

## Einfache Mietspiegel qualifizieren: Alternative Daten zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten

Thomschke, Lorenz

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Thomschke, L. (2022). Einfache Mietspiegel qualifizieren: Alternative Daten zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 35(1), 97-107. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-78539-7>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-SA Lizenz (Namensnennung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>

### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-SA Licence (Attribution-ShareAlike). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>

Lorenz Thomschke

# Einfache Mietspiegel qualifizieren

## Alternative Daten zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten

*In diesem Aufsatz untersuchen wir alternative Datengrundlagen zur Herleitung ortsüblicher Vergleichsmieten. Dafür vergleichen wir amtliche Daten aus dem Mikrozensus mit sogenannten Angebotsdaten und stellen fest, dass es einen starken räumlichen und strukturellen Zusammenhang der beiden Datenquellen gibt. Anschließend präsentieren wir ein Simulationsverfahren, mit dem auf Basis von Angebotsdaten auch Bestandsmieten generiert werden können. Damit steht ein Datensatz zur Verfügung, der für die Erstellung zumindest einfacher Mietspiegel in Betracht kommt. Auch ein Vergleich mit ausgewählten lokalen Mietspiegeln offenbart, dass die Niveauunterschiede der einzelnen Vergleichsmieten relativ gering sind. Vor diesem Hintergrund kommentieren wir auch die aktuellen Anforderungen, die an Mietspiegeldaten gestellt werden.*

### Hintergrund

Ein sozialer Mietmarkt zielt darauf ab, den Schutz von Mieter:innen einerseits und das wirtschaftliche Interesse von Vermieter:innen andererseits angemessen auszugleichen. Aus diesem Grund gibt es in Deutschland einen Kündigungsschutz für Mieter:innen und im Gegenzug erhalten Vermieter:innen das Recht, die Miete bis zur *ortsüblichen Vergleichsmiete* anzuheben. Die ortsübliche Vergleichsmiete umfasst nach der gesetzlichen Definition sowohl Neuvertragsmieten wie auch geänderte Bestandsmieten und sie wird typischerweise über Mietspiegel abgebildet. Mietspiegel setzen damit die Rahmenbedingungen bei Mieterhöhungsverfahren und seit Einführung der sogenannten Mietpreisbremse auch bei der Festlegung von Neuvertragsmieten. Dabei wird im Gesetz jedoch zwischen einfachen und qualifizierten Mietspiegeln unterschieden: Während einfache Mietspiegel lediglich eine anerkannte Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete sind, werden an qualifizierte Mietspiegel höhere Anforderungen gestellt, die meist zu einer höheren rechtlichen Beweiskraft führen.

Die Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist ungleich aufwendiger und kostspieliger als bei einfachen Mietspiegeln, da erstere laut Gesetz „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ genügen und damit aus Mangel an geeigneten Datenquellen auf einer Primärdatenerhebung beruhen müssen. Für viele Kommunen dürfte ein qualifizierter Mietspiegel daher erstrebenswert, aber nicht erschwinglich sein und tatsächlich haben die meisten Kommunen bisher keinen oder nur einen einfachen Mietspiegel (BBSR 2020). Auch vermeintlich qualifizierte Mietspiegel lassen nach Schlittgen (2017) aber zuweilen ihre Qualifizierung vermissen und sind dann ebenso wenig ein Garant gegen juristische Auseinandersetzungen. Mit einem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) soll deswegen künftig mehr Rechtssicherheit von Mietspiegeln erreicht werden, auch indem die Konzeption qualifizierter Mietspiegel mit einer Mietspiegelverordnung konkretisiert wird.

Durch die Reform werden Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohner künftig verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen.<sup>1</sup> Gleichzeitig wird die Primärdatenerhebung für qualifizierte Mietspiegel mit einem Zugriff auf amtliche Daten für Mietspiegelersteller:innen wesentlich erleichtert, und es wird eine Auskunftspflicht eingeführt. Für die Qualität der erhobenen Daten kann das ein entscheidender Zugewinn sein, die mit der Datenerhebung verbundenen Kosten dürften dadurch

#### Dr. Lorenz Thomschke (M.Sc. Economics)

Datenanalyst bei der VALUE AG seit 2020; Themenschwerpunkte: Automatisierte Wertermittlung, Mietregulierungen, Housing Economics

 [lorenz.thomschke@value-ag.de](mailto:lorenz.thomschke@value-ag.de)

#### Schlüsselwörter

Mietspiegel – Mikrozensus – Angebotsdaten – Mietspiegelreform – Datengenerierung

jedoch nur unwesentlich sinken. Viele Kommunen dürften sich weiterhin die Frage stellen, ob sie die Kosten für einen qualifizierten Mietspiegel aufbringen oder einen einfachen Mietspiegel erstellen, der auch in der neuen Mietspiegelverordnung weiterhin vorgesehen ist.

Einfache Mietspiegel müssen nur in Grundzügen dokumentiert, von den Interessenparteien anerkannt und veröffentlicht werden. Anders als bei qualifizierten Mietspiegeln sind keine weiteren Anforderungen an die Erstellung geknüpft. Allerdings wird dann auch nicht notwendigerweise vermutet, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Laut dem Deutschen Mietschutzbund zeige die Erfahrung jedoch, „dass je nach den Gegebenheiten vor Ort auch ein einfacher Mietspiegel die zur Erfüllung seiner Informations und Befriedigungsfunktion notwendige Akzeptanz bei Mietern und Vermietern finden kann.“<sup>2</sup> In welchem Maße dürfte ganz wesentlich davon abhängen, welche Qualität ein einfacher Mietspiegel vorweisen kann. Es gibt jedenfalls keinen ersichtlichen Grund, einfache Mietspiegel per se mit schlechten Mietspiegeln gleichzusetzen.

Mit der vorliegenden Studie möchten wir untersuchen, ob es geeignete Alternativen zur aufwendigen Datenerhebung von qualifizierten Mietspiegeln gibt und inwieweit die ortsübliche Vergleichsmiete mit diesen Alternativen treffend beschrieben werden kann. Bereits Rendtel, Sebastian und Frink (2021) haben einen alternativen Mietspiegel mit Daten des Mikrozensus für die Stadt Berlin erstellt. Diese Daten enthalten alle Mietverhältnisse, ohne dass geänderte Bestandsmieten separiert werden könnten. Den Autoren zufolge „ist (daher) zu erwarten, dass (...) die ortsübliche Vergleichsmiete eher zu niedrig geschätzt wird. Die Auswirkungen sind aber voraussichtlich eher gering (...).“ Gleichwohl konnte gezeigt werden, dass mit den Daten des Mikrozensus eine valide Schätzung der Mietpreisstruktur möglich ist. Diesen Ansatz greifen wir auf und erweitern den Untersuchungsrahmen auf alle Regionen Deutschlands. Zudem stellen wir ein Verfahren vor, mit dem eine potentielle Datengrundlage einfacher Mietspiegel auf Basis von sogenannten Angebotsdaten simuliert werden kann. Dafür prüfen wir auch mögliche Unterschiede zwischen Angebotsdaten und tatsächlichen Neuvertragsmieten.

## Datengrundlagen

### Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen

Die Grundgesamtheit aller Neuvertragsmieten in Deutschland ist unbekannt. Es wird weder eine regelmäßige Befragung aller Mieter:innen oder Vermieter:innen durchgeführt, noch besteht Auskunftspflicht über neue Mietverträge. Mit dem Mikrozensus (MZ) gibt es jedoch eine Zufallsstichprobe, die Auskunft über Neuvertragsmieten gibt. Sie ist die größte jährliche und teilnahmepflichtige Haushaltsbefragung der amtlichen Statistik in Deutschland, mit der rund 1 % der Haushalte in Deutschland zu ihren Arbeits- und Lebensbedingungen befragt werden.

Im Rahmen der Zusatzerhebung Wohnen werden die Haushalte auch nach ihrer Wohnsituation befragt, zuletzt im Jahr 2018. Sie erfolgt im Abstand von vier Jahren und erlaubt u. a. die Bestimmung von Nettokaltmiete, Wohnungsgröße,

Beschaffenheit und Mietstatus. Haushalte, die innerhalb der letzten drei Jahre einen neuen Mietvertrag vereinbart haben, können ebenfalls separiert werden und deren vereinbarte Mieten werden im Folgenden als Neuvertragsmieten (NM) der Jahre 2015 bis 2018 bezeichnet. Der folgende regionale Vergleich mit Angebotsdaten basiert auf einer Sonderauswertung, mit der regionale Anpassungsschichten (RAS) untersucht werden. Aufgrund von Anonymisierungsverfahren können für Hessen allerdings keine regionalen Werte ausgewiesen werden.<sup>3</sup>

### Angebotsmieten

Die hier verwendeten Angebotsmieten (AM) stammen allesamt aus der VALUE Marktdatenbank, in der auf Internetportalen und digitalisierten Printmedien veröffentlichte Immobilieninserate ausgewertet werden. Da es sich bei den Bezugsquellen um Angaben von Marktakteuren handelt, die aus unterschiedlichen Beweggründen heraus an den Marktplätzen inserieren, kann nicht vollumfänglich von der Richtigkeit der gemachten Informationen ausgegangen werden. Daher werden bei den VALUE Marktdaten permanent stichprobenartige Kontrollen auf Plausibilität sowie automatisierte Qualitätssicherungsmechanismen durchgeführt und dokumentiert. Über die fortlaufende Recherche neuer Vermarktungstrends wird eine stabile Erhebung und somit die Bereitstellung einer aktuellen Stichprobe des öffentlich zugänglichen Immobilienangebotes angestrebt. Die Stichprobe berücksichtigt zahlreiche Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) sowie eine Vielzahl öffentlich verfügbarer Quellen (Internet- und Printmedien) und sie ist zufällig im Hinblick auf die Erfassungszeitpunkte und -regionen.

