erhebung abgefragt wird. Ab diesem Stichtag wird eine Frist von maximal neun Monaten eingeräumt, innerhalb der die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels erfolgen soll (§ 21 Abs. 2 MsV). Allerdings bleibt eine Überschreitung der Frist ohne rechtliche Folgen (vgl. BRDrs. 766/20: 46).

Die Veröffentlichung der Nachfolgemietspiegel durch Anpassung („Fortschreibung“) bzw. Neuerstellung hat dann entsprechend wiederum jeweils zwei bzw. vier Jahre nach dem Erstveröffentlichungstermin zu erfolgen (§ 558d Abs. 2 Satz 5 BGB). Der Geltungsbeginn sollte zeitgleich mit der Veröffentlichung des Mietspiegels sein. Bei der Anpassung sollte der Stichtag der Datengrundlage grundsätzlich zwei Jahre nach dem Stichtag der Datengrundlage der Neuerstellung liegen.

Wie die Veröffentlichung stellt auch die Dokumentation eines Mietspiegels eine Mindestanforderung dar. Dennoch ist ein Mieterhöhungsverlangen, welches mit einem „Mietspiegel“ begründet wird (§ 558 Abs. 2 BGB), für den noch keine Dokumentation veröffentlicht wurde, trotzdem wirksam. Im gerichtlichen Verfahren wird einem derartigen „Mietspiegel“ aber nur eine sehr geringe Indizwirkung (bei einfachen „Mietspiegeln“) zukommen. Da ein Mietspiegel ohne Veröffentlichung der Dokumentation nicht die Anforderungen des § 20 bzw. 21 MsV erfüllt, kann hier die Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel fraglich sein. Es empfiehlt sich daher grundsätzlich, die Dokumentation sowohl bei einfachen als auch bei qualifizierten Mietspiegeln gleichzeitig mit dem Mietspiegel selbst zu veröffentlichen. Auch für die Erfüllung der Mietspiegelerstellungspflicht kann die fristgerechte Veröffentlichung sowohl des Mietspiegels als auch der Dokumentation relevant sein.