Die Datenaufbereitung und die Variablenableitung erfolgt durch Algorithmen auf Ebene einzelner Anzeigen. Diese Algorithmen werden fortlaufend im Rahmen von statistischen Zufallsstichproben durch geschultes Personal validiert, wobei die Validität der Daten und einzelner Variablen über eine Fehlerwahrscheinlichkeit festgestellt wird. Im Durchschnitt liegt die Fehlerquote einzelner Variablen bei ca. 1 %. Die Aufbereitung der Anzeigen zu Inseraten und Angeboten geschieht anschließend im Rahmen der Dublettenbereinigung. Nach der Ableitung von Variablen werden die einzelnen Anzeigen einer oder mehrerer Quellen miteinander verglichen und – sofern Sie ausreichend übereinstimmende Variablen aufweisen – zu einem Inserat bzw. Angebot zusammengefügt. Maßgeblich sind dabei einschlägige „harte“ Variablen (Straße, Fläche, Baujahr oder Preis) sowie weitere segmentspezifische Merkmale. Die Qualität der Dublettenbereinigung wird anhand einer statistischen Quote über falsche Dubletten (fälschlicherweise zusammengefügte Anzeigen) gemessen, die im Durchschnitt über alle Segmente ebenfalls bei etwa 1 % liegt. Die Dublettenbereinigung erfolgt im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über den gesamten Angebotszeitraum). Immobilien, die über einen längeren Zeitraum im Angebot stehen, werden nur einmal in die Datenbank aufgenommen.

### Von Angebotsmieten zu Neuvertragsmieten

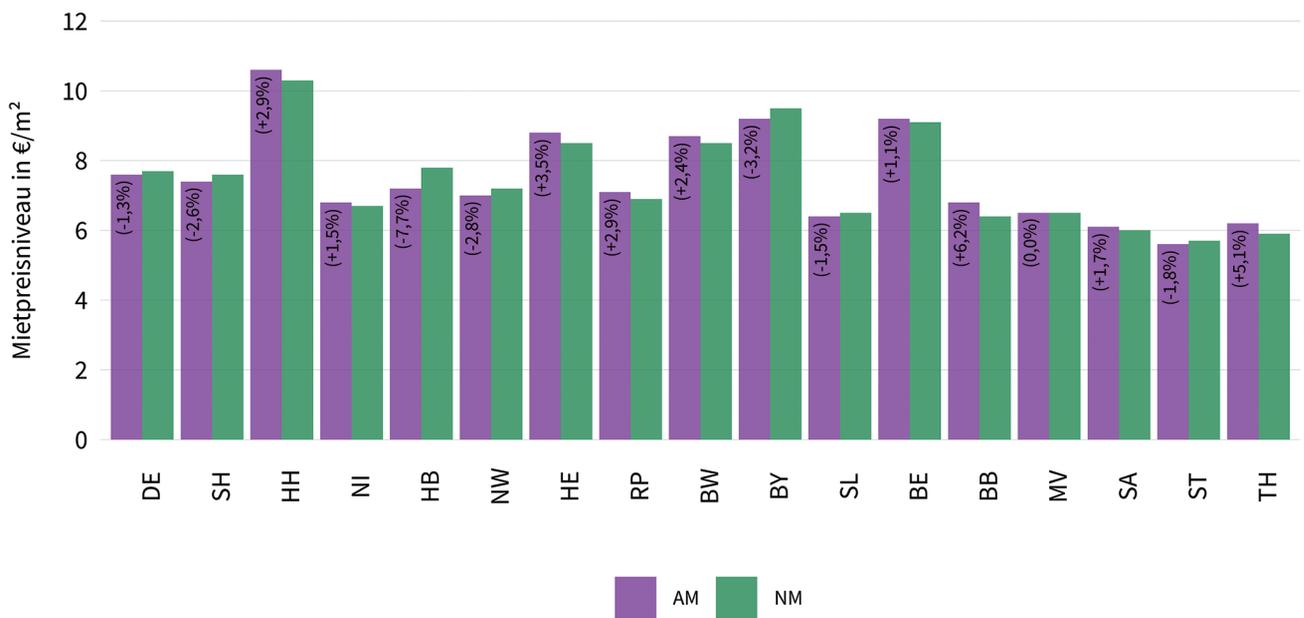
Für den Vergleich mit den Neuvertragsmieten werden alle Angebotsmieten aus dem Segment „Wohnungen zur Miete“ berücksichtigt, deren Vermarktung zwischen dem 1. Januar

2015 und dem 31. Dezember 2018 endete.<sup>4</sup> Wir unterstellen zunächst, dass zwischen Vermarktungsende und Beginn des Mietverhältnisses typischerweise sechs Wochen liegen und berücksichtigen daher lediglich Inserate mit einem Vermarktungsende zwischen dem 15. November 2014 und dem 15. November 2018. Wir ignorieren zusätzlich alle Inserate, die als *baufällig* deklariert wurden sowie *projektierte* Objekte, um die kurzfristige Verfügbarkeit einer inserierten Wohnung sicherzustellen. Zudem werden nur Objekte aufgenommen,

deren Vermarktungsdauer unterhalb der mittleren regionalen Vermarktungsdauer liegt, um „Karteileichen“ und Dauerinserate sowie untypische bzw. nicht-vermarktbar Objekte auszuschließen.

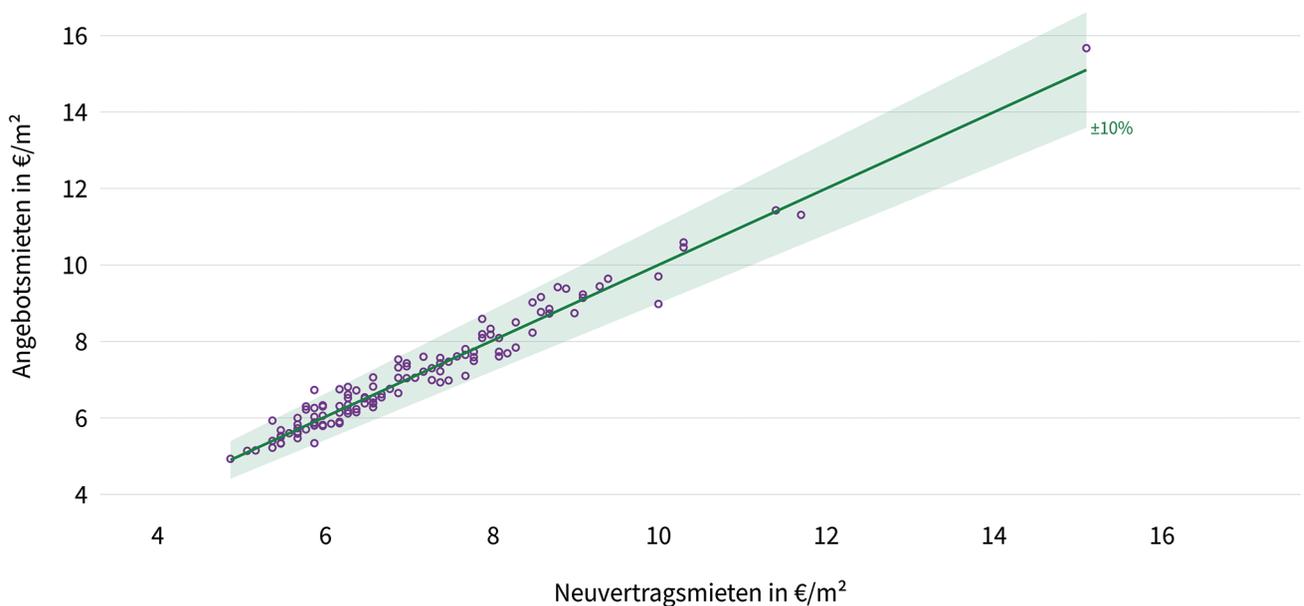
Insgesamt stehen damit rd. 1,8 Millionen Mietinserate aus der VALUE Marktdatenbank zur Verfügung, das entspricht rd. 29,1 % aller Hauptmieterhaushalte aus dem MZ mit Einzugsjahr 2015 oder später. Deutschlandweit liegt das arithmetische Mittel der Angebotsmieten – 0,1 €/m<sup>2</sup> oder –1,3 % unter dem

Abbildung 1: Angebotsmieten (AM) & Neuvertragsmieten (NM), Mittelwert ( $\Delta AM$  ggü. NM)



© DESTATIS, 2021 & © VALUE Marktdaten

Abbildung 2: Angebotsmieten & Neuvertragsmieten in den RAS



© DESTATIS, 2021 & © VALUE Marktdaten

Niveau der Neuvertragsmieten.<sup>5</sup> Unter den Bundesländern ist der Abstand im Stadtstaat Bremen am größten. Hier unterschreiten die mittleren Angebotsmieten das Niveau der Neuvertragsmieten um 7,7 %. In den beiden anderen Stadtstaaten Berlin (1,1 %) und Hamburg (2,9 %) sind die Abstände jeweils positiv und kleiner. Den größten positiven Unterschied gibt es mit 6,2 % in Brandenburg. Insgesamt liegen die Angebotsmieten in 7 von 16 Bundesländern unter oder auf dem Niveau der Neuvertragsmieten (Abbildung 1).

Auch auf Ebene der regionale Anpassungsschichten (RAS) korrelieren die beiden Mietniveaus (Abbildung 2). Die Abweichungen konzentrieren sich tendenziell auf den Südosten des Landes, ohne dass allerdings ein eindeutiges Muster erkennbar wäre (Abbildung 3). In 116 von 118 RAS mit Angaben zur Neuvertragsmiete betragen die Unterschiede maximal  $\pm 10\%$ , in 88 RAS liegen die Abweichungen bei höchstens  $\pm 5\%$ .

### Erklärungsansätze für mögliche Unterschiede

Einzeldaten aus dem Mikrozensus liegen uns nicht vor und so muss sich der Vergleich auf deskriptive Auswertungen der beiden Datensätze beschränken.<sup>6</sup> Gleichwohl lassen sich aus

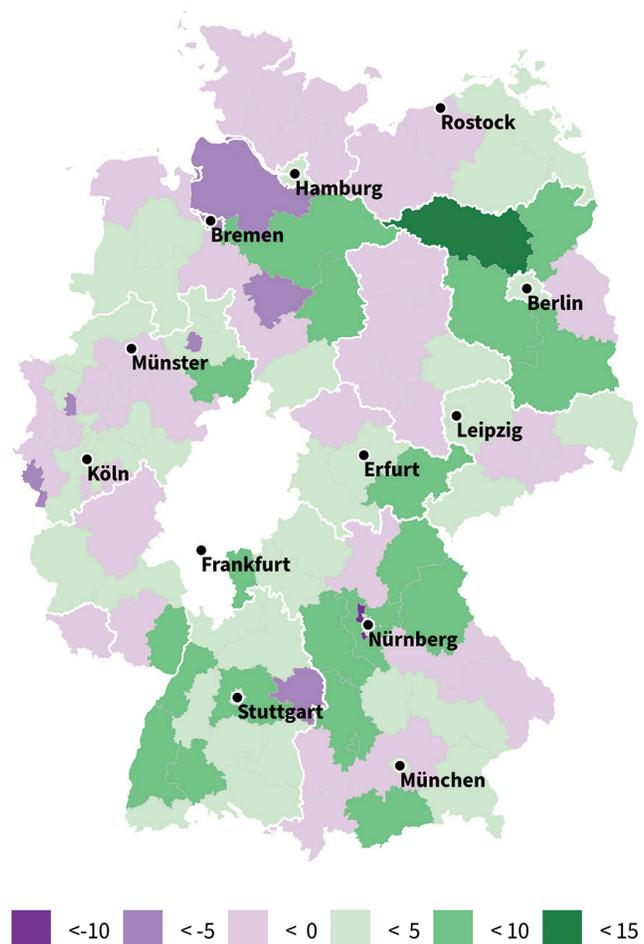
den Definitionen der verwendeten Daten bereits zwei zentrale Erklärungsansätze für mögliche Unterschiede ableiten.

Angebotsdaten beschränken sich per Definition auf Wohnungen, die öffentlich inseriert wurden. Wohnungen, die wiedervermietet wurden, ohne dass sie auf einer öffentlichen Plattform angeboten wurden, werden demnach nicht erfasst. Dabei dürfte es sich vorrangig um Wohnungen handeln, die über interne Wartelisten kommunaler Wohnungsbauunternehmen, Genossenschaften oder der Bundesagentur für Arbeit vermarktet werden sowie Wohnungen, die „unter der Hand“ an Nachmieter:innen vergeben werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen von öffentlichen Einrichtungen oder Wohnungs- bzw. Baugenossenschaften ist laut Mikrozensus 2018 knapp 10 % günstiger als die jener Wohnungen, deren Eigentümer Privatpersonen oder privatwirtschaftliche Unternehmen sind. Inwieweit diese Unterschiede jedoch auf Neuvertragsmieten übertragbar sind, lässt sich den Zahlen nicht entnehmen. Die Unterschiede könnten sich bei Berücksichtigung von Lage und Baualterstruktur auch relativieren, da Wohnungen von öffentlichen Einrichtungen oder Wohnungs- bzw. Baugenossenschaften in dieser Hinsicht meist andere Eigenschaften haben – bei einem einfachen Vergleich werden diese Effekte nicht herausgerechnet. Belastbare Untersuchungen zum detaillierten Grad der Niveauunterschiede sind uns nicht bekannt. Wir gehen jedoch davon aus, dass derartige Wohnungen in den Angebotsdaten unterrepräsentiert sein dürften und die Angebotsmieten ohne entsprechende Gewichtung im Vergleich zu den entsprechenden Neuvertragsmieten tendenziell höher ausfallen.

Möblierte Wohnungen werden in den Angebotsdaten separat erfasst und bei der hier durchgeführten Analyse explizit ausgeschlossen. In der Regel können möblierte Wohnungen und zeitlich befristete Mietverhältnisse simultan betrachtet werden, da zeitlich befristete Mietverhältnisse typischerweise auch möbliert vermietet werden. Diese Wohnungen sind in den VALUE Marktdaten meist hochpreisiger als andere, nicht möblierte Wohnungen. Das wäre per se noch kein Ausschlussgrund. Aber bei Betrachtung der Jahre 2015 bis 2018 wird eine möblierte Wohnung, die wiederkehrend für drei Monate vermietet wird, richtigerweise 12-mal aufgeführt. Der Anteil möblierter Wohnungen und damit das allgemeine Mietpreinsniveau wäre damit verzerrt. Im Mikrozensus wird hingegen nicht abgefragt, ob eine Wohnung möbliert vermietet wird. Die hier dargestellten Neuvertragsmieten enthalten demnach auch Angaben zu möblierten Wohnungen und deren mittleres Niveau dürfte dadurch vergleichsweise hoch sein.

Angebotsmieten dürften wegen der vermutlich selektiven Auswahl öffentlich inserierter Wohnungen das Niveau der Neuvertragsmieten tendenziell überschätzen, umgekehrt dürfte der Ausschluss möblierter Wohnungen zu einem vergleichsweise niedrigeren Niveau führen. Wie hoch der jeweilige Effekt ist, lässt sich auf Basis der verfügbaren Angaben nicht ermitteln. Der hier durchgeführte Vergleich zielt nicht darauf ab, Angebotsmieten als repräsentatives Abbild von Neuvertragsmieten darzustellen; er zeigt aber, dass Angebotsmieten der regionalen Struktur von Neuvertragsmieten weitestgehend folgen und die Niveaus vielerorts vergleichbar sind – sofern die Angebotsdaten adäquat gefiltert wurden.

Abbildung 3: Abweichungen Angebotsmieten & Neuvertragsmieten in den RAS in %



© DESTATIS, 2021 & © VALUE Marktdaten

## Vergleichsmieten

In Deutschland gibt es keine amtlichen Daten, die sich zur Herleitung der ortsüblichen Vergleichsmiete eignen und so müssen die entsprechenden Daten primär erhoben werden. Allen anderen uns bekannten Datenquellen fehlen einzelne Informationen, um die gesetzliche Definition einzuhalten. Aus diesem Grund sollen hier zunächst unterschiedliche Typen möglicher Vergleichsmieten voneinander abgegrenzt werden.

**Regionale Vergleichsmieten (VM)** sind Mieten, die in der Region für Wohnraum in Mehrfamilienhäusern vergleichbarer Art, Größe und Lage vereinbart worden sind.

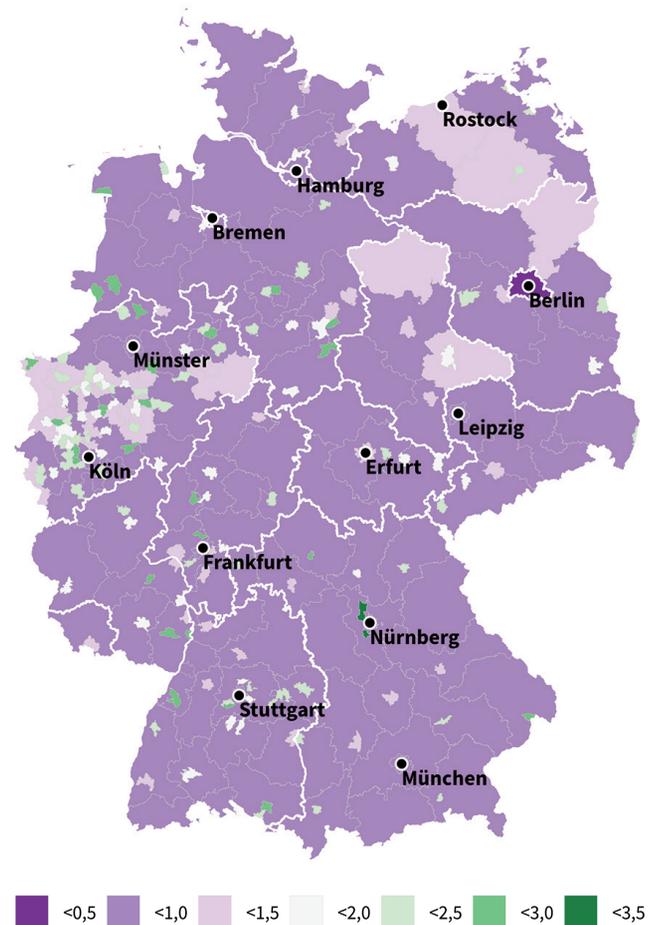
**Regionaltypische Vergleichsmieten (RVM)** sind Mieten, die in der Region für Wohnraum in Mehrfamilienhäusern vergleichbarer Art, Größe und Lage vereinbart worden sind. Ausgenommen sind Haushalte, die Kosten der Unterkunft im Rahmen des ALG-II-Bezugs (Hartz IV) oder Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhalten.