Literaturverzeichnis

- Aigner, K.; Oberhofer, W.; Schmidt, B., 1993:** Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg. *Wohnungswirtschaft und Mietrecht*, 46. Jg. (1): 16–21.
- Börstinghaus, U. P. (Hrsg.), 2022:** Schmitt-Futterer – Mietrecht (Kommentar). 15. Auflage. München.
- Börstinghaus, U. P.; Clar, M., 2013:** Mietspiegel: Erstellung und Anwendung. 2. Auflage. München.
- Breiman, L.; Friedman, J.; Olshen, R.A.; Stone, C. J., 1984:** CART: Classification and regression trees. Belmont.
- Chakrabati, A.; Ghosh, J. K., 2011:** AIC, BIC and recent advances in model selection. *Philosophy of Statistics*, Bd. 7: 583–605.
- Cischinsky, H.; Malotki, C. v.; Rodenfels, M.; Vaché, M., 2014:** „Repräsentativität“ im Mietspiegel: Stichprobenmethodische Anforderungen an qualifizierte und grundsicherungsrelevante Mietspiegel. *Wohnungswirtschaft und Mietrecht*, 67. Jg. (5): 239–250.
- Demary, M., 2009:** Hedonische Immobilienpreisindizes: Verfahren und Beispiele, *IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung*, 36. Jg. (3): 1–15.
- Fahrmeir, L.; Kneib, T.; Lang, S., 2009:** Regression: Modelle, Methoden und Anwendungen. Berlin, Heidelberg.
- Gabler, S.; Quatember, A., 2012:** Das Problem mit der Repräsentativität von Stichprobenerhebungen. In: *vsmv Verband Schweizer Markt- und Sozialforschung (Hrsg.): Jahrbuch 2012*. Zürich: 17–19.
- Kauermann, G.; Windmann, M.; Münnich, R., 2020:** Datenerhebung bei Mietspiegeln: Überblick und Einordnung aus Sicht der Statistik. *ASTA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv*, Bd. 14: 145–162.
- Kauermann, G.; Windmann, M., 2023:** Die Berücksichtigung von außergesetzlichen Merkmalen bei der Mietspiegelerstellung: Kausalität versus Vorhersage. *ASTA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv*, Bd. 17: 145–160.
- Lavallée, P., 2007:** Indirect sampling. New York.
- Lessler, J. T.; Kalsbeek, W. D., 1992:** Nonsampling errors in surveys. New York et al.
- Loga, T.; Stein, B.; Hacke, U.; Müller, A.; Großklos, M.; Born, R.; Renz, I.; Cischinsky, H.; Hörner, M.; Weber, I., 2019:** Berücksichtigung des Nutzerverhaltens bei energetischen Verbesserungen. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Online-Publikation 4/2019. Bonn.
- Malotki, C. v.; Krapp, M.-C.; Vaché, M., 2018:** Außergesetzliche Mietpreisdeterminanten im Mietspiegel: Auswirkungen und statistische Behandlung. *Wohnungswirtschaft und Mietrecht*, 71. Jg. (11): 665–675.
- Musser, O., 1993.** Unbiased estimation in the presence of frame duplication. *Proceedings of the International Conference on Establishment Surveys*: 889–892.
- Neuhoff, J.; Sun, J.; Lehmann-Richter, A., 2023:** Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes. Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz.
- Raithel, J., 2008:** Quantitative Forschung: Ein Praxiskurs. 2., durchgesehene Auflage. Wiesbaden.
- Schlittgen, R., 2017:** Zur Qualifizierung von Mietspiegeln. *ASTA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv*, 11. Jg.: 147–156.
- Stenger, H., 1986:** Stichproben. Heidelberg, Wien.
- Stier, W., 2001:** Methoden der Zeitreihenanalyse. Berlin, Heidelberg.
- Wolter, K. M., 2007:** Introduction to variance estimation. 2. Auflage. New York.
- Wooldridge, J. M., 2020:** Introductory econometrics: A modern approach. 7. Auflage. Boston.

Anhang

A Beispiele von Modellspezifikationen²⁵

A.1 Einleitung

Im Folgenden sollen mögliche und in der Praxis erprobte Beispiele für die Modellierung des funktionalen Zusammenhangs zwischen Miethöhe und wohnwertrelevanten Merkmalen vorgestellt werden. Generell sind dabei additive und multiplikative Modelle zu unterscheiden. Bei additiven Modellen wird eine Basismiete in Abhängigkeit von metrischen Merkmalen wie beispielsweise Wohnfläche und ggf. Baujahr berechnet, die je nach Ausstattung der Wohnung durch additive Zu- und Abschläge korrigiert wird. Dabei können die Miete oder die Miete pro Quadratmeter als Zielgröße zum Einsatz kommen, wobei sich Letztere in der Praxis bewährt hat

(vgl. auch § 12 Abs. 1 MsV). Im Gegensatz dazu wird bei multiplikativen Modellen ebenfalls eine Grundmiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und ggf. Baujahr berechnet, die dann aber multiplikativ – also prozentual – in Abhängigkeit der Wohnwertmerkmale erhöht oder reduziert wird. Beide Modelle haben Mischformen und können unterschiedlich berechnet werden, so dass die nachfolgenden Ausführungen nur exemplarisch die möglichen Varianten der Regressionsmodelle zeigen. Es ist daher grundsätzlich auch möglich, die Art der Wohnung auf der rechten Seite der Gleichung in Form von kategorialen oder weiter fundamental differenzierenden Merkmalen zu berücksichtigen, solange ansonsten ein gleichartiger funktionaler Zusammenhang unterstellt werden kann. Alternativ kann für jede Art der Wohnung ein eigenes Modell geschätzt werden.

²⁵ Wir danken Göran Kauermann und Michael Windmann für die Formulierung des Anhangs A.