**Lokaltypische Vergleichsmieten (LVM)** sind simulierte Mieten, die in der Region für Wohnraum in Mehrfamilienhäusern vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Ausgenommen sind Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist und Wohnungen, die zeitlich befristet oder möbliert vermietet werden.

**Ortsübliche Vergleichsmieten (OVM)** sind nach §558 (2) BGB Mieten, „die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach §560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“

Laut BBSR (2020) sollten möblierte oder teilmöblierte Wohnungen, Untermietverhältnisse sowie Wohnraum in Heimen und Gefälligkeitsmieten nicht bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden. Diese Wohnungen werden demnach für die Berechnung der OVM ausgeschlossen, auch in den LVM sind sie per Definition nicht enthalten. Bei VM und RVM werden sie hingegen nicht explizit ausgeschlossen. Ob unübliche Wohnungstypen wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Penthouse-, Maisonettewohnungen oder Apartments im Mietpiegel berücksichtigt werden, obliegt den Mietspiegelerstellern und -erstellerinnen und die Entscheidung variiert von Mietspiegel zu Mietspiegel (Seite 104). Bei der LVM werden diese Wohnungstypen – mit Ausnahme von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser – nicht ausgeschlossen, da sich uns nicht erschließt, warum diese Wohnungen „unüblich“ sein sollten. Auch bei RVM und VM werden sie berücksichtigt. Die OVM zielt auf Mieten ab, die in den letzten sechs bzw. ehemals vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Dieser

Abbildung 4: Bruttostichprobe als Anteil an Einwohnern nach MZO in %



Eigene Berechnungen auf Basis von © DESTATIS, 2021

Bezugszeitraum lässt sich in den Daten des Mikrozensus nicht ableiten, sodass er bei VM und RVM entfällt, er findet jedoch auch Eingang in die LVM.

Bei der Erhebung der Mietspiegeldaten dürfen Wohnungen, deren Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, nicht berücksichtigt werden. Diese Wohnungen können in der vom BBSR (2020) aufgeführten Granularität weder in den Daten des Mikrozensus noch in Angebotsdaten extrahiert werden. Deswegen werden bei der RVM hier hilfsweise Wohnungen ausgeschlossen, deren Haushalte Leistungen im Rahmen der Grundsicherung erhalten. Bei der LVM werden jene Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, nicht berücksichtigt. Keine der alternativen Vergleichsmieten trifft die Definition der OVM, ob sich daraus allerdings auch relevante Niveauunterschiede ergeben, wird nachfolgend analysiert.

### Alternative Vergleichsmieten

#### Regionaltypische Vergleichsmieten

Die Daten zur Herleitung der RVM und der VM stammen aus der Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus 2018. Dafür

wurden Hauptmieterhaushalte in bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) vom Gebäudetyp Mehrfamilienhaus analysiert. Zur Berechnung der VM wurden keine weiteren Einschränkungen gemacht. Für die Berechnung der RVM werden Haushalte, die Kosten der Unterkunft im Rahmen des ALG-II-Bezugs (Hartz IV) oder Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhalten, nicht berücksichtigt. Diese Sonderauswertung wurde wiederum für alle regionale Anpassungsschichten beauftragt, wobei die Ergebnisse diesmal für alle Regionen zur Verfügung stehen.

**Lokaltypische Vergleichsmieten**

Durch das neue MsRG müssen Kommunen mit einer Einwohnerzahl von mehr als 50.000 künftig einen qualifizierten Mietspiegel erstellen. In Anlehnung daran haben wir anhand der aktuell verfügbaren Einwohnerzahlen der rund 10.000 Gemeinden in Deutschland Mietspiegelzonen (MZO) festgelegt. Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern sind jeweils eine eigene Zone, alle anderen Kommunen werden zu RAS verschmolzen (Abbildung 4).

Mithilfe einer quadratischen Funktion wird für jede MZO eine Bruttostichprobe der zu ziehenden Wohnungen W auf Basis der verfügbaren Einwohner E bestimmt, anschließend wird eine zufällige Auswahl an W(E) Wohnungen aus den Mietdaten gezogen. Damit stellen wir annäherungsweise sicher, dass für jede MZO eine Mindestanzahl von 500 Beobachtungen und bei größeren Kommunen von bis zu 1 % des Mietwohnungsbestandes gezogen wird (BBSR 2020).<sup>7</sup> Bei der Ziehung werden nur jene Wohnungen berücksichtigt, deren Vermarktungsende vier (sechs) Jahre vor dem 31. Dezember 2018 lag, mit einer Wohnfläche zwischen 20 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> und Angaben zum Baujahr. Zudem werden vor der Zufallsauswahl die oben beschriebenen Filter angewendet (Seite 100). Für die weitere Simulation der LVM setzen wir den Zeitpunkt des Vermarktungsendes dem Zeitpunkt einer Mietanpassung bzw. dem Mietbeginn gleich. Dem so gewonnenen Datensatz wird außerdem eine weitere Variable mit einer Zufallszahl zwischen 0 und 9 Jahren angespielt, die für jede Wohnung die Mietdauer angibt. Wir unterstellen damit implizit eine mittlere Fluktuationsrate von 10%.

**Simulation der lokaltypischen Vergleichsmiete**

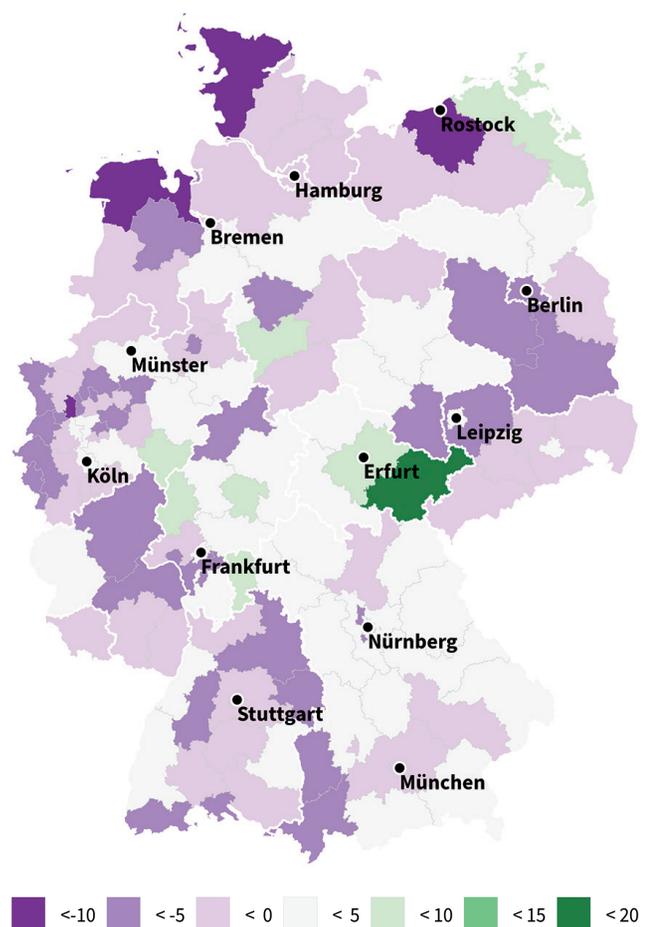
Für jede Wohnung aus der Stichprobe schätzen wir zunächst das marktübliche Mietniveau. Dabei ermitteln wir unter Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften auf Basis von Angebotsmieten und zugeordneten Nachbarschaftsinformationen einen Mietpreis, der sich an vergleichbaren Objekten in der Region orientiert.<sup>8</sup> Die Schätzung basiert auf klassischen Kleinstquadratmethoden (OLS) der Regressionsanalyse und das verwendete Modell wird mithilfe einer Kreuzvalidierung optimiert. Die mittlere absolute Abweichung zwischen tatsächlichem Mietpreis und geschätztem Mietpreis liegt letztlich für 458.000 Testwohnungen aus der Kreuzvalidierung bei 7,6%, die absolute Medianabweichung bei 6,7%. Etwa 70% der Fälle haben eine Abweichung von weniger als ±10% und 97% der Fälle eine Abweichung von weniger als ±20%.

Mit der zufällig generierten Mietdauer lässt sich auch die Bestandsmiete schätzen, was an einem Beispiel verdeutlicht

werden soll. Für eine Wohnung aus der VALUE Marktdatenbank, deren Vermarktungsende am 1. Juli 2015 lag und für die eine Mietdauer von 4 Jahren simuliert wurde, datieren wir den Mietbeginn auf den 1. Juli 2011 und schätzen für diesen Zeitpunkt die objektspezifische Marktmiete (beispielsweise 6€/m<sup>2</sup>). Außerdem unterstellen wir, dass zum Zeitpunkt der Erfassung (1. Juli 2015) eine Mietanpassung stattfand, sofern die Mietdauer länger als drei Jahre ist und die geschätzte Neuvertragsmiete vom 1. Juli 2011 unter dem aktuellen Marktmietniveau vom 1. Juli 2015 lag. Wenn das zutrifft, passen wir die ursprünglich geschätzte Marktmiete gemäß dem Verbraucherpreisindex an. In dem Beispiel liegt die am 1. Juli 2015 geänderte Bestandsmiete dann bei 6€/m<sup>2</sup> × 105,6% = 6,33€/m<sup>2</sup>. Eine Mietanpassung findet frühestens nach drei Jahren statt und bei Objekten mit einer Mietdauer von 0 Jahren entspricht die Bestandsmiete der aktuellen Marktmiete.

Im Ergebnis liegt eine Nettostichprobe mit 622.300 Beobachtungen vor, die detaillierte Angaben zum Mietobjekt enthält, zum Zeitpunkt des Mietbeginns sowie einer möglichen Mietanpassung und zur Mietdauer. Jedem Objekt wird außerdem eine simulierte Bestands- bzw. Neuvertragsmiete zugewiesen, mit der eine Beschreibung der regionalen Miet-

Abbildung 5: ΔLVM und RVM in den RAS in %



© DESTATIS, 2021 & © VALUE Marktdaten

preisstruktur möglich ist. Die Simulation der LVM lässt sich gleichermaßen für Wohnungen durchführen, deren Miete entweder in den letzten vier<sup>4</sup> oder sechs<sup>6</sup> Jahren geändert oder neu vereinbart wurde. Während die meisten Mietspiegel noch den vierjährigen Bezugszeitraum abbilden, fordert das Gesetz nunmehr den sechsjährigen Bezugszeitraum. Die Vorstellung der LVM erfolgt hier deswegen vorrangig anhand des Vierjahreszeitraumes.

**Vergleich zwischen lokaltypischen und regionalen Vergleichsmieten**

Deutschlandweit liegt das Niveau der LVM<sup>4</sup> mit 6,6 €/m<sup>2</sup> rund -5,7 % unter dem Niveau der RVM (7 €/m<sup>2</sup>). Beim kartografischen Vergleich fällt auf, dass die hohen negativen Abweichungen zumeist in Küstenregionen auftauchen. Eine mögliche Erklärung für die hohen Unterschiede könnte daher sein, dass auch Ferienimmobilien im Mikrozensus abgefragt werden, wohingegen diese Wohnungen bei der Herleitung der LVM explizit ausgeschlossen werden.

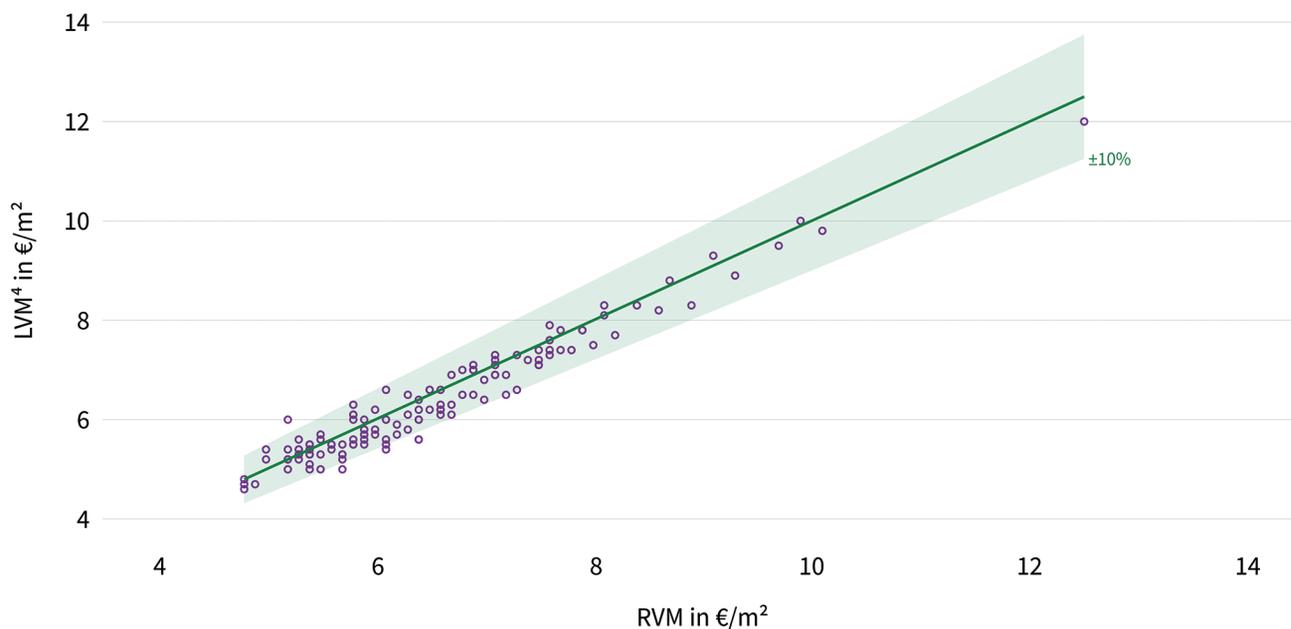
In 81 von 128 RAS unterschreitet die LVM das mittlere Niveau der RVM. Wir gehen davon aus, dass der fehlende Ausschluss von möblierten Wohnungen in den RVM das tendenziell niedrigere Niveau der LVM begründet. Insgesamt legt der Vergleich zwischen LVM und RVM jedoch einen starken Zusammenhang zwischen den beiden Vergleichsmieten nahe. Die Struktur der Abweichungen in Abbildung 5 lässt keine räumliche Struktur entdecken und auch die in Abbildung 6 dargestellten Zusammenhänge offenbaren keine systematischen Abweichungen.

**Ortsübliche Vergleichsmieten**

Ortsübliche Vergleichsmieten werden in Deutschland typischerweise im Rahmen von Mietspiegeln abgebildet. Die Praxis der Mietspiegelerstellung weicht jedoch von Kommune zu Kommune ab und eine einheitliche Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmieten ist kaum möglich. In einer umfassenden Bestandsaufnahme haben Sebastian und Memis (2021) die Mietspiegel der 200 größten deutschen Städte untersucht und damit dokumentiert, dass sich kommunale Mietspiegel in vielen, zum Teil weitreichenden Aspekten unterscheiden. Ein Niveauvergleich aller Mietspiegel ist daher wenig zielführend und wir beschränken uns für eine Gegenüberstellung ausgewählter Vergleichsmieten auf die Städte Berlin, Dresden, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart.<sup>9</sup>

Die Mietspiegel für Stuttgart (2019) und Leipzig (2018) wurden von den jeweiligen Statistischen Ämtern erstellt und der Mietspiegel München (2019) von der LMU München, die Erstellung aller anderen Mietspiegel liegt in der Hand von Privatinstitutionen. Nur in den beiden Städten Berlin (2019) und Hamburg (2019) wird ein Tabellenmietspiegel erstellt, ansonsten sind es Regressionsmietspiegel. Die Datenerhebung variiert von Stadt zu Stadt (Kauermann, Windmann und Münnich 2020), und auch die „Ortsüblichkeit“ wird unterschiedlich ausgelegt. So werden Penthouse-Wohnungen beispielsweise in München (2019) und Frankfurt (2018) explizit ausgeschlossen, in Leipzig (2018) dagegen nicht. In München (2019) werden Wohnflächen unterhalb 20 m<sup>2</sup> und oberhalb 160 m<sup>2</sup> „eingefroren“, in Frankfurt fliegen Wohnungen unter 15 m<sup>2</sup> und oberhalb 150 m<sup>2</sup> ganz raus und in Dresden liegt die Obergrenze bei 144 m<sup>2</sup>.<sup>10</sup> Insgesamt wird die Herleitung der OVM offensichtlich sehr unterschiedlich gehandhabt.