A.2 Additives Regressionsmodell

Bei einem additiven Modell wird die Miete (bzw. die Miete pro Quadratmeter) in eine Basismiete und den Einfluss von weiteren Wohnwertmerkmalen zerlegt. Ein additives Modell zur Beschreibung der Miethöhe hat dabei die folgende Struktur:

$$\text{Nettomiete}_i = h(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) + \beta_{\text{Lage}} \text{Lage}_i + \sum_{j=1}^J \beta_j d_{ij} + \varepsilon_i$$

wobei *Nettomiete* hier die Nettomiete pro Quadratmeter darstellt. Die Basismiete, dargestellt durch die Funktion $h(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i)$, kann entweder durch glatte Funktionen oder parametrisch geschätzt werden. Im zweiten Fall zeigt sich in den meisten Mietspiegeln, dass ein polynomialer Ansatz notwendig ist. Im einfachsten Fall eines quadratischen Zusammenhangs mit der Fläche und einem linearen Zusammenhang mit dem Baujahr ohne Interaktion ergibt sich

$$h(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) = \beta_0 + \beta_{F1} \text{Fläche}_i + \beta_{F2} \text{Fläche}_i^2 + \beta_B \text{Baujahr}_i$$

Dabei kann es sinnvoll sein, auch den Einfluss des Baujahrs als Polynom zu modellieren oder alternativ Baujahresklassen zu bilden. Der Einfluss der Wohnfläche kann dabei auch komplexer sein als quadratisch und ebenso kann eine Interaktion zwischen Baujahr und Wohnfläche vorliegen, was, wie oben skizziert, statistisch überprüft werden sollte. Die einzelnen Wohnwertmerkmale der Wohnung, in der Formel dargestellt als d_{ij} (mit Index i für die Wohnung und Index j für das entsprechende Merkmal), ergeben die additiven Zu- bzw. Abschläge β_j . Zudem ist zu beachten, dass häufig auch die Aufnahme eines Polynoms dritten Grades sinnvoll sein kann.

A.3 Multiplikatives Regressionsmodell

Beim multiplikativen Regressionsmodell wird der funktionale Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnwertmerkmalen multiplikativ modelliert, was zu prozentualen Zu- bzw. Abschlägen führt. Das Modell hat die Form

$$\text{Nettomiete}_i = g(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) \cdot \left(1 + \beta_{\text{Lage}} \text{Lage}_i + \sum_{j=1}^J \beta_j d_{ij} \right) + \varepsilon_i$$

wobei *Nettomiete* hier die Miete und nicht wie im additiven Modell üblich die Miete pro Quadratmeter meint.

Das Modell kann auch dahingehend vereinfacht werden, dass das Baujahr in Form von Baujahreskategorien in den multiplikativen zweiten Term mit aufgenommen wird, so dass sich folgendes Modell ergibt:

$$Nettomiete_i = g(Fläche_i) \cdot \left(1 + \beta_{Baujahr} Baujahr_i + \beta_{Lage} Lage_i + \sum_{j=1}^J \beta_j d_{ij} \right) + \varepsilon_i$$

Dieses Modell wird umgangssprachlich auch als Regensburger Modell bezeichnet.²⁶ Für die Basismiete, also die Funktion $g(Fläche_i)$, kann ein polynomialer Ansatz gewählt werden. Ebenso kann das Modell prinzipiell auch zur Modellierung der Miete pro Quadratmeter benutzt werden, auch wenn dies in der Praxis eher unüblich ist.

Während das additive Modell im Prinzip mit Standard-Software schätzbar ist, liegt für das multiplikative Modell noch keine gängige, frei verfügbare Implementierung vor. In der Praxis hat sich daher eine zweistufige Schätzung des Modells etabliert. Zunächst wird dabei die Basismiete $g(Fläche_i)$ aus allen Daten ohne den zweiten multiplikativen Term geschätzt. Im zweiten Schritt wird dann für den Quotienten aus Miete und Basismiete ein additives Regressionsmodell geschätzt. Hintergedanke dabei ist, dass die strukturellen Komponenten des multiplikativen Modells umgeschrieben werden können zu

$$\frac{Nettomiete_i}{g(Fläche_i)} = 1 + \beta_{Baujahr} Baujahr_i + \beta_{Lage} Lage_i + \sum_{j=1}^J \beta_j d_{ij} + \frac{\varepsilon_i}{g(Fläche_i)}$$