Abbildung 6: LVM und LVM in den RAS



© DESTATIS, 2021 & © VALUE Marktdaten

Für den Vergleich wurde jeweils der Mietspiegel berücksichtigt, dessen Stichtag möglichst nahe am 31. Dezember 2018 liegt – dem Stichtag der Zusatzhebung Wohnen des Mikrozensus. Das ausgewiesene arithmetische Mittel der einzelnen Mietspiegel wurde anschließend auf diesen Stichtag fortgeschrieben. Ein gängiges Verfahren bei der Fortschreibung von Mietspiegeln ist die Verwendung des Verbraucherpreisindex (VPI). Die Nettokaltmieten fließen dabei mit einem Gewicht von knapp 20 % in den Gesamtindex ein, das ist das höchste Gewicht im verwendeten Wägungsschema. Damit wird einerseits die Bedeutung von Nettokaltmieten für Privathaushalte deutlich. Gleichzeitig offenbart es aber auch, dass der im VPI verwendete Warenkorb zu etwa 80 % aus anderen Gütern besteht und der Gesamtindex kaum ein treffsicheres Maß für die relative Entwicklung der Nettokaltmieten sein dürfte. Zudem zielt der VPI auf gesamtdeutsche Preistrends ab und regionale Entwicklungen werden nivelliert. Neben dem VPI publiziert das Statistische Bundesamt auch den von anderen Waren losgelösten Index der Nettokaltmieten (INK). Der INK weist die monatliche Entwicklung der Nettokaltmieten auf Bundeslandebene aus und eignet sich daher aus unserer Sicht besser als der VPI, um regionale Trends der Nettokaltmieten aufzugreifen.

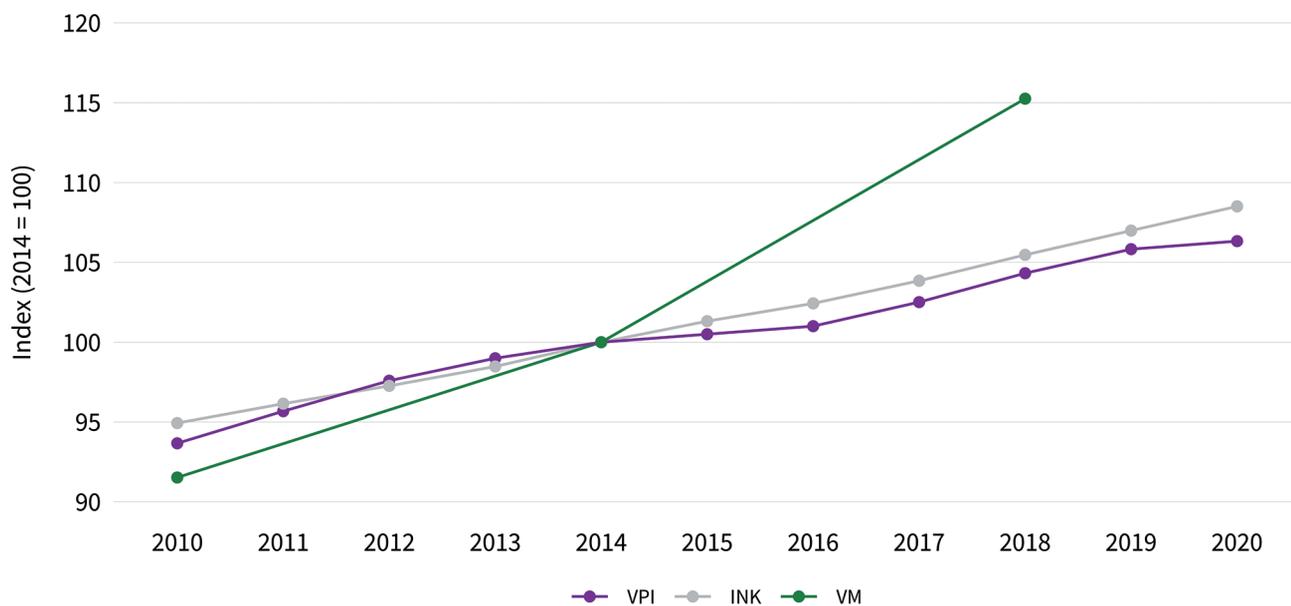
Die Aussagekraft hinsichtlich der realen Mietentwicklung ist jedoch bei beiden Indizes eingeschränkt.<sup>11</sup> Beide Indizes zielen auf Teuerungsraten ab, bei denen Qualitätsänderungen berücksichtigt werden. Auch im Fall von Nettokaltmieten wird der durch die Qualitätsunterschiede hervorgerufene Preisunterschied quantifiziert und bei der Indexermittlung herausgerechnet. Konkret werden Nettokaltmieten also beispielsweise um Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen bereinigt. Weder VPI noch INK messen demnach die tatsächlichen Entgelte, die für Wohnraum in einer Kommune gezahlt werden,

sondern vielmehr qualitätsbereinigte Teuerungsraten. Hinzu kommt, dass die Stichprobe der befragten Haushalte auf der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ) basiert. Sämtliche Haushalte, die in nach 2011 fertiggestellten Wohnungen leben, sind demnach nicht in der Preisstatistik enthalten.

Als dritte Fortschreibungsvariante ziehen wir deswegen auch die Nettokaltmieten aus der Zusatzhebung Wohnen heran. Diese Werte stehen lediglich für die Jahre 2010, 2014 und 2018 auf Bundeslandebene zur Verfügung und aus Mangel an Alternativen unterstellen wir, dass die jeweilige monatliche Veränderungsrate der Nettokaltmiete zwischen den beiden Jahren 2014 und 2018 konstant ist. Die Aussagekraft dieser Veränderungsrate ist aufgrund einer Umstellung auf eine neue Stichprobe ab dem Jahr 2016 allerdings ebenfalls eingeschränkt. Außerdem wurde die Art der Plausibilisierung von Nettokaltmieten zwischen Mikrozensus 2014 und 2018 angepasst und die Berechnung der Nettokaltmieten fußt auf einem überarbeiteten Verfahren.

Die drastischen Unterschiede zwischen den drei Indizes in Abbildung 7 können nicht abschließend aufgeklärt werden, da uns keine amtliche Statistik zur Entwicklung der Nettokaltmieten ohne eingeschränkte Aussagekraft bekannt ist. Die Fortschreibung der OVM wird daher auf Basis aller drei Indizes gleichermaßen durchgeführt, um eine realistische Bandbreite möglicher Entwicklungen abzudecken. Das Verfahren ist dabei stets identisch und beispielhaft bei Verwendung des INK in Abbildung 8 dargestellt. In der Stadt München lag das mittlere Niveau der OVM im Januar 2018, dem Stichtag der damaligen Mietspiegelerhebung, beispielsweise bei 11,72 €/m<sup>2</sup>. Der INK ist für Bayern zwischen Januar und Dezember 2018 um 1,44 % gestiegen, der VPI um 2,16 % und laut Mikrozensus haben die Nettokaltmieten in Bayern zwischen den Jahren 2014 und 2018 monatlich um 0,44 % und von Januar bis Dezember somit

Abbildung 7: Bundesweite Preisentwicklungen

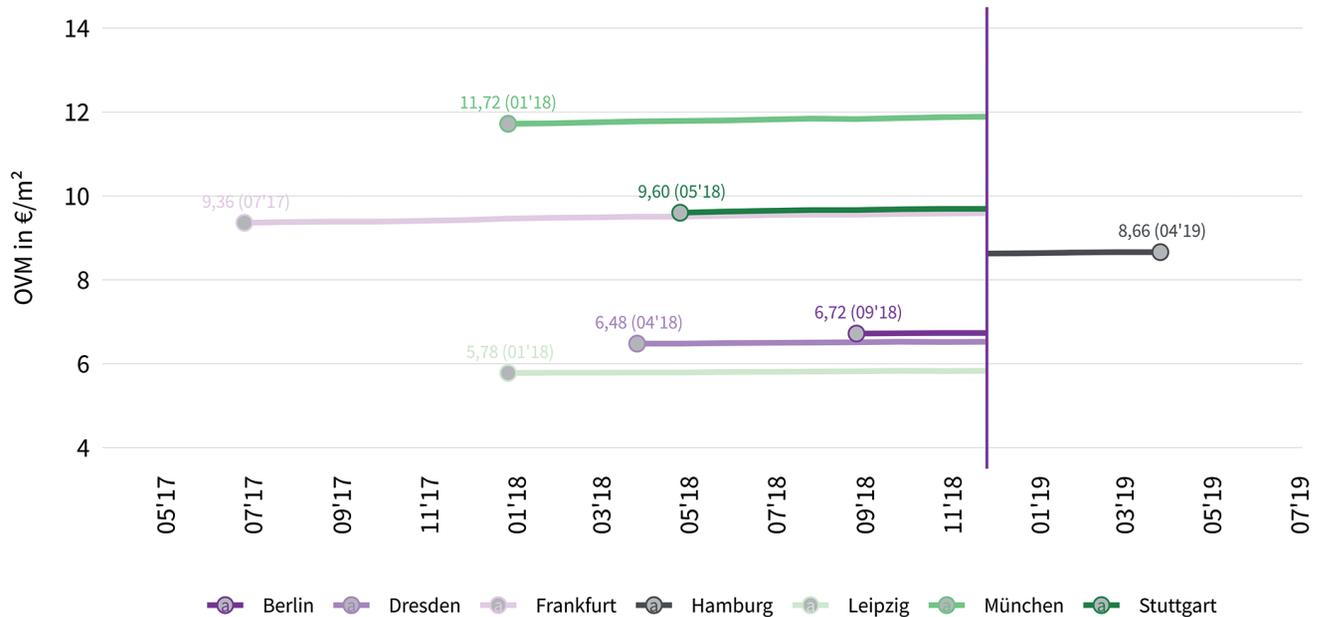


© DESTATIS, 2021

um 4,91% zugelegt. Eine Fortschreibung der OVM in München vom Januar 2018 auf Basis des VPI ergibt somit eine OVM von 11,97 €/m<sup>2</sup> im Dezember 2018, bei Verwendung des INK liegt sie bei 11,89 €/m<sup>2</sup> und die unterstellte Entwicklung der Nettokaltmieten aus dem Mikrozensus führt zu einer OVM von 12,3 €/m<sup>2</sup>. In den anderen Städten wurde die OVM analog auf den einheitlichen Stichtag gebracht.

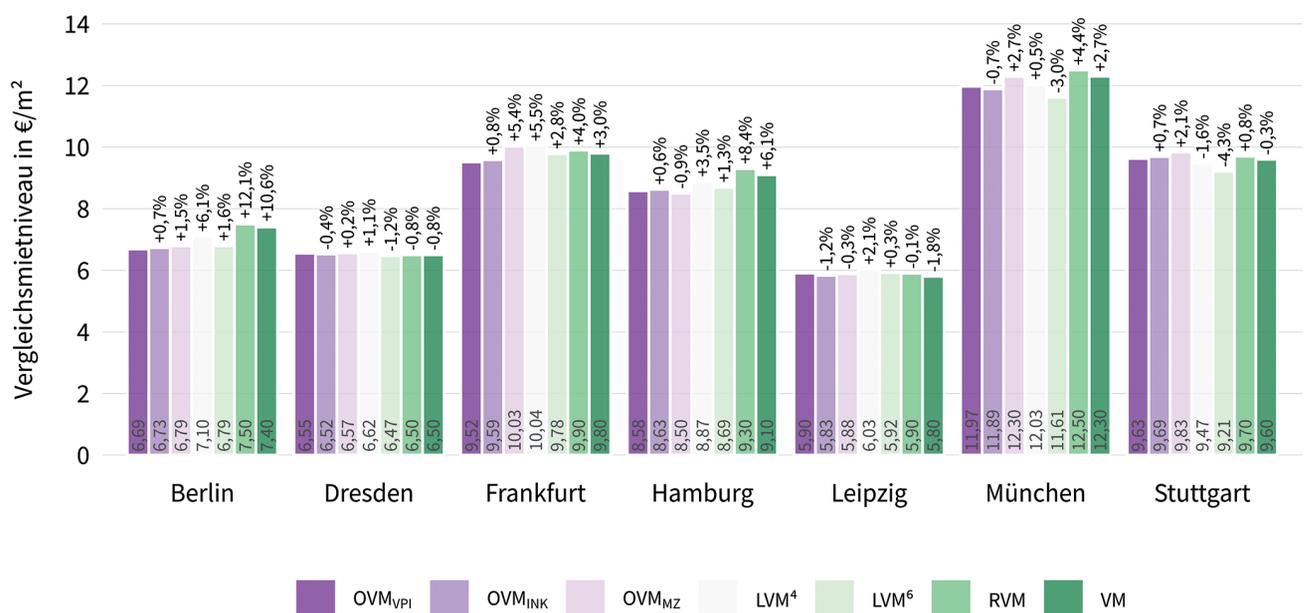
In den meisten Fällen unterschreitet das Niveau der LVM jenes der RVM etwas (Abbildung 9). Den fehlenden Ausschluss von möblierten Wohnungen in den Daten des Mikrozensus vermuten wir als Hauptgrund dafür. Es liegt letztlich im Auge des Betrachters, ob die in Abbildung 9 vorgestellten Unterschiede zwischen den einzelnen Vergleichsmieten als hoch oder niedrig eingestuft werden. Allerdings wird auch deutlich, dass

Abbildung 8: Indexierung der OVM in ausgewählten Städten per INK



Eigene Berechnung auf Basis © DESTATIS, 2021 & städtische Mietspiegel

Abbildung 9: Vergleichsmieten in ausgewählten Städten, Dezember 2018



Eigene Berechnungen auf Basis © DESTATIS, 2021 & © VALUE Marktdaten & städtische Mietspiegel

mit Angaben aus dem Mikrozensus und den simulierten Vergleichsmieten auf Basis von Angebotsdaten eine Datenbasis vorliegt, dessen mittleres Niveau eine starke Ähnlichkeit mit dem Niveau der vorgestellten OVM aufweist. Typischerweise liegen diese Unterschiede bei maximal  $\pm 5\%$ . Auffällig ist allenfalls, dass in den beiden Städten mit Tabellenmietspiegeln, Berlin und Hamburg, die größten Unterschiede zwischen den einzelnen Vergleichsmieten festgestellt werden.

### Einordnung alternativer Vergleichsmieten

In vielen Kommunen Deutschlands gibt es – trotz des zentralen Beitrags von Mietspiegeln zur Funktionsweise des Mietmarktes – weder einfache noch qualifizierte Mietspiegel. Als Hauptgrund dafür lassen sich fehlende Daten ausmachen, da es in Deutschland keine öffentlich zugängliche Datenbasis für Mietspiegel jedweder Art gibt. Im Ergebnis erstellen zahlreiche Kommunen keine oder nur einfache Mietspiegel, deren Grundlagen nur rudimentär dokumentiert werden müssen. Alle anderen Kommunen führen eine individuelle und kostspielige Primärdatenerhebung durch. Kein Mietspiegel gleicht in Deutschland somit dem anderen und ein kommunaler Vergleich der ortsüblichen Vergleichsmieten ist damit ebenso erschwert wie eine fachliche Prüfung der einzelnen Mietspiegel.

Es ist beachtlich, dass bei rund 20 Millionen Mieterhaushalten kein Versuch für uns erkennbar ist, die Datengrundlage von Mietspiegeln auf ein amtliches Fundament zu stellen. Die gif-Mietspiegelkommission schreibt in ihrer Stellungnahme zum Mietspiegelreformgesetz zwar, dass „der Mietspiegel wie jede andere (amtliche) Statistik unabhängig von politischer Einflussnahme sein soll“, letztlich tut sie diesen Vorschlag bedauerlicherweise aber selbst als „völlig unrealistisch“ ab.<sup>12</sup>

Als amtliche Datengrundlage für Mietspiegel kommt nach unserem Erachten derzeit lediglich der MZ in Frage, mit dem sich ortsübliche Vergleichsmieten in ihrer aktuellen Definition allerdings nicht abbilden lassen. Klar ist auch, dass die Definition von Vergleichsmieten als politisches Instrument nicht allein an den verfügbaren Daten ausgerichtet werden darf. Vergleichsmieten enthalten aber nicht nur eine normative, sondern auch eine empirische Komponente, bei der eine valide Datenbasis mitgedacht werden muss. Der MZ käme beispielsweise als Datengrundlage für Mietspiegel in Betracht, wenn auf den – ohnehin willkürlich festgelegten – Betrachtungszeitraum in der Definition der ortsüblichen Vergleichsmieten sowie auf den – aus unserer Sicht ohnehin fragwürdigen – Aus-

schluss möblierter Wohnungen verzichtet werden würde. Mit einer minimalen Erweiterung des Fragenkataloges in Hinblick auf Möblierung, Ausstattung und sozialer Förderung sowie einer Verknüpfung mit anderen amtlichen Daten könnte die Eignung des MZ als Datengrundlage für Mietspiegel zudem wesentlich verbessert werden. Das gilt auch, wenn man dem Vorschlag von Kühling, Sebastian und Siegloch (2021) folgen würde, das Vergleichsmietsystem allein an Neuvertragsmieten auszurichten. Weder in dem nun beschlossenen Mietspiegelreformgesetz noch in den dazugehörigen Stellungnahmen der Interessensverbände finden wir allerdings einen politischen Willen zu diesem Vorstoß. Eine amtliche Datenbasis für Mietspiegel wäre aus unserer Sicht der Königsweg, sie ist derzeit aber nicht absehbar. Aus diesem Grund haben wir eine alternative, flächendeckende Datenquelle auf Basis von Angebotsdaten für die Erstellung von Mietspiegeln vorgestellt.

Angebotsdaten stehen zuweilen der Kritik, kein repräsentatives Abbild des Mietwohnungsmarktes zu sein (GdW 2021). Es zeigt sich jedoch, dass die Niveauunterschiede zwischen sinnvoll selektierten Angebotsmieten und tatsächlichen Neuvertragsmieten aus dem Mikrozensus relativ gering sind (Abbildung 2). Gleiches gilt für den Vergleich zwischen den hier untersuchten Vergleichsmieten (Abbildung 9), wenngleich das freilich kein Beweis gegen regionale oder strukturelle Unterschiede in den Datengrundlagen ist. Dennoch könnten die mit Angebotsdaten simulierten Vergleichsmieten eine geeignete Datengrundlage für die flächendeckende Erstellung zumindest einfacher Mietspiegel sein.

Die Aktualität der verwendeten Angebotsdaten ermöglicht es zudem, damit erstellte Mietspiegel regelmäßig und weitestgehend automatisiert neu zu erstellen. Eine Fortschreibung nach zwei Jahren anhand eines geeigneten Preisindex könnte allerdings zu einer höheren Kontinuität der ausgewiesenen Vergleichsmieten und damit zu einer höheren Akzeptanz der verwendeten Daten führen. Gleichwohl sei angemerkt, dass bei diesen Indizes eine Qualitätsbereinigung durchgeführt wird und derzeit keine neugebauten Wohnungen berücksichtigt werden. In angespannten Wohnungsmärkten mit geltender Mietpreislösung sind das die einzigen Wohnungen, die bei Neuvermietung keiner Regulierung unterliegen. Wie hoch der Ausschluss dieser Wohnungen auf den Index der Nettokaltmieten und damit auf fortgeschriebene Mietspiegel wiegt, lässt sich nicht quantifizieren. Es zeigt aber auch, dass mitunter selbst qualifizierte Mietspiegel eben nur vermuten lassen, dass sie die ortsüblichen Vergleichsmieten wiedergeben.