Ersetzt man nun den Nenner der linken Seite durch die im ersten Schritt geschätzte Funktion, so bietet es sich an, die rechte Seite einfach durch ein additives Regressionsmodell zu bestimmen. Auch wenn dieser Ansatz plausibel scheint, so ist er statistisch nicht effizient und birgt zudem die Gefahr, dass der Achsenabschnitt falsch geschätzt wird. Man beachte, dass in obiger Gleichung der erste Term eine 1 ist und kein β_0 , wie sonst in Regressionsmodellen üblich. Wird der Achsenabschnitt ignoriert und ist der geschätzte Achsenabschnitt $\beta_0 > 1$, so werden alle (!) Mieten durch das Modell zu hoch ausgewiesen. Dabei ist zu beachten, dass bei Anwendung einer zweistufigen Schätzung in der Dokumentation der Achsenabschnitt auszuweisen ist und dass, sofern dieser (statistisch signifikant) von 1 verschieden ist, die Basismiete entsprechend angepasst wird. Ansonsten ist das geschätzte multiplikative Modell verzerrt und nicht anwendbar.

²⁶ Vgl. Aigner et al. 1993.

A.4 Generalisiertes Regressionsmodell

Um die angesprochene Problematik der zweistufigen Schätzung beim multiplikativen Modell zu vermeiden, kann auch ein generalisiertes Regressionsmodell zum Einsatz kommen. Bei diesem Modell wird nicht die Miete modelliert, sondern eine Transformation derselben. Hierbei sind zwei Herangehensweisen möglich. Zum einen kann die Miete durch eine Exponentialfunktion transformiert werden und es ergibt sich das Modell

$$\text{Nettomiete}_i = \exp\{h(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) + \beta_{\text{Lage}} \text{Lage}_i + \sum_{j=1}^J \beta_j d_{ij}\} + \varepsilon_i$$

Aus den Eigenschaften der Exponentialfunktion folgt daraus ein multiplikatives Modell durch

$$\text{Nettomiete}_i = \exp\{h(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i)\} \cdot \exp\{\beta_{\text{Lage}} \text{Lage}_i\} \cdot \prod_{j=1}^J \exp\{\beta_j d_{ij}\} + \varepsilon_i$$

Der erste Teil bildet die Basismiete, multiplikativ beeinflusst von Lage und Wohnwertmerkmalen. Die prozentualen Zu- bzw. Abschläge ergeben sich durch die Berechnung von $\exp\{\beta_j\}$. Ist $\beta_j < 0$, so folgt $\exp\{\beta_j\} < 1$, es ergibt sich also ein Abschlag. Bei positivem β_j folgt entsprechend ein Zuschlag.

Die Modelle sind in der Statistik unter dem Fachbegriff Generalisierte Lineare Regression bekannt. Generell bedarf es einer vertieften statistischen Fachkompetenz, um die Modelle fehlerfrei zu berechnen.

Vereinfacht kann die Transformation auch direkt auf die Zielgröße angewandt werden. In diesem Fall kann beispielsweise statt der Miete der Logarithmus der Miete modelliert werden, auch bezeichnet als „Log-Level-Transformation“ oder „Log-Level-Regression“. Das Modell ergibt sich dann zu

$$\log(\text{Nettomiete}_i) = h(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) + \beta_{\text{Lage}} \text{Lage}_i + \sum_{j=1}^J \beta_j d_{ij} + \varepsilon_i$$

Das Regressionsmodell beschreibt damit ein additives Regressionsmodell für die log-Miete.

Will man die log-Miete für eine Wohnung umrechnen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu erhalten, so muss die Exponentialfunktion angewandt werden, sprich, man berechnet aus dem strukturierten Teil der obigen Formel

$$\exp \left\{ h(\text{Fläche}_i, \text{Baujahr}_i) + \beta_{\text{Lage}} \text{Lage}_i + \sum_{j=1}^J \beta_j d_{ij} \right\}$$

was, wie schon oben skizziert, zu multiplikativen Zu- bzw. Abschlägen führt. Auch wenn das Modell leicht mit gängiger Software geschätzt werden kann und auch wenn die oben skizzierten Modellvalidierungen direkt umsetzbar sind, so bedarf die Anwendung einer hinreichenden mathematischen Kompetenz, da mit Logarithmen und Exponentialfunktionen umgegangen werden muss.

B Auswahlgrundlagen

Datenquelle	Herkunft	Erhebungseinheit	Abdeckung	Aktualität	Spezifische Vorteile	Spezifische Nachteile	Besondere Anforderungen	Bewertung
Wohnungsverzeichnis	Baufertigstellungstatistik, Liegenschaftskataster	Wohnungen	Hoher Grad an Übererfassung (selbstenutzte oder geförderte Wohnungen, Heime), prinzipiell keine Untererfassung	Kontinuierliche oder stichtagsbezogene Aktualisierung erforderlich	1:1-Verhältnis zu den Mietwohnungen	Aktualität und Vollständigkeit (keine Untererfassung) ist zu prüfen.	Keine, ggf. vorhandene Untererfassung aufgrund fehlender Aktualität ist zu prüfen und im Bedarfsfall zu beseitigen.	Ideale Auswahlgrundlage
Melderegister	Kommunale Melderegister	(Gemeldete) Personen	Hoher Grad an Übererfassung (Selbstnutzer, Personen in geförderten Wohnungen, in Heimen, außerhalb von Privathaushalten, verzogene, aber nicht abgemeldete Personen), geringfügige Untererfassung im Fall von (noch) nicht gemeldeten Personen	Kontinuierliche Aktualisierung ohne Stichtagsprinzip. Fehlerfassung durch fehlende/verzögerte Ab- und Anmeldung möglich	Keine manuelle Generierung/Aktualisierung der Datengrundlage erforderlich. Datenschutzrechtlich unproblematisch	Mehrere Personen pro Wohnung häufig, was den Grundsteuerabgleich zur Filterung von Selbstnutzern erschwert.	Unterschiedliche Zielungswahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit von Personenzahl in Wohnung müssen durch Gewichtung ausgeglichen werden. Notwendige Erhebung der Personenzahl in Fragebogen ist von den Antwortpflichtigen nicht gedeckt.	Geeignete Auswahlgrundlage, sofern sich fehlende Angaben zur Personenzahl in der Wohnung in einer vernachlässigbaren Größenordnung bewegen
Haushaltsgenerierung	Kommunale Melderegister	Generierte Haushalte	Hoher Grad an Übererfassung (Selbstnutzer, Personen in geförderten Wohnungen, in Heimen, außerhalb von Privathaushalten), geringfügige Untererfassung im Fall von (noch) nicht gemeldeten Personen	Kontinuierliche Aktualisierung ohne Stichtagsprinzip. Fehlerfassung durch fehlende/verzögerte Ab- und Anmeldung möglich	Bei perfektem Generierungsalgorithmus 1:1-Verhältnis zu Mietwohnungen. Betrachtungsebene erleichtert Bereinigung um Selbstnutzer aus Grundsteuerdaten. Datenschutzrechtlich unproblematisch	Regelmäßig Bildung von zu vielen Haushalten, da unverheiratete Paare häufig nicht zum selben Haushalt zusammengeführt werden können. Fehleranfällige Algorithmen führen zu unklaren und kaum rekonstruierbaren Beziehungsgeflechten zwischen den generierten Haushalten und den Wohnungen.	Prüfung der Validität der Generierungsalgorithmen zwingend erforderlich und genau zu dokumentieren	Eignung als Auswahlgrundlage hängt von Fehleranfälligkeit der Generierungsalgorithmen ab.
Gebäuderegister	Baufertigstellungstatistik, Liegenschaftskataster	Gebäude mit Wohnnutzung	Hoher Grad an Übererfassung (selbstenutzte oder geförderte Wohnungen, Heime), prinzipiell keine Untererfassung	Kontinuierliche oder stichtagsbezogene Aktualisierung erforderlich	Zur Begrenzung der Erhebungskosten im Regelfall Erfordernis einer weiteren Ziehungsstufe (Zufallsauswahl von Wohnungen in zuvor ausgewählten Gebäuden), deren sachgerechte Durchführung zu überprüfen ist. Bei festem Stichprobenumfang auf der zweiten Ziehungsstufe stark fluktuierende Wohnungsziehungswahrscheinlichkeiten, bei festem Auswahlstichprobenumfang schlechtere Kalkulierbarkeit der Stichprobengröße	Überprüfung der sachgerechten Durchführung der Wohnungsziehung	Geeignete Auswahlgrundlage, sofern sachgerechte Durchführung der nachgelagerten Zufallsauswahl von Wohnungen in einem Stichprobengebäude gewährleistet werden kann	

Datenquelle	Herkunft	Erhebungseinheit	Abdeckung	Aktualität	Spezifische Vorteile	Spezifische Nachteile	Besondere Anforderungen	Bewertung
Grundsteuerdatenbank	Kommunale Grundsteuerstelle	Grundsteuerobjekte	Hoher Grad an Über- erfassung (selbstgenutzte oder geförderte Wohnungen, Heime), prinzipiell keine Unter- erfassung	Im Regelfall kontinuierliche Aktualisierung ohne Stichtags- prinzip, längere Verzögerungen bei Eigentümer- wechsel möglich	Direkte Ansprache in Verbindung mit Vermieter- befragungen möglich	Komplexe Beziehung zur Untersuchungseinheit Wohnung	Komplexes, teils zweistufiges Ziehungs- verfahren erforderlich (unterschiedliche Wohnungszahl je Grundsteuerobjekt); komplexe Bestimmung von wohnungs- bezogenen Gewichten	Geeignete Auswahl- grundlage, sofern die damit einhergehende erhebungs- und stich- probenmethodische Komplexität adäquat berücksichtigt wird (insbesondere sach- gerechte Durchführung der nachgelagerten Zufallsauswahl von Woh- nungen sowie anschlie- ßende Gewichtung)
Kundenverzeichnis der Ver-/Entsorger (z. B. Abfallentsorgung)	Kommunalbetriebe	Kunden	Hoher Grad an Über- erfassung (selbstge- nutzte oder geförderte Wohnungen, Heime), prinzipiell keine Unter- erfassung	Im Regelfall kontinuierliche Aktualisierung ohne Stichtags- prinzip		Datenschutzrechtliche Klärung der Verwend- barkeit, Herstellung des Wohnungsbezugs in Mehrfamilienhäusern häufig erschwert.	Unterschiedliche Adressaten und Zuordnungsprobleme (Wohnung oder Gebäude) erfordern ggf. entsprechende Maßnahmen (teils zweistufiges Ziehungs- verfahren, Gewichtung). Zugriffsrechte und datenschutzrechtliche Nutzbarkeit ist vorab abzuklären.	Geeignete Auswahl- grundlage, sofern sach- gerechte Durchführung der nachgelagerten Zufallsauswahl von Woh- nungen gewährleistet werden kann und Zu- griffsrechte/datenschutz- rechtliche Nutzbarkeit gegeben sind
Liegenschaftskataster	Liegenschaftskataster	Hausumringe	Hoher Grad an Über- erfassung (selbstge- nutzte oder geförderte Wohnungen, Heime); Untererfassung von erst kürzlich fertiggestellten Gebäuden aufgrund verzögerter Aufnahme in das Liegenschafts- kataster	Verzögerte Auf- nahme von Neu- bauten; Angaben im Liegenschafts- kataster häufig veraltet	Komplexes, teils zweistufiges Ziehungs- verfahren erforderlich (unterschiedliche Wohnungszahl); kom- plexe Bestimmung von wohnungsbezogenen Gewichten	Komplexe Beziehung zur Untersuchungseinheit Wohnung	Geeignete Auswahl- grundlage, sofern die damit einhergehende erhebungs- und stich- probenmethodische Komplexität adäquat berücksichtigt wird (insbesondere sach- gerechte Durchführung der nachgelagerten Zufallsauswahl von Woh- nungen sowie anschlie- ßende Gewichtung)	
Stromzählerverzeichnis	Netzbetreiber	Stromkunden	Hoher Grad an Über- erfassung (selbstge- nutzte oder geförderte Wohnungen, Heime), prinzipiell keine Unter- erfassung	Im Regelfall kontinuierliche Aktualisierung ohne Stichtags- prinzip	Meistens 1:1-Verhältnis zu den Miet- wohnungen	Ggf. sind mehrere Netz- betreiber relevant. Aktualität ist zu prüfen.	Bei 1:n-Beziehungen (z. B. Einlieger- wohnungen, geteilte Wohnungen) ist ggf. weitere Ziehungsstufe erforderlich. Zugriffsrechte und datenschutzrechtliche Nutzbarkeit ist vorab abzuklären.	Geeignete Auswahl- grundlage, sofern Zu- griffsrechte/datenschutz- rechtliche Nutzbarkeit gegeben sind

Datenquelle	Herkunft	Erhebungseinheit	Abdeckung	Aktualität	Spezifische Vorteile	Spezifische Nachteile	Besondere Anforderungen	Bewertung
Festnetz-/ Telefon- verzeichnis	Festnetz-/ Telefon- verzeichnisse (bzw. zufällige Generierung von Festnetz- nummern)	Inhaber von Festnetz- anschlüssen	Hoher Grad an Über- erfassung (Selbstnutzer, Personen in geforderten Wohnungen, in Heimen, außerhalb von Privat- haushalten), erhebliche Untererfassung, da Festnetzanschlüsse nicht mehr durchgängig vorhanden sind und nicht mehr zwingend veröffentlicht werden müssen	Im Regelfall kontinuierliche Aktualisierung ohne Stichtags- prinzip	Direkte Ansprache in Verbindung mit Telefonbefragungen möglich	Systematische Untererfassung der „Mobile Onlys“ (insbes. Haushalte jüngerer Personen). Fehlende Verortung innerhalb des Stadtgebiets verhindert Schichtung nach regionalen Kriterien.	Unterschiedliche Ziehungswahrschein- lichkeiten bei mehreren Festnetzanschlüssen in der Wohnung müssen durch Gewichtung aus- geglichen werden. Potenzielle Verzerrun- gen der Erreichbarkeit sollten dokumentiert werden.	Als Auswahlgrundlage grundsätzlich ungeeignet
Listen von Vermieter-/ Eigentümer- organisationen	Verbände, Kommunale Wohnungs- ämter, Wirtschafts- auskunfteien etc.	Vermietende Unternehmen und Einzel- personen	Erhebliche Unter- erfassung im Fall von Verbandsmit- gliederlisten, da nicht organisierte Anbieter nicht enthalten sind; Privatvermieter sind Wohnungssärmern im Regelfall unbe- kannt und werden in Wirtschaftsauskunfteien nicht ausgewiesen.	Kontinuierliche oder stichtags- bezogene Aktualisierung erforderlich	Direkte Ansprache in Verbindung mit Vermieter- befragungen möglich	Erhebliche Untererfassung Komplexe Beziehung zur Wohnung, da Vermieter mehrere Wohnungen haben können und ein und dieselbe Wohnung mehreren Personen gehören kann (z. B. Erbengemeinschaft). Verfügbarkeit (Daten- schutz) nicht gesichert	Da unterschiedliche Vermieter Typen in unterschiedlichen Verbänden organisiert sind und Wohnungs- ämter sowie Wirtschafts- auskunfteien im Regelfall keine Privat- vermieterinformationen beisteuern können, ist eine Zusammenführung der Listen erforderlich.	Als Auswahlgrundlage grundsätzlich ungeeignet