- 1 Umfangreiche Informationen sowie Stellungnahmen zum Mietspiegelreformgesetz (MsRG), das inzwischen im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden ist und zum 1.7.2022 in Kraft tritt, und zur Mietspiegelverordnung (MsV) findet man beim BMJV: <https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Mietspiegel.html>.
- 2 Vgl. Stellungnahme des Deutschen Mieterschutzbundes, Seite 3: [https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Stellungnahmen/2020/Downloads/103020\\_Stellungnahme\\_DMB\\_RefE\\_Mietspiegel.pdf?sessionid=963AEA27241A414F94DE7DEBD3F8ACB0.1\\_cid324?blob=publicationFile&v=2](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Stellungnahmen/2020/Downloads/103020_Stellungnahme_DMB_RefE_Mietspiegel.pdf?sessionid=963AEA27241A414F94DE7DEBD3F8ACB0.1_cid324?blob=publicationFile&v=2).
- 3 Die Sonderauswertung wurde auch für kreisfreie Städte und Landkreise bestellt. In zahlreichen Bundesländern wurden für diese räumliche Ebene allerdings keine Werte geliefert, weswegen dieser Ansatz wieder verworfen wurde. Für die Hochrechnung der Haushalte wurde der Standardhochrechnungsfaktor des Mikrozensus verwendet.
- 4 Das Segment umfasst Mietwohnungen mit Angabe zur Nettokaltmiete, ohne Ausreißer, Ferienimmobilien, Wohngemeinschaften, möblierte und zeitlich befristet vermietete Wohnungen.
- 5 In der Sonderauswertung des Mikrozensus wurden alle Werte auf eine Nachkommastelle gerundet. Zur besseren Vergleichbarkeit verfahren wir bei Angebotsdaten analog.
- 6 Auch die Standardabweichungen der beiden Datensätze sind nicht vergleichbar, denn: „Bei der Berechnung der Standardabweichung wurde das Stichprobendesign des Mikrozensus (d.h. Schichtung und Klumpung) berücksichtigt, nicht aber die gebundene Hochrechnung. Durch die zusätzliche Berücksichtigung der gebundenen Hochrechnung könnten sich Veränderungen am Umfang der Standardabweichung ergeben. Aufgrund methodischer und inhaltlicher Gegebenheiten ist bei den Merkmalen zur Wohnsituation von einer Reduktion der Varianz auszugehen, wenn auch die gebundene Hochrechnung bei der Berechnung berücksichtigt werden würde.“ (Sonderauswertung Mikrozensus 2018 für die Value AG 08/02/2021)
- 7 Der Mietwohnungsbestand ist nicht zu verwechseln mit dem mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand, der bei der Mietspiegelerstellung im Vorhinein stets unbekannt ist.
- 8 Die verwendeten Daten werden nach den Qualitätsstandards der VALUE Marktdatenbank aufbereitet und plausibilisiert.
- 9 Für den Vergleich wurden die 10 größten Städte Deutschlands ausgewählt. In Köln und Düsseldorf gibt es jedoch keinen qualifizierten Mietspiegel, diese beiden Städte wurden aus der Liste entfernt. Das gilt auch für Dortmund, da wir online keine Dokumentation des Mietspiegels finden konnten.
- 10 Für Leipzig wurde uns das arithmetische Mittel per Mail mitgeteilt, für Stuttgart kann es einem Kurzbericht und für alle anderen Städte dem jeweils zitierten Methodenbericht entnommen werden.
- 11 Die folgenden Informationen können nur teilweise den Qualitätsberichten der einzelnen Indizes entnommen werden. Sie stammen vielmehr aus den Gesprächen, die wir im Rahmen der Recherche mit den Mitarbeiter:innen der Statistischen Ämter geführt haben. Dankenswerterweise wurden uns die zentralen Informationen mit der Erlaubnis zur Veröffentlichung per Mail übersandt. Sie werden auf Anfrage gerne übermittelt.
- 12 Vgl. Stellungnahme der gif-Mietspiegelkommission: [https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Stellungnahmen/2020/Downloads/110420\\_Stellungnahme\\_gif\\_RefE\\_Mietspiegel.pdf?blob=publicationFile&v=2](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Stellungnahmen/2020/Downloads/110420_Stellungnahme_gif_RefE_Mietspiegel.pdf?blob=publicationFile&v=2).

### Literatur

- BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020). „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“. In: *Einzelpublikation*. 3. aktualisierte Auflage 2020.
- Berlin, Mietspiegel (2019). *Berliner Mietspiegel 2019 – Methodenbericht*. Techn. Ber. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. URL: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019\\_Berlin\\_Ergebnisbericht.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019_Berlin_Ergebnisbericht.pdf) (besucht am 23. 09. 2021).
- Frankfurt, Mietspiegel (2018). *Die ortsüblichen Vergleichsmieten in Frankfurt a. M. 2018*. Techn. Ber. Institut Wohnen und Umwelt GmbH Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt im Auftrag der Stadt Frankfurt a. M. URL: [https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathausverwaltung/aemter-und-institutionen/amt-fuer-wohnungswesen/pdf/64\\_s1/64\\_s1\\_frankfurter-mietspiegel-2018---gutachten\\_dokumentation.ashx](https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathausverwaltung/aemter-und-institutionen/amt-fuer-wohnungswesen/pdf/64_s1/64_s1_frankfurter-mietspiegel-2018---gutachten_dokumentation.ashx) (besucht am 23. 09. 2021).
- GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (9. Feb. 2021). „Mietpreisstatistiken von Online-Plattformen verzerren die Realität auf den Wohnungsmärkten“. In: *Pressemeldung*. URL: <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/neue-daten-zeigen-mietpreis-statistiken-von-online-plattformen-verzerren-die-realitaet-auf-den-wohnungsmarkten/>.
- Hamburg, Mietspiegel (2019). *Hamburger Mietspiegel 2019 – Methodenbericht*. Techn. Ber. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung. URL: <https://www.hamburg.de/contentblob/14026014/40365a29e-21195c0bf6c0a90f372bb88/data/d-mietenspiegel-methodenbericht-2019.pdf> (besucht am 23.09.2021).
- Kauermann, Göran, Michael Windmann und Ralf Münnich (2020). „Datenerhebung bei Mietspiegeln: Überblick und Einordnung aus Sicht der Statistik“. In: *AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv* 14.2, S. 145–162.
- Kühling, Jüergen, Steffen P. Sebastian und Sebastian Sieglösch (15. Okt. 2021). „Neue Wege für die Wohnungspolitik“. In: *Frankfurter Allgemeine Zeitung*. URL: <https://zeitung.faz.net/faz/wirtschaft/2021-10-15/neue-wege-fuer-die-wohnungspolitik/675543.html> (besucht am 23.10.2021).
- Leipzig, Mietspiegel (2018). *Leipziger Mietspiegel 2018 – Methodenbericht*. Techn. Ber. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen. URL: [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02\\_5\\_Dez5\\_Jugend\\_Soziales\\_Gesundheit\\_Schule/50\\_Sozialamt/Mietspiegel/Methodenbericht-zum-Mietspiegel-2018.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02_5_Dez5_Jugend_Soziales_Gesundheit_Schule/50_Sozialamt/Mietspiegel/Methodenbericht-zum-Mietspiegel-2018.pdf) (besucht am 23.09.2021).
- München, Mietspiegel (2019). *Mietspiegel für München 2019 – Statistik, Dokumentation und Analysen*. Techn. Ber. Sozialreferat der Landeshauptstadt München 2019 in Zusammenarbeit mit Kantar TNS und dem Lehrstuhl für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München 2019. URL: [https://2019.mietspiegel-muenchen.de/dokumentation/Dokumentation\\_MS19.pdf](https://2019.mietspiegel-muenchen.de/dokumentation/Dokumentation_MS19.pdf) (besucht am 23.09.2021).
- Rendtel, Ulrich, Steffen P. Sebastian und Michael Frink (2021). „Ist der Berliner Mietspiegel 2019 qualifiziert? Ein alternativer Mietspiegel mit Daten des Mikrozensus“. In: *Stadtforschung und Statistik: Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker* 34.1, S. 72–91.
- Schlittgen, Rainer (2017). „Zur Qualifizierung von Mietspiegeln“. In: *AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv* 11.3, S. 147–156.
- Sebastian, Steffen P. und Halil I. Memis (2021). *gif-Mietspiegelreport 2021. Auswertung der Mietspiegel der zweihundert größten Städte Deutschlands*. Wiesbaden: gif-Mietspiegelkommission.
- Stuttgart, Mietspiegel (2019). *Stuttgarter Mietspiegel 2019/2020 – Methodischer Überblick*. Techn. Ber. Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt.