

Ist der Berliner Mietspiegel 2019 qualifiziert? Ein alternativer Mietspiegel mit Daten des Mikrozensus

Rendtel, Ulrich; Sebastian, Steffen; Frink, Nicolas

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Rendtel, U., Sebastian, S., & Frink, N. (2021). Ist der Berliner Mietspiegel 2019 qualifiziert? Ein alternativer Mietspiegel mit Daten des Mikrozensus. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 34(1), 72-91. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-72547-8>

Nutzungsbedingungen:

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

Terms of use:

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

Ulrich Rendtel, Steffen Sebastian, Nicolas Frink

Ist der Berliner Mietspiegel 2019 qualifiziert? – Ein alternativer Mietspiegel mit Daten des Mikrozensus

In diesem Aufsatz vergleichen wir den Berliner Tabellenmietspiegel 2019 mit einem Regressionsmietspiegel unter Verwendung der Daten des Wohnmoduls aus dem Mikrozensus. Dieser Vergleich gestattet die Abschätzung einer möglichen Verzerrung der Ergebnisse des Mietspiegels, unter anderem durch die sehr hohen Non-Response-Raten bei der Umfrage für den Berliner Mietspiegel 2019. Wir zeigen so auf, welche hohe Bedeutung die in der aktuellen Mietspiegelreform geplante Auskunftspflicht hat. Weiterhin benutzen wir diesen alternativen Regressionsmietspiegel, um mögliche weitere Fehlerquellen in der Berechnung des Berliner Mietspiegels zu identifizieren. Insbesondere überprüfen wir, ob die im offiziellen Mietspiegel genutzte Einteilung Berlins in drei Wohnlagen die regionale Streuung der Mieten realistisch beschreibt. Ausgehend von den hier präsentierten Ergebnissen kommentieren wir überdies Aspekte der aktuellen Regierungsentwürfe zur Mietspiegelreform.

Wir danken Birgit Pech, Jörg Feilbach, Ricarda Nauenburg und Hartmut Bömermann vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für die Unterstützung dieses Projekts und hilfreiche Ratschläge. Ein spezieller Dank gilt Michael Fürnrohr vom Bayerischen Landesamt für Statistik für den Hinweis auf die Testerhebung zur Erhebung von Mieten im Zensusstest 2001. Weiterhin danken wir Ute Braun, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für die Einräumung der Abdruckrechte an den Abbildungen 1 und 4.

Prof. Dr. Ulrich Rendtel

Freie Universität Berlin
✉ ulrich.rendtel@fu-berlin.de

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Universität Regensburg; Vorsitzender der Mietspiegelkommission der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung. *Alle Ausführungen geben nur die Meinung der Autoren und nicht der gif-Mietspiegelkommission wieder.*

✉ steffen.sebastian@irebs.de

Nicolas Frink

Freie Universität Berlin
✉ nicolas.frink@fu-berlin.de

Schlüsselwörter:

Mietspiegel – Mikrozensus – Non-Response – Mietspiegelreform

Einleitung

Mietspiegel sollen die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. Sie sind eine wichtige Orientierungshilfe sowohl für Mieter als auch für Vermieter. Insbesondere bei Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB wird ein Mietspiegel zur Begründung der Forderung herangezogen. Als besonders verlässliches Begründungsmittel gilt ein „qualifizierter Mietspiegel“ nach § 558d BGB. Dieser soll nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter oder der Gemeinde anerkannt werden. Er muss alle vier Jahre neu erstellt und nach zwei Jahren entweder über einen Preisindex oder eine neue Stichprobe an die Entwicklung der Mieten angepasst werden. Diese Rahmenbedingungen sichern die „Vermutung, dass die im qualifizierten Mietspiegel genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“ (§ 558d Abs. 3).

Einen aktuellen Überblick über Mietspiegel in Deutschland findet man in der Auswertung der Mietspiegelsammlung des BBSR (2020) sowie dem gif-Mietspiegelreport 2020 (vgl. Sebastian/Memis 2020). Demnach existiert unter den 200 größten deutschen Städten in 73 Fällen ein qualifizierter Mietspiegel, in 91 Fällen ein einfacher Mietspiegel mit geringeren Qualitätsanforderungen sowie in 36 Fällen gar kein Mietspiegel. In einigen Städten wird der Mietspiegel von der Kommunalstatistik erstellt, andere Städte beauftragen ein privatwirtschaftliches Institut mit der Durchführung der Umfrage und der Erstellung eines Mietspiegels. Zudem unterscheiden sich die Methodik der Umfrage und des benutzten statistischen Verfahrens bei der Erstellung des Mietspiegels zum Teil erheblich: So basieren die Mietspiegeldaten auf Mieterbefragungen oder auf Befragungen der Vermieter bzw. auch auf einer Mischung beider Befragungsquellen. Hinsichtlich der statistischen Methodik haben sich zwei Varianten herauskristallisiert: die Tabellenmethode und die Regressionsanalyse. Nach dem gif-Mietspiegelreport 2020 nutzen 62 % der qualifizierten Mietspiegel das Instrumentarium der Regressionsanalyse, um den Einfluss von vielen Merkmalen auf die Miete zu messen (vgl. Sebastian/Memis 2020, S. 8–18). Im Gegensatz dazu benutzt ein Tabellenmietspiegel in der Regel nur die Wohnungsgröße, das Baualter, die Wohnlage sowie manchmal auch die Ausstattung (alle Merkmale in klassierter Form) und gibt für jede Kombination der so entstehenden Tabelle einen Mittelwert für die Vergleichsmiete an. Der Berliner Mietspiegel ist ein typischer Tabellenmietspiegel.

Alle Mietspiegel werden auf Grundlage von Umfragen mit freiwilliger Beteiligung erhoben. Allerdings sind die Ausfälle durch Non-Response hier durchgängig sehr hoch, was die Gefahr verzerrter Stichproben mit sich bringt. Diese Ausfallraten hängen von einer Vielzahl von größtenteils unbekanntem Faktoren ab (vgl. Kauermann et al. 2020, S. 151, 158 f.). Auch zeigt sich bei der Berechnung der Non-Response-Raten eine spezifische Schwierigkeit von Mietspiegelumfragen: Da für die Ermittlung der ortsüblichen Miete nur die Neuvermietungen oder Mietverhältnisse mit Mietanpassung während der letzten vier Jahre¹ relevant sind, muss erfasst und dokumentiert werden, warum auch ein erfasstes Mietverhältnis möglicherweise nicht in der Nettostichprobe berücksichtigt wird, d. h., ob das Mietverhältnis nicht für den Mietspiegel relevant ist oder ob der Haushalt nicht auskunftswillig ist (vgl. Sebastian 2016, S. 246). Zudem ist die Grundgesamtheit regelmäßig unbekannt.

Eine hohe Non-Response-Rate kann die Ergebnisse stark verfälschen, insbesondere wenn (wie im Berliner Mietspiegel) entgegen dem üblichen Standard in Umfrageerhebungen keinerlei Non-Response-Korrekturen durchgeführt werden. Von daher ist der Vergleich mit einer Erhebung mit gesetzlicher Auskunftspflicht eine wertvolle Orientierungshilfe bei der Einschätzung der Zuverlässigkeit eines Mietspiegels. Hier bietet sich der Mikrozensus an. Der Mikrozensus ist eine Erhebung mit Auskunftspflicht, bei der alle vier Jahre im Rahmen einer Zusatzerhebung die Wohnungsmiete und weitere Merkmale der Wohnung erfragt werden (vgl. Bihler/Zimmermann 2016). Allerdings konnte früher das wichtige Merkmal der Lage nicht bestimmt werden, da die Wohnadresse im Mikrozensus kein Analysemerkmal war und nach der Umfrage gelöscht werden musste. Dieser Sachverhalt hat sich erstmalig für den Mikrozensus 2018 geändert, so dass es jetzt möglich ist, die Lage der Wohnung auf einem 100 × 100-Meter Gitter für Auswertungen zu nutzen. Damit lässt sich die Wohnlage der Wohnung hinreichend genau bestimmen, um direkte Vergleiche zwischen einem Tabellenmietspiegel und einer alternativen Fassung über den Mikrozensus zu ermöglichen. Erstmals ist dies für das Jahr 2018 erfolgt, in dem die Erhebung für den Berliner Mietspiegel 2019 stattfand und in dem gleichzeitig das Mikrozensus-Wohnmodul realisiert wurde.

Die hier vorgestellten Ergebnisse folgen dem Ansatz von Frink/Rendtel (2019). Wir erweitern diese Analyse um die Berechnung eines alternativen Mietspiegels für die Stadt Berlin und einer Beurteilung der Prognosequalität für die ortsübliche Vergleichsmiete. Weiterhin liefern wir Aspekte für die Beurteilung des Berliner Mietspiegels 2019 als qualifizierter Mietspiegel und geben Anregungen für zukünftige Mietspiegel sowie Kommentare zur geplanten Mietspiegelreform.

Der Berliner Mietspiegel

Historie

Das Hamburger Unternehmen „F+B Forschung und Beratung für Wohnung, Immobilien und Umwelt“ hat bereits die Mietspiegel für die Jahre 2011, 2013, 2017 und 2019 erstellt.² Die

Frage der Wissenschaftlichkeit des Berliner Mietspiegels war wiederholt Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Auch ist der Berliner Mietspiegel nicht nur der Mietspiegel, der mit Abstand am häufigsten Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen war, sondern auch der einzige qualifizierte Mietspiegel Deutschlands, bei dem bereits mehrfach gerichtlich geurteilt wurde, dass er nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt wurde.³ Es muss zuerkannt werden, dass die Ursache für die Häufigkeit der Gerichtsverfahren sicherlich nicht allein die häufig kritisierte Qualität des Berliner Mietspiegels ist, sondern auch die Tatsache, dass Berlin der größte deutsche Mietwohnungsmarkt ist. Damit allein lässt sich die hohe Anzahl der Prozesse jedoch nicht erklären. Es muss in aller Deutlichkeit in Frage gestellt werden, ob die von den Verantwortlichen wiederholt vorgebrachte Behauptung, dass sich das Konzept des Berliner Mietspiegels „bewährt“ habe, vor dem Hintergrund der jahrelangen anhaltenden gerichtlichen und außergerichtlichen Debatte tatsächlich aufrechterhalten werden kann. Wir hoffen daher, mit unserem Aufsatz einen konstruktiven Beitrag für die Versachlichung der Diskussion zu leisten. Der Zeitpunkt könnte nicht günstiger sein: Derzeit ist der Berliner Mietspiegel 2019 durch den Mietendeckel ohnehin außer Kraft. Unsere – durchaus kritische – Beurteilung hat also keine unmittelbare Auswirkung auf aktuelle Verfahren.

Die Probleme des von GEWOS erstellten Mietspiegels 2009 wurden bereits von Schlittgen (2017) ausführlich dokumentiert. Dies betraf vor allem die Dokumentation der Arbeitsschritte und die fachliche Korrektheit der Kombination von Tabellenmietspiegel und der Spanneneinordnung auf Basis eines Regressionsansatzes.⁴ In dieser Arbeit thematisieren wir verschiedene methodische Aspekte, vor allem den Zugang zur Datenbasis, den Umgang mit Stichprobenausfällen und die Lagedefinition.

Veröffentlicht wurde der Mietspiegel 2019 im Mai 2019, der zugehörige Methodenbericht jedoch erst 6 Monate später im Januar 2020 (F+B 2020). Ausweislich des Berichts wurde der Datensatz des Mietspiegels bereits im November 2019 gelöscht, weil die Zweckbestimmung der Datenerhebung (Erstellung des Mietspiegels 2019) erfüllt sei. Damit sind keine Validierungsarbeiten mehr möglich. Angesichts der in dem Bericht dokumentierten sehr hohen Ausfallraten wäre die Prüfung alternativer Ansätze zur Kontrolle der Non-Response-Raten angemessen gewesen. Generell widerspricht bereits die Löschung eines derart wichtigen Datensatzes grundsätzlichen Prinzipien wissenschaftlichen Arbeitens. Auch datenschutzrechtliche Aspekte liefern hierzu u. E. keine Rechtfertigung: Die Daten hätten ohne Weiteres in anonymisierter Form archiviert werden können.

Stichprobendesign

Der Berliner Mietspiegel 2019 ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017 mittels einer repräsentativen Zufallsstichprobe sowie Wiederholungsbefragungen der Mieter und Vermieter aus der Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2017. Die Daten des Berliner Mietspiegels 2019 basieren auf 4.017 Interviews aus einer Mieterbefragung sowie Auskünften über

11.045 Wohnungen aus einer schriftlichen Befragung der Vermieter. Die Befragungen sind disjunkt angelegt, d. h., es gibt keine Wohnungen, für die sowohl Angaben aus der Mieter- als auch der Vermieterstichprobe vorliegen. Dies ist aber keine ausreichende Korrektur. Die sonst sehr ausführliche, in diesem Punkt aber unpräzise Dokumentation lässt vermuten, dass es sich um kombinierte Umfragen aus verschiedenen Stichproben handelt. In derartigen Erhebungen können sich die Inklusionswahrscheinlichkeiten ändern, womit eine ausgleichende Gewichtung erforderlich wäre (vgl. Kauermann et al. 2020, S. 152). Auch hierüber finden sich in der Dokumentation zum Berliner Mietspiegel keine Angaben. Sofern diese unterlassen wurden, sind die Ergebnisse mutmaßlich verzerrt.

Non-Response-Raten

Die Mieterbefragung umfasst eine bereinigte Bruttostichprobe von 121.183 Mietwohnungen. Begonnen wurde mit einer schriftlichen Screening-Umfrage, ob die Wohnung für den Mietspiegel relevant ist, d. h., ob eine Neuvermietung oder Mietanpassung innerhalb der letzten vier Jahre vorlag. Etwa 9,2 % der befragten Mieter führten das Screening bis zum Ende durch. Aus diesem Screening ergaben sich 8.562 mietspiegelrelevante Wohnungen (Nettostichprobe für die Haupterhebung). Bei dem anschließenden Interview (persönliche Befragung mit Interviewer) betrug die Responsequote 47 %, so dass final 4.017 Interviews durchgeführt wurden (vgl. F+B 2020, S. 18). Leider wurde nicht, wie in der Umfrageforschung üblich, eine Non-Responder-Analyse durchgeführt. Auch über Nachfassen durch Erinnerungsschreiben, auch dies ein Standard in der Umfrageforschung, sagt die Dokumentation nichts aus. Daher wurden die Ausfälle durch fehlende Rückmeldung nicht weiter analysiert. Somit konnte hier nicht festgestellt werden, ob der Ausfall auf Nichtzugehörigkeit zur Befragungspopulation (d. h. nicht mietspiegelrelevant) oder auf echte Teilnahmeverweigerung zurückzuführen ist. Daher kann die Responsequote für die Mieterstichprobe nicht exakt bestimmt werden. Im ungünstigsten Fall liegt sie bei ca. 5 %. Die niedrige Responsequote selbst haben die Ersteller der Umfrage (nach Maßgabe aller verfügbaren Informationen) natürlich nicht zu vertreten. Die wissenschaftliche Qualität des Mietspiegels wird hierdurch nicht beeinträchtigt; sehr wohl aber durch die fehlende Non-Responder-Analyse.

Tabelle 1 zeigt für die Vermieterstichprobe eine deutliche Abhängigkeit der Responsequote von der Größe des Vermieters, gemessen über die Anzahl seiner Wohnungen in der Stichprobe:

Tabelle 1: Antwortraten in der Vermieter-Umfrage zum Berliner Mietspiegel 2019 (Quelle F+B 2020, S. 15)

Anzahl Wohnungen in Stichprobe	Responsequote
1–9 Wohnungen	11 %
10–49 Wohnungen	17 %
50 und mehr Wohnungen	58 %

Derartig geringe und vor allem stark abweichende Antwortraten plädieren stark für eine Modellierung des Teilnahmeverhaltens mittels üblicher, statistischer Standardverfahren. Dies kann zum einen über eine Schätzung der Antwortwahrscheinlichkeiten anhand von regionalen Merkmalen oder Merkmalen der Vermieter geschehen, die auch für die Nonrespondenten bekannt sind, oder man kann Kalibrationsansätze nutzen, bei denen anhand einer Gewichtung der Stichprobe bekannte Populationswerte erreicht werden (vgl. Särndal/Lundström 2005 und Särndal 2007). Allerdings ergibt sich hierbei ein spezielles Problem der Mietspiegelerstellung: Legt man als Grundgesamtheit die Population aller mietspiegelrelevanten Wohnungen zugrunde, so sind für diese Population keine Eckwerte bekannt. Deren Kenntnis ist aber eine Voraussetzung für jedes Kalibrationsverfahren. Ein ähnliches Argument gilt für die Schätzung von Response-Wahrscheinlichkeiten. Da hier für die ausgefallenen Wohnungen nicht bekannt ist, ob diese mietspiegelrelevant ist oder nicht, lassen sich keine Responsequoten für die Mietspiegelumfrage schätzen. Dies wäre nur möglich, wenn man für alle Wohnungen ermittelte, ob die Wohnung mietspiegelrelevant ist oder nicht. Diese Information wird auch für die nicht teilnahmebereiten Haushalte benötigt. Die übliche Vorgehensweise bei Non-Response-Analysen ist es, die nicht teilnahmebereiten Haushalte erneut zu befragen und lediglich um diese eine Angabe zu bitten. Dies ist aber beim Berliner Mietspiegel nicht geschehen. Berlin ist allerdings kein Einzelfall. Kauermann et al. (2020, S. 158) identifizieren unter den 22 qualifizierten Mietspiegeln der 30 größten Städte Deutschlands weitere 6 Mietspiegel ohne Non-Response-Analyse. Insgesamt weist der Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019 keine einzige Non-Response-Analyse oder -korrektur auf. Mit anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen, hier in Bezug auf den anerkannten Stand der Technik in der Umfrageforschung und -praxis, ist dies nur sehr bedingt vereinbar.

Die Berliner Mietspiegeltabelle

Abbildung 1 zeigt die Berliner Mietspiegeltabelle des Jahres 2019. Die einzelnen Tabellenfelder weisen drei Werte aus. Im oberen Teil steht der Median⁶ der um Ausreißer bereinigten Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Die hier verwendete Ausreißerbereinigung entspricht aber nicht statistischen Standardverfahren. Üblicherweise werden Werte, die um mehr als das 1,5-Fache des Interquartilsabstands vom unteren 25- beziehungsweise oberen 75-Prozentpunkt der Verteilung entfernt sind, als Ausreißer – also nicht plausible Werte – betrachtet. Bei dem in Berlin verwendeten Verfahren müssen die ausgeschlossenen Werte zusätzlich um mehr als 0,50 Euro von einem gültigen Wert entfernt sein.

Im unteren Teil ist ein Intervall, die sogenannte „Mietspanne“, angegeben. Diese Mietspanne ergibt sich aus dem 12,5-Prozentpunkt (unterer Wert) der validen Werte in der jeweiligen Zelle. Der obere Wert ist durch den 87,5-Prozentpunkt gegeben. Insgesamt umfasst das Intervall zwischen dem unteren und dem oberen Wert also 3/4 aller validen Werte in der jeweiligen Zelle der Mietspiegeltabelle. Der Abstand dieser beiden Grenzwerte zum Median kann also durchaus verschieden sein.

Abbildung 1: Die Berliner Mietspiegeltabelle 2019

Berliner Mietspiegeltabelle 2019										
Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2018) Netto-Kaltemiete in Euro je Quadratmeter monatlich										
Bezugsfertig		Altbau			Neubau					
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wendwohnungen	1991 - 2002 ohne Wendwohnungen	2003 - 2017	
Wohnfläche	Ausstattung	Wohnlage	Spalte Zelle							
			1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach	A	7,90 5,50 - 12,97	7,80 * 6,00 - 8,68	6,43 5,54 - 9,03	6,80 5,99 - 8,83	7,57 * 7,43 - 8,85	7,14 6,85 - 7,97		
	mittel	B	8,43 6,72 - 12,24	7,66 * 6,44 - 8,55	6,85 5,65 - 9,05	6,57 5,89 - 8,24	7,73 ** 5,33 - 8,16	6,93 6,45 - 7,23		
	gut	C	11,44 * 6,54 - 14,23	7,50 ** 6,44 - 9,48	7,47 6,36 - 9,31	8,90 8,15 - 9,75	8,31 ** 7,47 - 10,09	7,13 6,70 - 8,73		
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	6,75 5,26 - 9,94	6,40 5,42 - 8,19	6,00 5,38 - 8,00	5,88 5,05 - 7,01	7,46 6,20 - 8,65	6,01 5,72 - 6,55	8,36 7,71 - 10,20	11,61 * 9,70 - 15,11
	mittel	E	7,43 5,41 - 10,25	6,74 5,63 - 7,76	6,11 5,39 - 7,64	5,98 5,43 - 6,94	7,73 6,36 - 8,77	5,95 5,40 - 6,70	8,18 7,43 - 9,17	9,85 7,28 - 12,50
	gut	F	8,04 5,99 - 10,97	6,90 6,01 - 9,14	6,52 5,65 - 7,85	7,13 5,29 - 10,00	8,42 * 7,38 - 9,22	6,01 5,83 - 6,96	9,75 8,14 - 11,12	9,88 7,75 - 11,98
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	6,33 4,83 - 10,00	5,87 5,06 - 7,27	5,58 4,83 - 6,81	5,45 4,89 - 6,08	7,27 6,08 - 9,00	5,27 4,99 - 5,73	7,72 6,23 - 8,59	12,89 8,49 - 14,83
	mittel	H	6,77 4,84 - 10,00	6,24 5,09 - 7,32	6,00 5,28 - 7,08	5,71 5,08 - 6,40	8,00 5,70 - 9,11	5,27 4,60 - 5,76	7,90 6,73 - 9,03	10,09 8,91 - 12,20
	gut	I	7,49 5,62 - 10,92	7,10 5,91 - 9,15	6,54 5,50 - 8,37	6,65 5,20 - 8,31	8,32 6,61 - 9,84	5,57 5,11 - 6,29	9,09 7,45 - 11,02	10,22 8,84 - 12,75
90 m ² und mehr	einfach	J	6,23 4,79 - 9,14	6,13 * 5,14 - 7,16		5,47 4,89 - 6,05	7,19 5,83 - 8,28	5,23 4,78 - 5,48	7,96 6,64 - 9,32	11,95 8,52 - 13,77
	mittel	K	6,77 4,88 - 9,80	6,01 5,10 - 8,51	6,77 ** 5,62 - 11,41	5,40 5,06 - 6,14	7,64 5,97 - 8,66	5,25 4,61 - 5,56	8,19 7,21 - 9,54	10,08 8,80 - 12,73
	gut	L	7,33 5,48 - 10,48	6,69 5,69 - 8,93	8,23 6,69 - 9,30	8,30 7,54 - 8,89	9,00 7,06 - 11,94	5,32 5,08 - 5,93	9,80 8,17 - 11,70	11,50 9,34 - 13,69

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,20 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,41 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,45 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.

^aDie Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft. Diese Abschlüsse können daher nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

So erhält man in der Größenklasse 90 m² und größer für Altbauten bis 1918 in guter Lage den Median 7,33 Euro und eine Spanne von 5,33 Euro bis 10,40 Euro. Die Unterstützung durch den Berliner Mietspiegel bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist also gering, da die Spanne eine Breite von über 5,00 Euro hat. Bei Mietspiegeln auf Basis eines Regressionsmodells wird die Spanne über die Größe der Residualvarianz bestimmt. Diese Spannen sind in der Regel deutlich kleiner.⁶

Auffällig sind auch die Sprünge in den Mietwerten beim Übergang von einer Klasse zur nächsten. Für Wohnungen von 60–90 m², einfache Wohnlage, Baujahr 1991–2002 wird eine ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Mittelwert von 7,72 Euro/m² ausgewiesen. Für eine gleichartige Wohnung der Baualtersklasse 2003–2017 weist der Mietspiegel einen Mittelwert von 12,89 Euro/m² aus, mithin also einen Sprung von 5,17 Euro/m². Dies würde bei einer Wohnung von beispielsweise 80 m² einen Unterschied von monatlich 413,60 Euro ausmachen, auch wenn die Wohnung ggf. nur ein paar Wochen später bezugsfähig wurde. Derartige Sprünge, wenngleich in geringerem Umfang, finden sich auch an anderen Stellen dieses Mietspiegels. Auch dies ist eine typische Schwäche der Tabellenmethode. Bei Regressionsmietspiegeln finden sich derartige Sprünge nicht.

Bemerkenswert ist aber vor allem, dass im Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels aufgrund geringer Fallzahl im Mietspiegel keine Zu- oder Abschläge für die Ausstattung festgestellt werden können. Der Mietspiegel Berlin 2019 berücksichtigt somit die Ausstattung der Wohnungen nicht, obwohl es sich hier um ein nach § 558 Abs. 2 BGB verpflichtend zu berücksichtigendes Merkmal handelt. Die Ausstattung hat – ausweislich der Hinweise in den Orientierungshilfen – auch in Berlin wesentlichen Einfluss auf die Miethöhe. Dass dem Berliner Mietspiegel die Berücksichtigung der Ausstattung trotzdem nicht gelingt, liegt ausschließlich an den methodischen Beschränkungen der hier verwendeten Tabellenmethode. Das gleiche Defizit findet sich im Übrigen beim Hamburger Mietspiegel, der ebenfalls auf der Tabellenmethode basiert. Der Berliner Mietspiegel ist somit nur in Bezug auf die Pflichtmerkmale „Art, Größe, Lage und Beschaffenheit“ ein qualifizierter Mietspiegel; bezüglich des Pflichtmerkmals „Ausstattung“ aber nur ein einfacher Mietspiegel (§ 558 Abs. 2 BGB). Es ist damit auch mehr als fraglich, ob der Mietspiegel damit insgesamt noch ein qualifizierter Mietspiegel sein kann. Mittels Regressionsanalyse hätten die Auswirkungen unterschiedlicher Ausstattungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit hoher Wahrscheinlichkeit nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bestimmt werden können.⁷ Allein dies verdeutlicht, dass die Tabellenmethode zumindest für den Berliner Miet-

markt nicht die geeignete Methode für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist.

Im Anhang C zum Berliner Mietspiegel 2019 findet sich eine so genannte „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“, mithilfe derer der eigentliche Richtwert für die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung festgelegt wird. Diese ist jedoch nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und somit nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels. Die Orientierungshilfe definiert bzgl. der Ausstattung fünf Qualitätsdimensionen: Ausstattung des Bads/WC, Ausstattung der Küche, Ausstattung der Wohnung, des Gebäudes sowie die Qualität des Wohnumfeldes. Jede der fünf Qualitätsdimensionen zählt 20 % der Differenz von Median zum oberen bzw. unteren Spannenwert (zusammen 100 %). In jeder Qualitätsdimension werden Positiv- gegen Negativmerkmale aufgerechnet. Überwiegen die Positivmerkmale, so wird das 0,2-Fache der Differenz zum oberen Spannenwert addiert. Im gegenteiligen Fall wird das 0,2-Fache der Differenz zum unteren Spannenwert abgezogen. Überwiegen beispielsweise in allen fünf Dimensionen die Positivmerkmale, so ist die zulässige Miete durch den oberen Spannenwert gegeben. Diese Rechenregeln folgen zwar einer gewissen Heuristik, aber dem Verfahren mangelt es an jeglicher wissenschaftlichen Begründung. Diese ist allerdings auch nicht zwingend erforderlich, da dieser Teil des Mietspiegels nur die Qualität eines einfachen Mietspiegels aufweist.

Die Messung der Wohnungsmieten im Mikrozensus

Vergleichsmöglichkeiten mit dem Mietspiegel

Der Mikrozensus ist eine jährliche Stichprobe von 1 % der Haushalte. Eine detaillierte Beschreibung des Mikrozensus findet man etwa bei Bihler/Zimmerman (2016). Wichtig ist in unserem Zusammenhang, dass alle Haushalte mit derselben Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gelangen und dass eine Teilnahmepflicht besteht. Die Angaben werden über eine Befragung durch Interviewer gewonnen. Es sind damit durchgängig Mieterangaben.

Die Angaben aus dem Wohnmodul gestatten u. a. die Bestimmung von Wohnungsgröße, Gesamtmiete, Betriebskosten, der Baualtersgruppe der Wohnung, des Eigentümerstatus und, ob die Wohnung untervermietet ist sowie, ob es sich um ein Einfamilienhaus handelt. Leider finden sich keine Informationen über die Ausstattung der Wohnung. Erstmalig kann für 2018 die Lage der Wohnung auf einem 100 × 100-Meter-Gitter bestimmt werden. Dies ermöglicht die Bestimmung der Einteilung nach den Lagewerten „einfach“, „mittel“ und „gut“ des Berliner Mietspiegels.⁸

Der Mikrozensus erhebt den Beginn des Mietverhältnisses für die jeweilige Wohnung. Allerdings fehlt die Angabe, ob die Miete in den letzten vier Jahren angepasst wurde. Damit können zwar die Neuvermietungen der letzten vier Jahre identifiziert werden, nicht jedoch die mietspiegelrelevanten Haushalte mit Mietanpassungen während der letzten vier Jahre.

Aufgrund dieser fehlenden Angaben ergeben sich zwei Möglichkeiten:⁹

1. Aufnahme nur der Neuvermietungen der letzten vier Jahre in den Datensatz.
Dies würde zum einen der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete schon in rechtlicher Hinsicht eklatant widersprechen, zum anderen würde hierdurch die ortsübliche Vergleichsmiete stark nach oben verzerrt werden.¹⁰ Mieterhöhungen machen zudem etwa 61 % der Datensätze aus, die für die Berechnung des Berliner Mietspiegels 2019 verwendet wurden (vgl. F+B 2020, S. 47).
2. Der Datensatz wird unverändert übernommen.
Die Datenbasis enthält dann alle am Markt beobachtbaren Mietverhältnisse und entspricht somit dem von Mietervertretern geforderten „Echten Mietspiegel“.¹¹ Es ist zu erwarten, dass durch diese Abweichung der Mikrozensus-Stichprobe gegenüber der Grundgesamtheit die ortsübliche Vergleichsmiete eher zu niedrig geschätzt wird. Die Auswirkungen sind aber voraussichtlich eher gering und in jedem Fall deutlich weniger stark als im o. a. Fall.¹²

Wir haben uns daher für die zweite Möglichkeit entschieden.

Ergebnisse des Vergleichs Mikrozensus-Mietspiegel und Berliner Mietspiegel 2019

Die nachfolgend dargestellten Mietspiegeltabellen weichen aufgrund der etwas anderen Baualtersklassen in einigen Fällen geringfügig von der Einteilung des Berliner Mietspiegels 2019 ab.¹³ Je nach verwendeter Population ist die Fallzahl in den Zellen des Mikrozensus-Mietspiegels recht unterschiedlich. Bei Verwendung der Neuvermietungen der letzten vier Jahre sind es 2.795 Wohnungen (vgl. Tabelle 1 in Frink/Rendtel 2019). Bei Verwendung aller Mietverhältnisse sind es 10.060 Wohnungen (vgl. Tabelle 3 in Frink/Rendtel 2019). Dies entspricht 2/3 der Fallzahl des Mietspiegels. Zellbesetzungen unter 30 wurden in beiden Versionen gesondert markiert: Zellen mit 15–29 Beobachtungen mit * sowie Zellen mit 10–14 Beobachtungen mit **. Die Mikrozensus-Version des Mietspiegels weist neben dem Median auch eine Mietspanne aus, die analog zum Berliner Mietspiegel berechnet wurde.¹⁴

Insgesamt liegen die Mikrozensuswerte bei Berücksichtigung der Neuvermietungen der letzten vier Jahre um 1,86 Euro über den Werten des Mietspiegels. Auch innerhalb der vergleichbaren Tabellenfelder des Mikrozensus liegt der Wert bei Neuvermietungen in den letzten vier Jahren durchgängig über dem entsprechenden Wert des Mietspiegels. Dieses Ergebnis ist kompatibel mit der Erwartung, dass die Mietpreise bei Neuvermietung höher sind als die Mietpreise bei einer Anpassung an den Mietspiegel.

Anders sieht es bei der Berücksichtigung aller Mietverhältnisse aus. Hier liegt im Mikrozensus der Median um 0,31 Euro pro m² über dem entsprechenden Wert im Mietspiegel. Beispielsweise erhält man in der Größenklasse „90 m² und mehr“ bei mittlerer Lage und einem Baujahr bis 1918 im Mikrozensus einen Median von 7,10 Euro, während im Mietspiegel ein Median von 6,77 Euro ausgewiesen wird. Auch die Mietspanne des Mikrozensus liegt bei ungefähr gleicher Länge um 0,40 Euro

über der Mietspanne des Mietspiegels. Insgesamt liegt der Mikrozensuswert in 36 von 62 vergleichbaren Tabellenfeldern über dem Mietspiegelwert. Dies ist ein unplausibles Resultat. Des Weiteren zeigt sich auch beim Mikrozensus-Mietspiegel die für Tabellenmietspiegel typische hohe Zahl von leeren Tabellenfeldern. Diese ist höher als beim Berliner Mietspiegel, was dem gleichen Auswahlatz des Mikrozensus von 1 % über alle Auswahlbezirke geschuldet ist. Im Gegensatz hierzu wendet der Mietspiegel eine nach Baualtersgruppe und Wohnlage geschichtete Stichprobe (F+B 2020, S.12) an.

Mögliche Ursachen für Differenzen zwischen Mikrozensus und Mietspiegel

Messfehler

Ein Ansatz für die Erklärung der Differenzen zwischen Mikrozensus und Mietspiegel liegt in möglichen Messfehlern bei den Mieterangaben zur Nettokaltmiete. Während man bei den Vermietern davon ausgehen kann, dass diese die unterschiedlichen Komponenten der Miete wie Neben- und Heizkosten von der eigentlichen Miete, der so genannten Nettokaltmiete, unterscheiden können, ist es bei den Mieterangaben durch-

aus vorstellbar, dass hier einige Komponenten irrtümlich der Nettokaltmiete zugeschlagen werden. Dies würde in höheren Werten für die Nettokaltmiete resultieren.

Überprüfen ließe sich die Größe eines solchen Effekts, wenn man Mieter- und Vermieterangaben für dieselben Wohnungen vergleichen könnte. Dieser Vergleich ist aber aufgrund der disjunkten Anlage der Mieter- und Vermieterumfrage im Mietspiegel nicht möglich. Daher muss man auf ein Experiment aus den Zensus-Test von 2004 zurückgreifen, bei dem Mieter- und Vermieterangaben für identische Haushalte miteinander verglichen wurden (vgl. Statistische Ämter 2004). Der Vergleich offenbarte zum Teil große Abweichungen bei den Einzelangaben. Jedoch ergaben sich im Mittel nur Abweichungen von 3,9 % der Mietangaben.

Weiterhin enthält der Mietspiegel eine Befragung zu den Nebenkosten, die separat im Mietspiegel ausgewiesen werden. Der Durchschnittswert der Nebenkosten im Mietspiegel unterscheidet sich praktisch nicht von dem entsprechenden Wert im Mikrozensus (1,66 Euro im Mietspiegel vs. 1,61 Euro im

Abbildung 2: Tabellenmietspiegel für Berlin auf Basis des Mikrozensus 2018 für Neuvermietungen innerhalb der letzten vier Jahre nach Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche in Euro/m².

Baujahr		Altbau			Neubau				
		bis 1918	1919–1948	1949–1978	1979–1990	1991–2000	2001–2010	2011–2015	seit 2016
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
	einfach A	9,21 7,72–15,90		8,06 6,38–11,70	8,75 7,08–14,40				19,20** 16,50–19,90
bis unter 40 m ²	mittel B	9,47* 6,90–12,40	8,74* 7,18–11,00	8,50 6,70–10,60	7,35 6,12–8,91	11,70** 9,16–19,90			
	gut C	8,57** 7,54–11,40		9,27* 7,72–13,70	8,91** 7,61–10,80				
	einfach D	8,51 6,41–11,60	7,94 6,05–11,40	7,40 5,68–9,66	6,72 5,75–8,21	8,55** 7,22–9,64			12,10* 7,98–15,90
40 m ² bis unter 60 m ²	mittel E	8,27 6,18–12,20	7,95 6,04–10,50	7,16 5,71–9,25	6,70 5,79–8,67	7,82* 6,48–9,40		14,00* 8,93–15,50	
	gut F	10,00* 7,21–12,60	7,72* 6,65–10,20	8,47 6,62–12,20					
	einfach G	8,13 5,30–11,50	6,97 5,27–10,50	6,54 5,02–8,57	5,87 5,14–7,93	8,67* 7,31–9,58			10,90* 9,52–13,70
60 m ² bis unter 90 m ²	mittel H	8,48 5,98–11,90	7,69 5,92–10,20	6,94 5,55–9,16	5,75 5,13–8,10	8,09 6,86–9,43		13,50* 9,27–16,10	
	gut I	8,58 6,58–11,40	8,44 7,46–10,60	8,56 6,25–10,060	8,75** 7,04–12,00				
	einfach J	8,01 4,70–11,10	7,40** 5,91–10,10	6,63* 4,13–7,96	7,10** 6,11–9,27				
90 m ² und mehr	mittel K	9,78 7,53–12,40	9,38* 6,74–11,80	7,76* 6,09–9,65	6,51** 4,04–7,73	7,71* 6,29–9,25		10,10* 8,72–13,50	
	gut L	9,44 7,32–11,30	8,93** 5,57–9,72		9,02** 7,83–11,40				

Quelle: Frink/Rendtel (2019, Tabelle 2)

Mikrozensus). Damit scheiden Messfehler als Erklärung für die aufgezeigte unplausible Relation von mietspiegelrelevanten Mieten zu allen Mieten aus.

Selektionsbias

Ein klassisches Argument zur Erklärung von Non-Response ist der Antwortaufwand (Response Burden). Je höher der Antwortaufwand ist, desto geringer dürfte die Bereitschaft der Befragten zur Antwortgewährung sein. Gegensätzlich wirkt das Interesse der Befragten an den Ergebnissen der Befragung. Je höher das Interesse der Vermieter an den Ergebnissen des Mietspiegels, desto höher ist ihre Bereitschaft, die geforderten Mietdaten zu liefern. Hinzu kommt noch ein technisches Argument: Der Aufwand zur Beantwortung der Fragen zum Mietspiegel nimmt mit steigender Anzahl der Vermietungen ab, da größere Vermieter in der Regel über eine gut strukturierte Datenbank mit den Daten ihrer Wohnungen verfügen. Weiterhin sind große Vermieter eher an einen geschäftsmäßigen Umgang mit dem Instrument des Mietspiegels gewöhnt als Kleinvermieter, die eher sporadisch von diesem Instrument Gebrauch machen. Von daher verwundert es nicht, wenn die Responsequote bei den

Vermietern mit zunehmender Anzahl der Wohnungen zunimmt, wie dies im Methodenbericht dokumentiert wird. Gleichzeitig sind bei den großen Vermietern aber die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften stark repräsentiert: So stammen 32 % der Daten des Mietspiegels aus diesen Quellen (vgl. F+B 2020, S. 26). Der öffentliche Charakter dieser Vermieter dämpft deren Mietpreispolitik. Es wäre möglich gewesen, die Vermieter Stichprobe stärker auf Selektionseffekte hin zu untersuchen, da über die Vermieter einige Merkmale bekannt sind, die für eine Gewichtung genutzt werden können. Der Mikrozensus gestattet ebenfalls die Unterscheidung nach privaten und öffentlichen Vermietern. Hierbei sind Wohnungen von privaten Vermietern im Mittel um 1,50 Euro/m² teurer als die von öffentlichen Vermietern (vgl. Feilbach 2019).

Für die im Mietspiegel freiwillige Beteiligung der Mieter gelten andere Motivationsanreize. Eine Möglichkeit besteht darin, dass Mieter die Angabe einer hohen Miete als preistreibend antizipieren und aus diesem Grund eher die Teilnahme an der Mietspiegelerhebung verweigern. Allerdings kann diese Vermutung nicht direkt belegt werden.

Abbildung 3: Tabellenmietspiegel für Berlin auf Basis des Mikrozensus 2018 für alle Mietverhältnisse nach Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche in Euro/m²

Baujahr		Altbau				Neubau			
		bis 1918	1919–1948	1949–1978	1979–1990	1991–2000	2001–2010	2011–2015	seit 2016
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
	einfach A	8,23 5,56–14,20	8,03* 5,60–9,94	7,53 5,89–10,10	7,84 6,08–12,80				19,20** 16,50–19,90
bis unter 40 m ²	mittel B	7,57 5,64–10,80	8,11 6,70–9,60	7,38 5,72–9,91	6,92 5,65–8,54	11,70** 8,36–19,70			
	gut C	8,20** 6,77–10,90	8,74** 7,91–10,30	8,09 6,27–10,10	8,01* 6,95–9,54				
	einfach D	6,90 4,94–9,83	6,51 5,07–9,12	6,70 5,31–8,49	6,05 5,09–7,85	8,11 6,10–9,74			12,10* 7,98–15,90
40 m ² bis unter 60 m ²	mittel E	7,24 5,09–9,62	6,90 5,40–8,95	6,26 5,00–7,76	6,12 5,35–7,45	8,10 6,40–9,43	9,24* 6,48–11,50	14,00* 8,93–15,50	
	gut F	7,90 6,03–11,20	7,00 5,30–8,50	7,20 5,83–9,81	7,97** 6,82–9,53	8,77* 7,58–9,71			
	einfach G	6,30 4,15–9,95	6,10 4,72–8,00	5,98 4,75–7,75	5,71 4,74–7,37	7,28 5,95–8,94	9,62** 7,51–13,60		10,90* 9,52–13,70
60 m ² bis unter 90 m ²	mittel H	6,87 4,93–9,88	6,50 5,09–8,41	6,00 4,97–7,68	5,45 4,59–7,31	7,75 6,12–9,09	7,57* 6,43–10,70	12,90* 9,23–16,00	
	gut I	7,32 5,47–9,48	7,68 5,50–9,59	7,14 5,59–9,65	8,45 6,24–11,10	8,17* 7,20–10,00			
	einfach J	5,89 4,29–8,98	5,61 4,56–7,33	6,22 4,72–7,89	6,33 4,56–7,71	7,07* 6,24–8,90			
90 m ² und mehr	mittel K	7,10 4,86–10,50	6,26 4,85–9,33	6,58 5,00–8,71	5,54 4,43–7,57	8,16 6,10–10,30	9,07** 6,80–10,60		
	gut L	7,51 5,10–10,30	6,89 5,45–9,05	8,08 6,54–9,82	8,89 7,62–10,60	9,27* 8,00–11,50			

Quelle: Frink/Rendtel (2019, Tabelle 4)

Insgesamt liefert der Vergleich des Berliner Mietspiegels mit dem Mikrozensus ein starkes Indiz dafür, dass der Berliner Mietspiegel die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete eher unterschätzt. Daher soll abschließend eine grobe Abschätzung der Größe dieses Selektionsbias gegeben werden. Im Mikrozensus beträgt der Unterschied zwischen den Neuvermietungen und allen Mietverhältnissen im Mittel 1,55 Euro. Insgesamt ist es schwierig, den Abschlag der Miete durch die Einbeziehung aller Haushalte mit Mietpreisanpassung abzuschätzen. Der Anteil dieser Mietverhältnisse am Berliner Mietspiegel 2019 macht etwa 60 % aus (vgl. F+B 2020, S. 47). Vergrößert man die Wohnungen mit Neuvermietungen auf den Zeitraum der letzten 6 Jahre, ergibt sich im Mikrozensus eine Verringerung der durchschnittlichen Mieten um 0,33 Euro (vgl. Frink/Rendtel 2019). Die durchschnittliche Dauer eines Mietverhältnisses beträgt ungefähr 8 Jahre (vgl. Haus und Grund 2018, S. 4). Extrapoliert man die Senkung der Mieten auf einen Zeitraum von 8 Jahren, so ergibt sich eine Reduktion von ungefähr 0,66 Euro. Diese Absenkung könnte sich eventuell aufgrund des höheren Anteils an Haushalten mit Mietanpassungen noch etwas vergrößern. Schätzt man den Mittelwert der mietspiegelrelevanten Haushalte durch die Mitte zwischen diesen beiden Werten, so liegt dieser Wert um 0,78 Euro oberhalb des Mikrozensus-Werts für alle Haushalte. Da das Niveau der Angaben im Mietspiegel aber um 0,31 Euro unterhalb des Mikrozensus-Werts für alle Haushalte liegt, ergibt sich insgesamt eine Differenz von ca. $0,78 + 0,31 = 1,09$ Euro für die Unterschätzung der durchschnittlichen ortsüblichen Miete durch den Berliner Mietspiegel.

Ein Berliner Regressionsmietspiegel auf Basis des Mikrozensus

Die Vorteile von Regressionsmietspiegeln

Mittlerweile wird die Mehrheit der qualifizierten Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt. Die Vorteile sind in der Literatur vielfach aufgezeigt worden und zumindest aus statistischer Sicht eindeutig geklärt.¹⁵ Ein bedeutsamer Vorteil von

Regressionsmietspiegeln liegt in ihrer höheren Effizienz der Nutzung der Stichprobeninformation. Auch lassen sich Merkmale der Wohnungsausstattung und der Lage in der Stadt mühelos über den Regressionsansatz integrieren. Eine heuristische und damit weitgehend willkürliche Spanneneinordnung wie im Berliner Mietspiegel wird damit überflüssig. Weiterhin ist es möglich, räumliche Abhängigkeiten der Mietpreise in das Modell mit aufzunehmen und so das Konzept der Lage der Wohnung im Stadtraum entsprechend den Auswirkungen auf den Mietpreis korrekt abzubilden.

Nach der üblichen normativen Vorgabe sollten für jedes Tabellenfeld mindestens 30 Mietwerte vorhanden sein. Dies erzwingt, dass zur Erstellung eines Tabellenmietspiegels ein Vielfaches an Daten erhoben werden muss. So weist der Berliner Tabellenmietspiegel 2017 mehr als das Sechsfache ($N = 19.240$) der Fallzahlen des Münchener Regressionsmietspiegels 2019 ($N = 3.140$) auf. Trotz des größeren Stichprobenumfangs ist in den Mietspiegeln von Berlin und Hamburg nur eine rudimentäre Erfassung der wohnwertrelevanten Merkmale der einzelnen Wohnungen möglich, während die Regressionsmietspiegel in München und Frankfurt/Main eine sehr detaillierte Berücksichtigung der Unterschiede ermöglicht.¹⁶ Besonders auffällig ist dies beim Merkmal Ausstattung: In Berlin und Hamburg wird dieses gar nicht berücksichtigt, in München und Frankfurt/Main hingegen in sehr hohem Detailgrad. Auch bei Lagen und Größenklassen sind die Unterschiede eklatant. Sebastian/Memis (2020) kommentieren dies wie folgt: „Somit ergibt sich hier das Paradoxon, dass in den Mietspiegeln der nach Fläche und Einwohnerzahl mit Abstand größten Städte (Berlin und Hamburg) die kleinste Anzahl an Lagen verwendet werden. Die Anzahl der Lagen ist in diesen Städten allerdings auch nicht das Ergebnis einer Wohnlagenermittlung nach wissenschaftlichen Methoden, sondern wurde von vorneherein auf zwei bzw. drei Lagen begrenzt, da die in beiden Städten verwendete Tabellenmethode keine weitergehende Berücksichtigung von unterschiedlichen Lagen zulässt.“

Nachfolgende Tabelle gibt hierzu eine Übersicht.

Tabelle 2: Eigenschaften der Mietspiegel von Berlin, Hamburg, München und Frankfurt/Main

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt/Main
Jahr	2017	2017	2019	2018
Berechnung	Tabellenmethode	Tabellenmethode	Regression	Regression
Nettostichprobe	19.240	20.291	3.140	7.961
Anzahl Tabellenfelder	96	81	770	186
Felder <30 Werte	17 (18%)	24 (30%)	--	--
Größenklassen (m ²)	4	4-5	70	31
Ausstattung (mögliche Merkmalskombinationen)	1	1	1,8 Mio.	50,3 Mio.
Lagen	3	2	6	10

Quelle: Waltersbacher/Sebastian (2020), S. 12.

Ein Lagekonzept auf Basis von Postleitzahlenbereichen

Das Berliner Konzept der Wohnlage basiert auf einer Einteilung der gesamten Stadt in drei Wohnlagen: „einfach“, „mittel“ und „gut“. Die Zuordnung der einzelnen Wohnung zu diesen Wohnlagen erfolgte in früheren Jahren anhand von nicht formalisierten Gutachterentscheidungen. Für den Mietspiegel 2019 wurden erstmalig formalisierte statistische Konzepte angewendet, um eine möglichst homogene Bewertung der Wohnungen¹⁷ in jeder Lage zu erreichen (vgl. F+B 2020, Abschnitt 3). Kriterien waren hierbei beispielsweise Verkehrslärm, die Nähe zu öffentlichen Parkanlagen, die Verkehrsanbindung, die Dichte der Bebauung etc.

Die Entscheidung, das Berliner Stadtgebiet in nur drei Lagen aufzuteilen, wird ohne nähere Begründung oder wissenschaftliche Fundierung vorgegeben. Die Stadt Hamburg benutzt sogar nur zwei Wohnlagen für ihren Mietspiegel. In beiden Fällen ist die Begrenzung auf zwei bzw. drei Lagen Voraussetzung für die in diesen Städten angewendete Tabellenmethode. Die methodischen Schwächen der Tabellenmethode lassen die eigentlich erforderliche differenzierte Berücksichtigung der Lage nicht zu.¹⁸

Kauermann/Windmann (2016) fordern für große Städte eine spezielle Einteilung nach der Lage im Stadtgebiet, der so genannten Makrolage. Hiervon unterscheiden die Autoren die so genannte Mikrolage, die die lokale Wohnqualität – also Verkehrslärm, Baudichte etc. – misst. Die Makrolage misst im Münchener Mietspiegel im Wesentlichen die Entfernung zum Stadtzentrum. Für Berlin, eine großräumige Stadt mit mehreren Zentren, ist eine noch deutlich komplexere Struktur zu erwarten, was den Ansatz von nur drei Wohnlagen gänzlich ungeeignet erscheinen lässt.

Im Prinzip ist hier eine Modellierung auf Basis von Geokoordinaten möglich, die glatte Übergänge zwischen den einzelnen Stadtquartieren ermöglicht (vgl. Kauermann/Windmann 2016). Für die praktische Umsetzung ergibt sich jedoch das Problem, dass den Anwendern des Mietspiegels die genauen Geokoordinaten einer Wohnadresse nicht bekannt sind und daher eine Berechnung des Lageeffekts mit Ungenauigkeiten¹⁹ behaftet ist. Aus diesem Grund haben wir uns für eine Modellierung des Makrolagen-Effekts über Postleitzahlbereiche entschieden. Da für Berlin insgesamt 193 Postleitzahlbereiche existieren, ist diese Einteilung hinreichend flexibel. Andererseits ist jedem Mieter und Vermieter die Zugehörigkeit

Abbildung 4: Die Wohnlagen des Berliner Mietspiegels 2019.



Wohnlagenkarte
Berliner Mietspiegel 2019

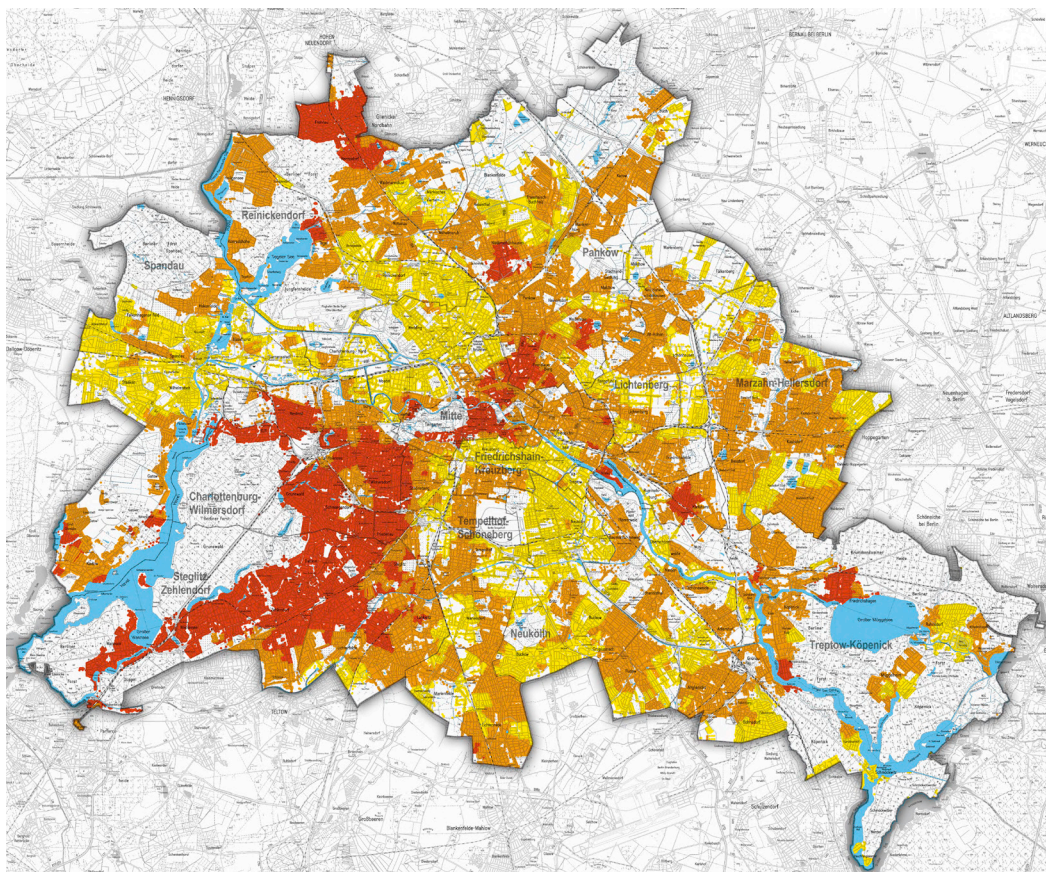
- überwiegend einfache Wohnlage
- überwiegend mittlere Wohnlage
- überwiegend gute Wohnlage
- Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

Achtung: Die Karte soll lediglich eine erste Orientierung über die mögliche Wohnlagezuordnung geben.

Die genaue Wohnlagezuordnung ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2019, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin. Über die genaue Einordnung Ihres Wohnhauses in die zutreffende Wohnlage gibt Ihnen auch Ihr Bezirksamt oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Auskunft.

Kartengrundlage: Übersichtskarte von Berlin 1:50 000 (DK 50), Stand 6/2016. Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (B).

www.berlin.de/mietspiegel



zum jeweiligen Postleitzahlenbereich bekannt, so dass keine Probleme bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestehen. Allerdings muss die Schätzung dieser 193 Postleitzahlereffekte stabilisiert werden. Dies geschieht über eine Straffunktion, die Schwankungen zwischen nebeneinanderliegenden Postleitzahlgebieten bestraft. Der Einsatz dieser Penalized Regression für Lageeffekte wird bei Frink/Rendtel (2019) näher beschrieben. Insgesamt handelt es sich um ein Structured Additive Regression (STAR) Model (vgl. Fahrmeir et al. 2009).

Die abhängige Variable $mieteqm_i$ ist die Nettokaltmiete pro m^2 in Wohnung i , $baujahr_{g,i}$ ist der Indikator für die Baujahrsgruppe g der Wohnung i . $wohnlage_{w,i}$ ist der Indikator für die bisherigen Wohnlagen w für Wohnung i . $flaeche_i$ ist die Fläche der Wohnung i und $einzug_{g,i}$ ist das Jahr des Einzugs, d.h. des Abschlusses eines Mietvertrages. Schließlich ist PLZ_i der Postleitzahlenbereich der Wohnung i . Bei dem Jahr des Einzugs (bzw. der Mietdauer) handelt es sich um ein so genanntes außergesetzliches Merkmal, d.h. eine Größe, von der zwar anzunehmen ist, dass diese einen Einfluss auf die Miethöhe hat, die aber aufgrund der Beschränkungen des § 558 BGB bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden dürfen. Nach § 14 Abs. 1 Satz 2 des Regierungsentwurfs zur geplanten Mietspiegelverordnung (MsV)²⁰ können außergesetzliche Merkmale insbesondere zur Wahl des Regressionsmodells und bei der Bemessung von Spannen herangezogen werden. Wir schätzen das Modell daher zunächst unter Einbeziehung der Mietdauer. Die Regressionsbeziehung ist somit durch

$$mieteqm_i = f_1(flache_i) + f_2(PLZ_i) + f_3(einzug_i) + \beta_0 + \sum_{g=1}^8 \beta_{b_j,g} baujahr_{g,i} + \sum_{w=1}^3 \beta_{wo_l,w} wohnlage_{w,i} + \varepsilon_i$$

gegeben. Hierbei bezeichnet $f_1(flache)$ eine glatte Funktion der Wohnfläche und $f_3(einzug)$ den glatten Effekt des Einzugsjahrs. $f_2(PLZ_i)$ ist eine diskrete Funktion auf den Postleitzahlgebieten, deren Variation auf geographisch benachbarten Gebieten möglichst klein sein soll. Schließlich gibt

$$\sum_{g=1}^8 \beta_{b_j,g} baujahr_{g,i}$$

den Effekt der Baualtersklassen wieder, während

$$\sum_{w=1}^3 \beta_{wo_l,w} wohnlage_{w,i}$$

den Effekt der im Mietspiegel festgelegten drei Lagebereiche auf die Miete wiedergibt.

Das Modell wird zunächst für Wohnungen mit Neuvermietung in den letzten 4 Jahren geschätzt. In diesem Fall wird der Term mit dem Jahr des Einzugs nicht in das Modell aufgenommen. Danach wird das Modell für alle Wohnungen geschätzt. Für die Schätzung wurden einzelne unplausible Werte, z.B. 1 Euro/ m^2 oder Werte über 20 Euro/ m^2 , von der Analyse ausgeschlossen.

Ebenso wurde die Wohnfläche auf Werte zwischen 20 und 150 m^2 begrenzt. Dies verringerte den Datensatz der Neuvermietungen von 2.891 auf 2.840 Wohnungen. Zusätzlich wurden noch schwach besetzte Baualtersgruppen zur Stabilisierung der Schätzung zusammengefasst. Da in einigen wenigen Postleitzahlgebieten keine Neuvermietungen im Datensatz vorkamen, wurden diese Gebiete von der Schätzung ausgeschlossen und in der Karte mit den Postleitzahlgebieten weiß dargestellt.

Hinsichtlich der Baualtersklassen zeigt sich eine Höherbewertung der Wohnungen, die vor 1918 gebaut wurden, vgl. Tabelle 3. Erst Wohnungen, die nach 1990 gebaut wurden, erreichen wieder ein höheres Mietniveau. Diese Entwicklung wird vom Berliner Mietspiegel ebenfalls abgebildet.

Tabelle 3: Regressionsmodell mit Mikrozensus. Geschätzte Effekte der Baualtersklasse bei Neuvermietungen. Referenzkategorie: Baujahr 2011 und jünger

Variable	Koeffizient	Standardabweichung
Intercept	11,94	0,23
baujahr_bis1918	-3,07	0,23
baujahr_1919bis1948	-3,35	0,22
baujahr_1949bis1978	-3,86	0,22
baujahr_1979bis1990	-3,89	0,27
baujahr_1991bis2000	-2,39	0,29
baujahr_2001bis2010	-1,85	0,42

Beim Effekt der Wohnungsgröße sind die Mietpreiseffekte in den Mietspiegel-Größenklassen 40–60 m^2 und 60–90 m^2 relativ homogen (vgl. Abbildung 5). Aber in der Klasse „unter 40 m^2 “ und in der Klasse „90 m^2 und größer“ zeigen sich noch erhebliche Preisunterschiede, die durch die Diskretisierung der Wohnfläche in nur vier Größenklassen nicht sichtbar werden. Vor allem für kleine Wohnungen sind die im Mietspiegel 2019 verwendeten Größenklassen daher unzureichend.

Das Merkmal Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel wird bei der Modellsuche für die Neuvermietungen als insignifikant verworfen. Dies ist schon aus dem Boxplot über die Wohnlage zu ersehen, vgl. Abbildung 6.

Insbesondere zwischen der einfachen und der mittleren Wohnlage sind keine Unterschiede in der Verteilung der Mieten erkennbar. Dies ist ein bemerkenswertes Ergebnis. Es zeigt, dass bereits die sehr einfache Modellierung der Makrolage über Postleitzahlen die Preisbildung in Abhängigkeit von der Lage sehr viel besser erklärt als die aufwändig hergeleitete Wohnlagenverortung mit der offensichtlich unsachgemäßen Begrenzung auf nur drei Wohnlagen. Gleichzeitig zeigt die starke Bewertung der Lage über die Postleitzahlgebiete, dass die Lage für die Miethöhe sehr relevant ist

Abbildung 8 zeigt die Berliner Postleitzahlgebiete und die geschätzten Lage-Effekte. Insgesamt betragen die räumlich bedingten Mietunterschiede bis zu 5,35 Euro/ m^2 . Diese erheb-

lichen Unterschiede werden vom jetzigen Berliner Mietspiegel aufgrund der unzureichenden Lageortung nicht berücksichtigt. Wirft man einen Blick auf die Postleitzahlgebiete mit den höchsten Regionalzuschlägen²¹, so stellt man fest, dass es sich hierbei um „angesagte“ Gebiete mit einem hohen Anteil an Altbausubstanz handelt. In vielen Fällen, z. B. im Prenzlauer Berg, ist das erhöhte Preisniveau bei Neuvermietungen ein Indikator für die Gentrifizierung bestimmter Stadtbereiche.

Auch bei Zugrundlegung aller Mietverhältnisse erhält man ein ähnliches Bild der lokalen Mietunterschiede (vgl. Abbildung o in Frink/Rendtel 2019).

Bei der Zugrundelegung aller Mietverhältnisse ergibt sich zusätzlich die Möglichkeit, den Einfluss des Einzugsjahrs auf die Miethöhe zu schätzen. Dieser Effekt wird in Abbildung 7 dargestellt. Hier zeigt sich über lange Zeiträume überhaupt kein systematischer Effekt des Einzugsjahrs.

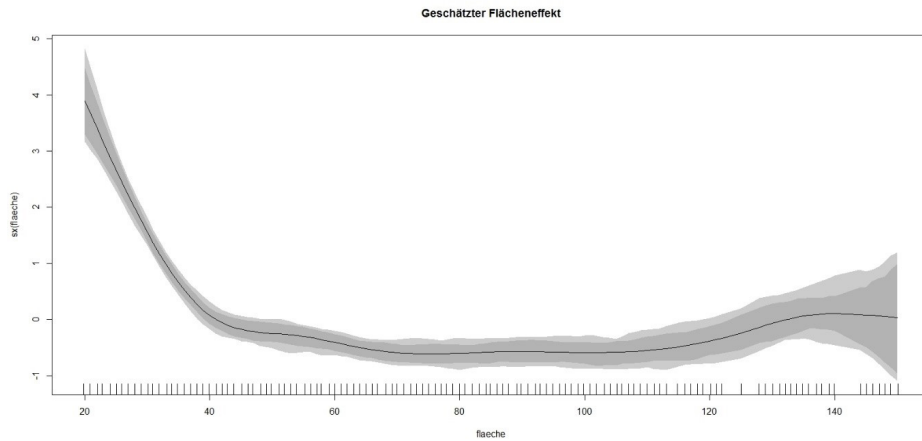


Abbildung 5: Geschätzter Flächeneffekt bei Neuvermietungen im Mikrozensus

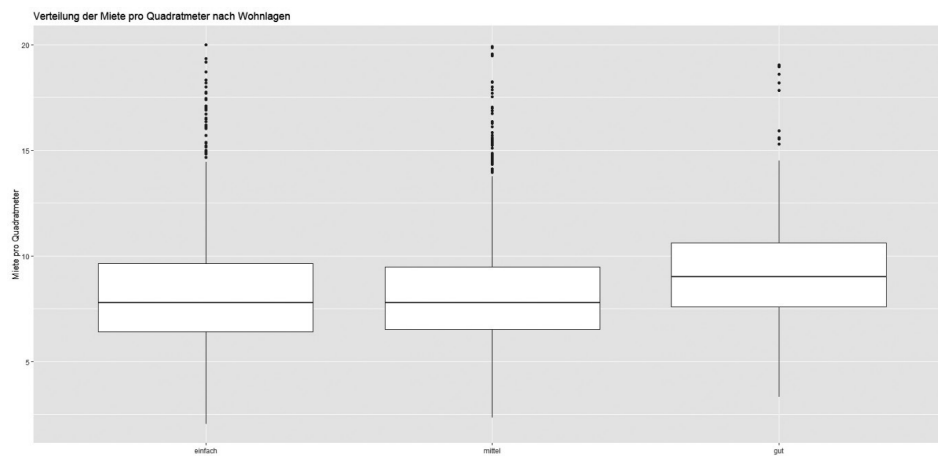


Abbildung 6: Boxplots der Nettokaltmiete nach den drei Wohnlagen des Berliner Mietspiegels. Basis: Neuvermietungen im Mikrozensus.

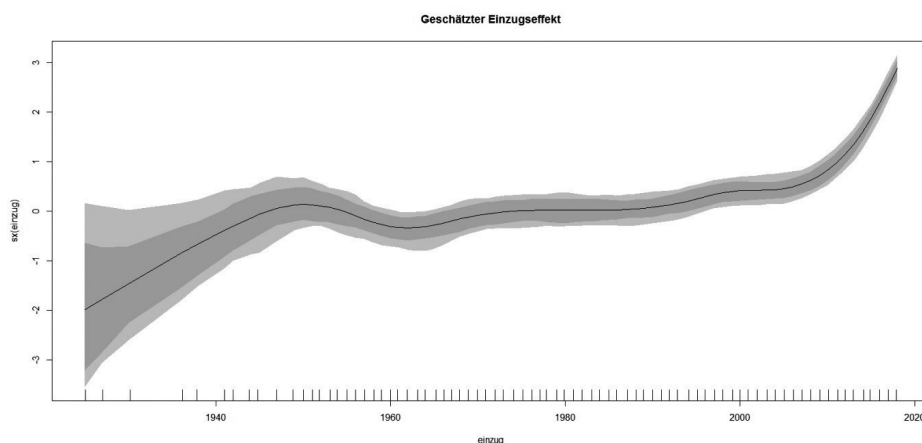


Abbildung 7: Preiseffekt des Jahrs des Einzugs. Basis: Alle Wohnungen im Mikrozensus

Jedoch steigen ab 2006 die Preise bei Neuvermietungen deutlich an. Man beachte hierbei, dass die Effekte des Baualters der Wohnung schon berücksichtigt sind. Der Beginn des Anstiegs der Mietpreise im Jahr 2006 liefert gleichzeitig auch eine Erklärung für das Anziehen der Mietpreise: Seit 2005 ist der Saldo der Einwohnerzahlen in Berlin positiv. Seit 2012 nahm die Einwohnerzahl jährlich etwa um durchschnittlich 48.000 Einwohner pro Jahr zu.²² Der Anstieg der Mieten durch diesen Zuwanderungsdruck wird auf 2,70 Euro/m² geschätzt. Zum

Vergleich: Der Mietspiegel 2007 weist eine durchschnittliche Kaltmiete von 4,75 Euro/m² aus, während der Mietspiegel 2019 eine durchschnittliche Kaltmiete von 6,72 Euro/m² angibt. Diese Differenz von etwa 2 Euro unterschätzt die Dynamik am Wohnungsmarkt also deutlich.²³ Auch zeigt Abbildung 8, dass die Einführung der Mietpreisbremse²⁴ in 2015 keinerlei Bremswirkung für die Vergrößerung der Preise bei Neuvermietungen hatte (vgl. hierzu ausführlich Thomschke 2019).

Tabelle 4: Regressionsmodell mit Mikrozensus (ohne Mietdauer). Geschätzte Effekte der Baualtersklasse (Referenzkategorie: Baujahr 2011 und jünger) und Wohnlage (Referenzkategorie: Einfach/Mittel).

Variable	Koeffizient	Standardabweichung
Intercept (Referenz)	11,71	0,16
baujahr_bis1918	-4,42	0,17
baujahr_1919bis1948	-4,61	0,17
baujahr_1949bis1978	-4,84	0,17
baujahr_1979bis1990	-4,47	0,18
baujahr_1991bis2000	-3,12	0,18
baujahr_2001bis2010	-2,04	0,24
Wohnlage_gut	0,62	0,07

Alternativer Mietspiegel

Nach den gesetzlichen Vorschriften darf das Bezugsjahr (und damit die Mietdauer) bei der Berechnung des Mietspiegels selbst nicht berücksichtigt werden. Wir haben daher das Regressionsmodell nochmals ohne diese Variable geschätzt. Die Ergebnisse der anderen Koeffizientenschätzer erweisen sich dabei als überaus robust. Nachfolgende Tabelle gibt die Koeffizientenschätzer für die bereits in Tabelle 2 verwendete Referenzkategorie wieder.

Auch in Bezug auf den Einfluss der Wohnlage zeigen sich keine großen Veränderungen. Nachfolgende Abbildungen stellen die beiden Modelle gegenüber.

Vergleichbare Effekte lassen sich auch für den Einfluss der Wohnungsgröße feststellen (vgl. Abbildungen 10a und 10b).

Es lässt sich somit zeigen, dass sich mit den Daten des Mikrozensus ein alternativer Mietspiegel berechnen lässt, der bereits als Tabellenmietspiegel eine große Anzahl von Tabel-

Abbildung 8: Regionaler Effekt des Postleitzahlbereichs auf die Nettokaltmiete. Basis Neuvermietungen im Mikrozensus.

Geschätzte räumliche Funktion der Berliner Postleitzahlgebiete (mit Einschränkung der Mietdauer)

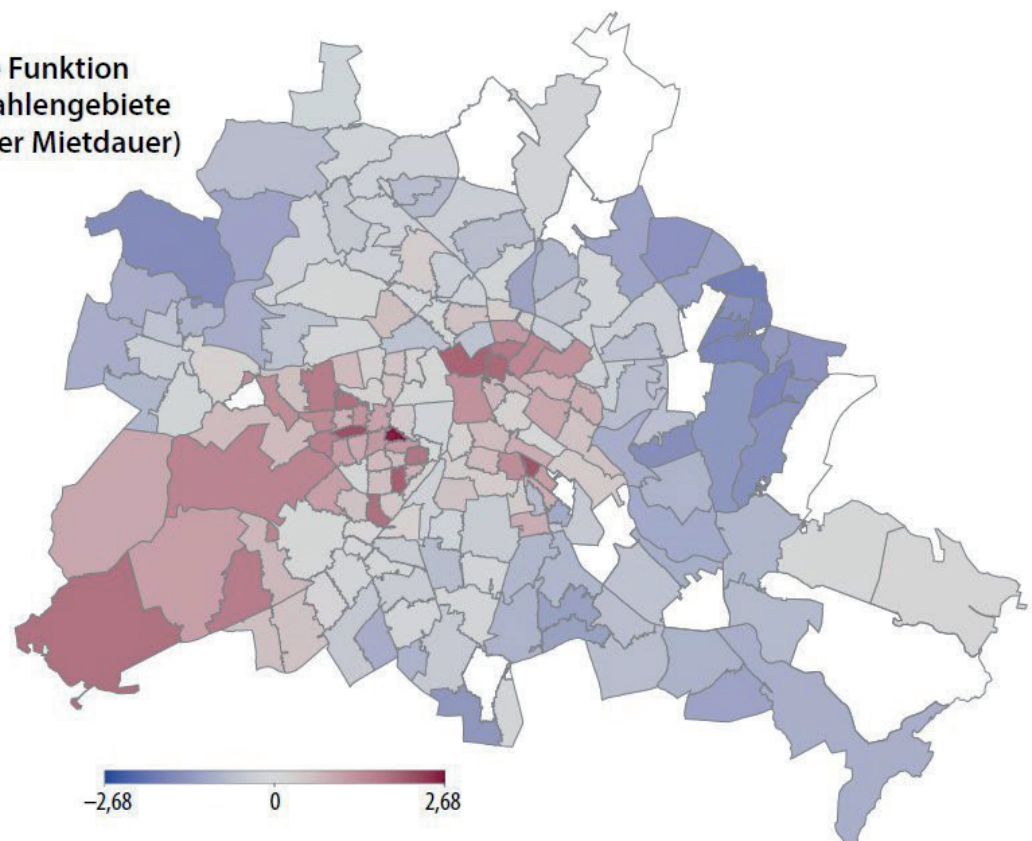


Abbildung 9a: Regionaler Effekt des Postleitzahlbereichs auf die Nettokaltmiete (Modell mit Mietdauer, alle Mietverhältnisse)

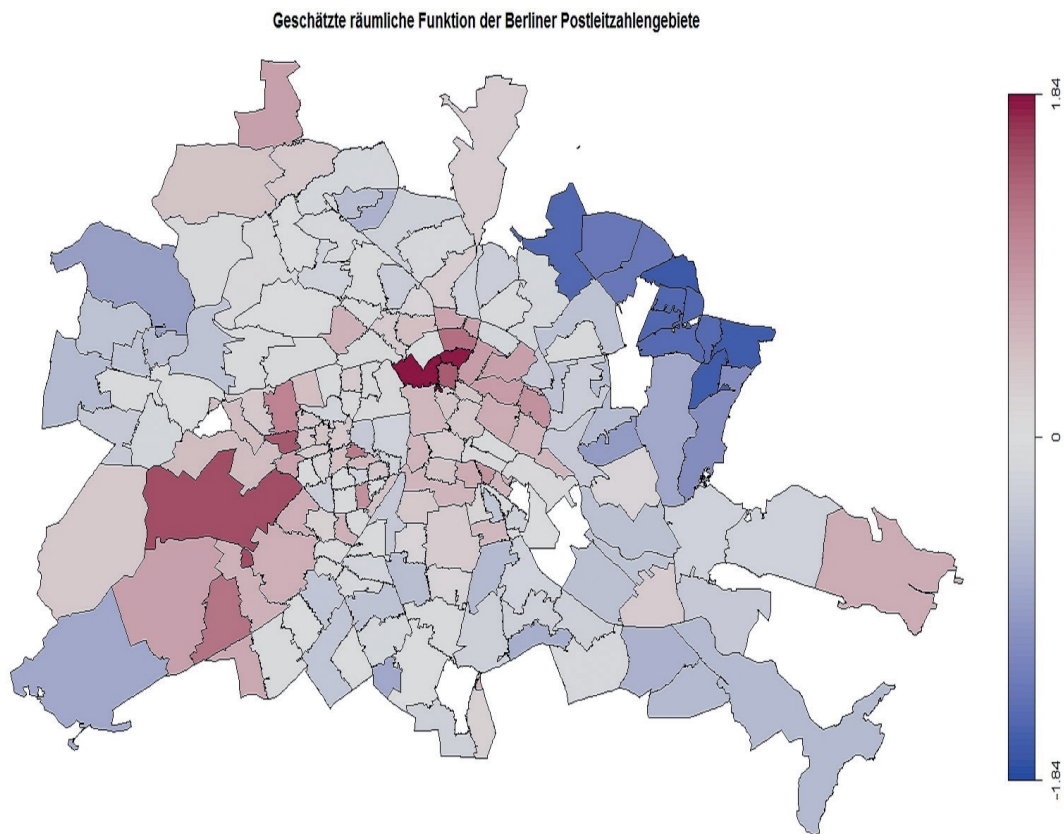
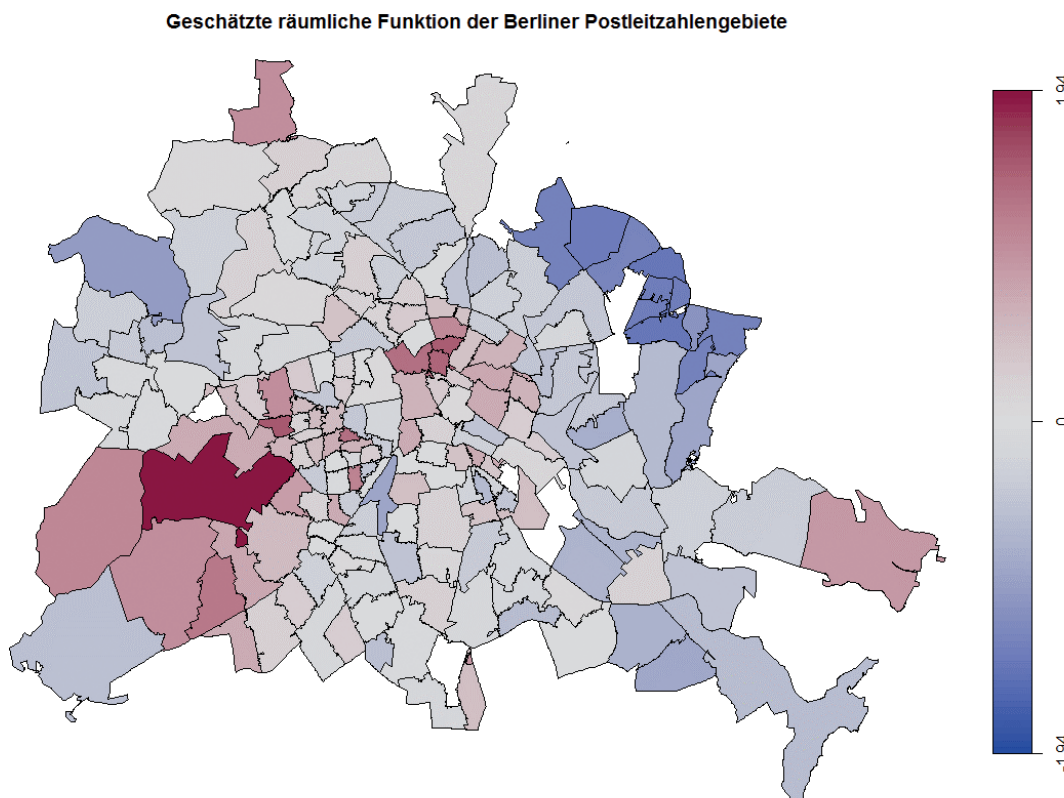


Abbildung 9b: Regionaler Effekt des Postleitzahlbereichs auf die Nettokaltmiete. (Modell ohne Mietdauer, alle Mietverhältnisse)



lenfeldern abdeckt, obwohl diese Daten ohne Bezug zum Mietspiegel erhoben wurden. Die Verwendung der Regressionsanalyse ermöglicht dann auch eine genaue Schätzung der Einflüsse für die einzelnen Baualterstufen, Wohnungsgrößen und insbesondere der Wohnlage. Unser alternativer Mietspiegel auf Basis der Daten des Mikrozensus kann natürlich nicht für sich in Anspruch nehmen, bereits ein qualifizierter Mietspiegel zu sein. Zum einen handelt es sich bei den Daten nicht um eine Primärerhebung. Zum anderen berücksichtigen wir nicht nur die mietspiegelrelevanten, sondern alle Mietverhältnisse.

Dennoch zeigt unser Ansatz zum einen die Vorzüge eines Regressionsmietspiegels gerade in Bezug auf die Wohnlagenverortung für eine Stadt wie Berlin auf, die als „Groß-Berlin“ seit 1920 ohnehin eher ein großstädtischer Ballungsraum als eine einheitliche Stadt ist. Die Existenz vieler verschiedener lokaler Zentren benötigt einen differenzierteren Ansatz als der bisher übliche Ansatz mit nur drei Wohnlagen. Wir konnten zeigen, dass bereits ein trivialer Ansatz wie die Verwendung von Postleitzahlen dem im Mietspiegel Berlin 2019 verwendeten Ansatz deutlich überlegen ist.

Berlin hat augenscheinlich eine recht aufwändige Wohnlagenverortung vorgenommen, die auf etwa 50 Seiten auch detailliert dokumentiert ist. Die dort verwendete wissenschaftliche Methodik entspricht dem Niveau der dort auch zitierten statistischen Lehrbücher und damit genau der von Gesetzgeber intendierten Verwendung „anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze“ (§ 558d BGB). Ein höheres Niveau, etwa in Form der Berücksichtigung der jüngsten statistischen Forschungsergebnisse, wird gerade nicht gefordert.²⁵ Die Bemühungen werden aber insgesamt ad absurdum geführt, da die Untersuchung zur Wohnlagenverortung von der wissenschaftlich gerade nicht gestützten Prämisse ausgehen muss, dass es nicht mehr als drei Wohnlagen geben darf. Die Anzahl der erforderlichen Wohnlagen hätte aber erst durch die Wohnlagenverortung bestimmt werden müssen. Eine Untersuchung, die den wesentlichen Teil des Ergebnisses bereits vorab bestimmt, widerspricht unseres Erachtens anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Wir haben daher die Wohnlagenverortung auch nicht vertieft geprüft und können entsprechend über deren methodische Adäquanz nicht näher referieren.

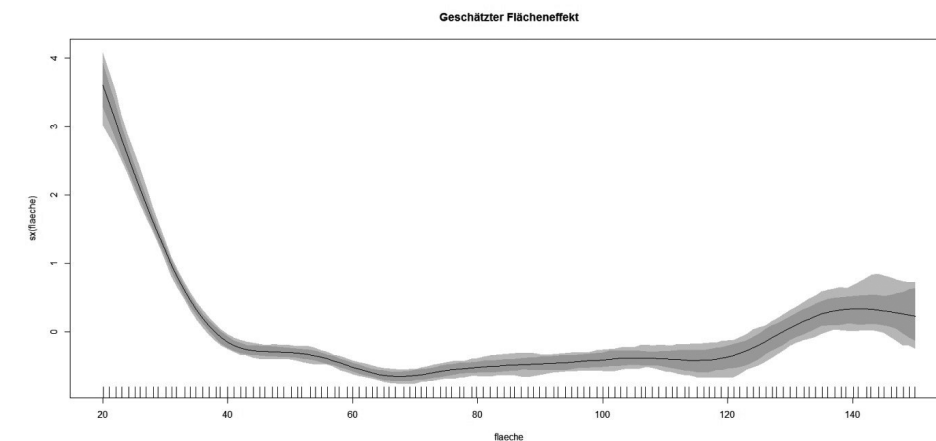


Abbildung 10a: Geschätzter Flächeneffekt bei allen Mietverhältnissen (Modell mit Mietdauer, alle Mietverhältnisse)

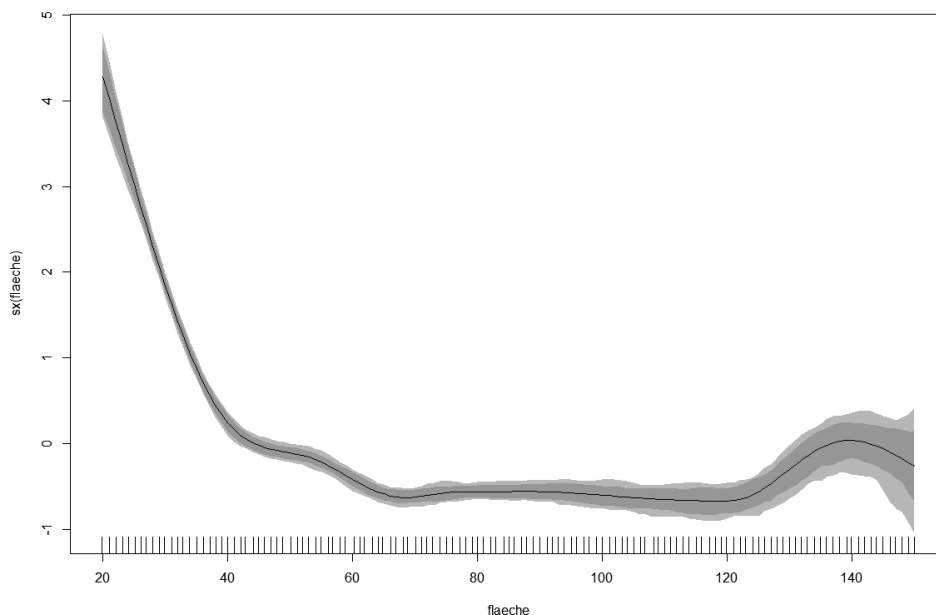


Abbildung 10b: Geschätzter Flächeneffekt bei allen Mietverhältnissen (Modell ohne Mietdauer, alle Mietverhältnisse)

Schlussfolgerungen

Gibt der Berliner Mietspiegel 2019 die ortsübliche Vergleichsmiete wieder?

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ergeben sich aus unserer Sicht sechs wesentliche Fehlerquellen:

- 1) **Non-Response.** Offensichtlich wird die Dynamik der Mietpreisentwicklung in Berlin unterschätzt. Jedenfalls liegt der geschätzte Effekt einer Neuvermietung 2018 gegenüber 2007 deutlich über dem Anstieg der mittleren Mietspiegelpreise zwischen 2007 und 2019. Zu einem großen Teil wird die Verzerrung aber mutmaßlich auf Non-Response zurückzuführen sein. Dies liegt in der Natur der aktuell noch freiwilligen Teilnahme an der Umfrage zur Mietspiegelerstellung und ist von den Mietspiegelerstellern nicht zu verantworten. Es zeigt hingegen deutlich die erhebliche Bedeutung der geplanten Auskunftspflicht für die Aussagekraft von Mietspiegeln.
- 2) **Kombinierte Stichprobe.** Es wird bei den Erhebungen zum Mietspiegel Berlin seit einigen Jahren eine kombinierte Stichprobe aus Mieter- und Vermieterdaten verwendet. Im Mietspiegel 2019 kommt eine Stichprobe auf Basis von zur Wiederholungbefragung bereiten Mietern und Vermietern der Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2017 hinzu. Eine derartige Kombination mehrerer Stichproben in einer Auswertung kann zu ungleichen Auswahlwahrscheinlichkeiten für die einzelnen Wohnungen führen, die mittels Designgewichtung berücksichtigt werden müssen (vgl. Faulbaum 2019, S. 395 ff.). Hierzu findet sich in der Dokumentation nichts, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die Ergebnisse mutmaßlich verzerrt sind. Über das Ausmaß der Verzerrung ist keine konkrete Aussage möglich. Sie kann sehr groß, aber auch sehr klein sein.
- 3) **Gewichtung der Vermietergruppen.** Unter anderem war die Gewichtung verschiedener Vermietergruppen Gegenstand eines Urteils des Landgerichts Berlin zum Mietspiegel 2017 (LG Berlin, Urteil vom 14.02.2018, 64 S 74/17). Das Gericht kam zu der Beurteilung, dass die Gewichtung aufgrund geringer Abweichung nicht zu beanstanden sei: „Im Übrigen haben die an der Erstellung des Mietspiegels 2017 beteiligten Experten erkannt, dass die Gewichtung verschiedener Eigentübertypen innerhalb der Ergebnisstichprobe nicht den Anteilen der verschiedenen Eigentümergruppen am gesamten Berliner Mietmarkt entspricht; sie sind jedoch zu dem Schluss gelangt, dass dieser Umstand die Repräsentativität der Erhebung nicht in Frage stelle, da die Verhaltensweisen hinsichtlich der Mietpreisgestaltung auch innerhalb dieser Gruppen sehr unterschiedlich sind“ (vgl. Methodenbericht, S. 27, 3. Absatz).“ Es ist aber völlig unerheblich, ob die Mietpreisgestaltung innerhalb der Vermietergruppen unterschiedlich ist. Vielmehr sind die Unterschiede in der Durchschnittsmiete zwischen den einzelnen Vermietergruppen relevant. Der Vergleich mit dem Mikrozensus 2018 weist nach wie vor darauf hin, dass für den Mietspiegel eine Übererfassung

der großen Vermieter vorliegen könnte. Da die Mietpreise der öffentlichen Vermieter im Mittel um ca. 1,50 Euro/m² unter den Mietpreisen der privaten Vermieter liegen, resultiert hieraus im Mietspiegel eine Unterschätzung der auf dem Wohnungsmarkt gezahlten Mieten. Eine grobe Schätzung dieses Effekts kommt auf eine durchschnittliche Unterschätzung von 1,10 Euro/m². Dies ist bei einer geschätzten durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,82 Euro eine Unterschätzung von 14 %.

- 4) **Wohnlagenverortung.** Die Einteilung in nur drei Wohnlagen gibt die großen regionalen Mietunterschiede im großflächigen Stadtgebiet Berlins nicht wieder. Die nicht erklärten Preisunterschiede liegen bei Verwendung des Datensatzes des Mikrozensus bei 5 Euro/m² zwischen dem teuersten und dem preiswertesten Postleitzahlgebiet (bei gleichzeitiger Berücksichtigung der drei Wohnlagen des Mietspiegels 2019). Die Koeffizienten der drei Wohnlagen sind in unserem Regressionsmodell insignifikant.
- 5) **Wohnungsgrößenklassen.** Die Diskretisierung nach nur vier Wohngrößenklassen ignoriert substanzielle Mietpreisunterschiede vor allem in der untersten (kleiner als 40 m²), aber auch in der obersten Wohngrößenklasse (größer als 90 m²). Eine empirisch fundierte Festlegung der Größenklassen ist nicht nachvollziehbar.
- 6) **Ausreißerverfahren.** Die verwendete Methode zur Bestimmung von Ausreißern in Form von absoluten statt relativen Größen entspricht nicht den in der Statistik üblichen Verfahren. Die sich hieraus ergebenden Verzerrungen sind wahrscheinlich von eher geringem Ausmaß.

Ist der Berliner Mietspiegel ein qualifizierter Mietspiegel?

Es muss aus mehreren Gründen angezweifelt werden, ob es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2019 um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 585d BGB handelt. Das Kriterium, „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“ worden zu sein, ist aus unserer Sicht mehrfach nicht erfüllt. Das führt uns aber zu einem wissenschaftstheoretischen Dilemma, das nicht in die juristische Beweisführung einbracht werden sollte. Solange der Ersteller seine hohe Sorgfaltspflicht und seinen Beurteilungsspielraum nicht objektiv überschritten hat, kann das kein Grund sein, die Qualifizierung zu verweigern. Ob die Ersteller von den angeführten Problemen wissen konnten oder wissen mussten, ist schlussendlich eine juristische Frage und muss von Gerichten entschieden werden. Aus unserer rein wissenschaftlichen Sicht sind wir der Auffassung, dass die Probleme aufgrund der Dauer und Intensität der Auseinandersetzung in Literatur und Rechtsprechung hätten erkannt werden können und müssen. Eine Vielzahl sehr guter Mietspiegel in Deutschland zeigt, dass Erstellungspraxis und wissenschaftlicher Anspruch deutlich besser vereint werden können. Statistische Perfektion kann niemals gefordert werden. Maßstab ist aber nicht unsere (zugegeben theoretische) Einschätzung über anerkannte wissenschaftliche Grundsätze, sondern zumindest teilweise die real existierende Praxis der Mietspiegelerstellung in Deutschland. Berlin sollte sich diesem Maßstab stellen und stellen müssen.

Ein wesentlicher Teil der Probleme beginnt bereits bei der Erhebung. Soweit der Dokumentation entnehmbar, handelt es sich um eine kombinierte Erhebung unter Verwendung einer Mieter- und einer Vermieterstichprobe. Methodisch korrekt hätten hier sogenannte Dual-Frame-Methoden angewandt werden müssen (vgl. Kauermann et al. 2020, S. 152). Zum anderen bedingt die wissenschaftliche Sorgfaltspflicht die rechtzeitige und vollständige Dokumentation der verwendeten Methoden und die Aufbewahrung des (anonymisierten) Datensatzes für mögliche Validierungen. Insbesondere gehört bei Umfragen mit derart hohen Non-Response-Quoten eine sorgfältige Erörterung der Ausfälle und gegebenenfalls eine Non-Response-Analyse und Non-Response-Korrektur zum selbstverständlichen wissenschaftlichen Standard bei Umfragen und ist damit u.E. auch Gegenstand der gesetzlich geforderten anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze. Es wurde auch keinerlei Non-Response-Korrektur durchgeführt. Dies kann auch nicht mehr nachgeholt werden, da der Datensatz schon gelöscht worden ist. Auch finden sich keine Angaben über ein Nachfassen durch Erinnerungsschreiben bei Nonrespondern. Wir sind uns der Tatsache bewusst, dass es im Kontext der Vergabe öffentlicher Aufträge immer eine besondere Herausforderung ist, aufwändige und kostenträchtige Zusatzarbeiten im Budget zu integrieren. In Anbetracht der erwartungsgemäß hohen Antwortverweigerungsraten sind diese aber keine optionalen Tätigkeiten mehr, sondern zwingender und zentraler Bestandteil einer Umfrageerhebung. Schlussendlich zeigen sich hier auch die Konsequenzen einer Vergabe an den günstigsten Anbieter ohne detaillierte Qualitätsanforderungen. Weiterhin sind einfache Korrekturgewichtungen nicht durchgeführt worden, ohne dass hierfür eine Begründung gegeben wird. Zur Klarstellung wollen wir aber in aller Deutlichkeit wiederholen, dass die Ersteller den hohen Ausfall durch Ausfallverweigerung nicht zu verantworten haben und dass dieser allein einer Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel auch nicht entgegenstehen darf.

Die Einteilung von ganz Berlin in nur drei Wohnlagen wird der Komplexität von Berlin als multizentrischem Großstadtraum nicht annähernd gerecht. Selbst die triviale Verwendung von Postleitzahlen als Wohnlageverortung ist der aktuell verwendeten Wohnlagenverortung überlegen; die im Mietspiegel 2019 definierten Wohnlagen sind dann insignifikant. Die Verwendung von Postleitzahlen zur Wohnlageverortung (zusätzlich zur Lageverortung nach dem Berliner Mietspiegel) wurde von uns mangels alternativer Informationen gewählt. Wir halten dies keinesfalls für einen erstrebenswerten Standard. Zu kritisieren ist daher nicht die in Berlin durchgeführte Wohnlagenverortung selbst (vorbehaltlich einer vertieften inhaltlichen Überprüfung), die zumindest in ihrer ausführlichen Dokumentation geradezu vorbildlich ist und in diesem Punkt sogar deutlich besser als die der meisten anderen Großstädte. Zu kritisieren ist aber die völlig willkürliche Prämisse, dass es bei der Wohnlagenverortung nicht mehr als drei Wohnlagen geben darf. Eine wissenschaftliche Untersuchung, die ein wesentliches Ergebnis ex ante vorgibt, führt sich selbst ad absurdum. Dies kann auch nicht damit entkräftet werden, dass für die Auswertung mit der Tabellenmethode die Anzahl von drei Wohnlagen nicht überschritten werden darf, da mit

der Regressionsanalyse ein ebenfalls zulässiges Verfahren vorliegt, dass deutlich mehr als drei Wohnlagen verarbeiten kann. Die sich hierdurch ergebenden Fehlschätzungen sind u. E. auch von einer Größenordnung, dass von einer Fehlspezifizierung des erstellten statischen Modells gesprochen werden muss. Eine ähnliche Problematik ergibt sich bei der Einteilung der Klassen bzgl. Wohnungsgröße und Baujahr.

Weitere erhebliche Bedenken bestehen bzgl. der Auswertung. Unterschiede in der Ausstattung der Wohnungen können im Berliner Mietspiegel 2019 nur durch die „Orientierungshilfen zur Spannenordnung“ oder durch Abschläge auf Basis geringer Fallzahlen berücksichtigt werden. Diese sind aber beide ausdrücklich nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Da es sich bei der Ausstattung um ein Pflichtmerkmal des § 558 BGB handelt, sind diese zwingend zu berücksichtigen. Der Berliner Mietspiegel ist bezüglich dieses Pflichtmerkmals demnach nur ein einfacher Mietspiegel. Es ist aus unserer Sicht zweifelhaft, ob dieser dann in Gänze dennoch ein qualifizierter Mietspiegel sein kann. Auch dieses Problem hätte mit der Verwendung der Regressionsanalyse einfach gelöst werden können.

Auch nach dem Abschluss der Mietspiegelreform wird voraussichtlich neben der Regressionsmethode auch die Tabellenmethode für die Erstellung von Mietspiegeln weiterhin zulässig sein (vgl. § 7 Abs. 1 MsV). Dies entlässt den Anwender aber nicht aus der Verantwortung, die Eignung der Methode für den konkreten Anwendungsfall zu überprüfen. Für Berlin ist die Tabellenmethode ganz offensichtlich nicht geeignet. Es kann aus unserer Sicht durchaus akzeptabel sein, in überschaubaren Mietmärkten mit nur geringen Unterschieden in den Wohnungsqualitäten und Wohnlagen aus pragmatischen Gründen Mietspiegel mit der Tabellenmethode zu erstellen. In einem derart komplexen Markt wie Berlin mit einer ausgesprochen heterogenen Bausubstanz und einer großräumigen Lagestruktur halten wir dies hingegen nicht für vertretbar.

Die Frage, ob der Berliner Mietspiegel 2019 aus den oben aufgeführten Gründen ein qualifizierter Mietspiegel ist oder nicht, muss schlussendlich von Juristen beurteilt werden. Aus statistischer Sicht sehen wir jedoch mehr als nur geringfügige Verstöße gegen anerkannte wissenschaftliche Grundsätze.

Die Mietspiegelreform 2020/21

Die Bundesregierung hat am 16.12.2020 Regierungsentwürfe für ein Mietspiegelreformgesetz und eine neue Mietspiegelverordnung beschlossen. Ziel dieser Novellierung ist eine Stärkung von qualifizierten Mietspiegeln sowohl bei deren Erstellung als auch bei deren Rolle zur Ermittlung der individuellen ortsüblichen Vergleichsmiete. Während die Grundsätze dieser Novellierung in einem Mietspiegelreformgesetz fixiert sind, werden die spezifischen Umsetzungen der konkreten Mietspiegelerstellung über eine Mietspiegelverordnung geregelt.

Obwohl bei der Mietspiegelreform aus wissenschaftlicher Sicht noch einiges zu kritisieren ist,²⁶ enthält die Reform un-

zweifelhaft sehr wesentliche Verbesserungen. Der hervorstechendste Punkt ist die Einführung einer Auskunftspflicht bei einer Mietspiegelerhebung. Dies würde in der Tat ein gewichtiges Problem bei der Erhebung der Daten lösen – nicht nur für den Berliner Mietspiegel. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass derzeit noch nicht abschließend geklärt ist, wie genau diese Teilnahmepflicht durchgesetzt werden soll. Traditionell werden statistische Ämter mit der Durchführung von Umfragen mit Pflichtbeteiligung eingesetzt. Bei der Mietspiegelerstellung sollen dies aber auch verwaltungsexterne Dienstleister sein.

Die Mietspiegelreform löst damit aber nur eines der wesentlichen Probleme der aktuellen Praxis der Erstellung qualifizierter Mietspiegel. Aus wissenschaftlicher Sicht bestehen drei weitere wesentliche Probleme (vgl. Sebastian et al., 2018):

- 1) Unabhängigkeit der Mietspiegelerstellung
- 2) Sachkunde der Mietspiegelersteller
- 3) Verwendung der Tabellenmethode

Wir sind der Auffassung, dass Statistiken in einem Rechtsstaat vor allem unabhängig erstellt werden müssen.²⁷ Ein qualifizierter Mietspiegel sollte daher wie ein unabhängiges Sachverständigengutachten oder eine amtliche Statistik ohne Einfluss der betroffenen Parteien erstellt werden. Ein qualifizierter Mietspiegel kann aber ohne Zustimmung von Vertretern der Mieter und Vermieter oder ersatzweise der Gemeinde nicht in Kraft treten. Die so institutionalisierte Politisierung des Mietspiegels wird in der Literatur vielfach kritisiert (vgl. Börsinghaus/Clar 2013, S. 169 m. w. N.) und ist auch aus unserer Sicht nur sehr bedingt geeignet, die Qualität von qualifizierten Mietspiegeln zu erhöhen. Insbesondere die Einigung zwischen Mieter- und Vermietervertretern gerät zur Farce, da die Gemeinde im Zweifelsfalle dem qualifizierten Mietspiegel auch alleine zustimmen kann. Die Gemeinde ist in diesem Prozess jedoch selbst Partei: Zum einen ist sie über die Kosten der Unterkunft (KdU) häufig selbst quasi der größte Mieter der Stadt und damit im Interesse des eigenen Haushalts an möglichst niedrigen Mieten interessiert. Zum anderen besteht ein weiterer Interessenskonflikt aus politischem Interesse, wenn die Mehrheit der Gemeinde Mieter und nicht Vermieter ist. Legitimer politischer Gestaltungswille und unabhängig erstellte Statistiken passen aber nur schlecht zusammen.

Wir sind weiterhin der Auffassung, dass Ersteller von Mietspiegeln eine vertiefte Sachkenntnis in allen betroffenen Disziplinen der Mietspiegelerstellung aufweisen sollten. Das betrifft sicherlich in substantieller Form die Statistik, aber auch sehr wesentlich die benachbarte Disziplin der empirischen Sozialforschung, die Rechtswissenschaft und weitere Wissenschaftsbereiche. Es ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, warum Sachverständigengutachten nur von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit entsprechendem Sachkundenachweis erstellt werden dürfen, es an Mietspiegelersteller aber keinerlei Anforderungen gibt. Die fachlichen Anforderungen müssten deutlich höher sein, nicht niedriger.

Die Bundesregierung konnte sich bislang weder dazu entschließen, den Einfluss der beteiligten Parteien neu zu gestalten,

noch, einen Sachkundenachweis für Mietspiegelersteller einzuführen. Die Mietspiegelreform regelt zwar eine Reihe von wichtigen Details, versäumt es jedoch völlig, die tatsächlichen Ursachen der Probleme anzugehen. Es ist aus unserer Sicht unzweifelhaft, dass sich die bisherige Regelung (in Bezug auf Sachkenntnis und Unabhängigkeit) eindeutig nicht bewährt hat. Die oben ausgeführten Defizite des Berliner Mietspiegels mögen als anschauliches Beispiel dienen. Die Mietspiegelreform allein wird den Berliner Bürgerinnen und Bürgern keinen besseren Mietspiegel beschere. Etwaige Unzulänglichkeiten zukünftiger Mietspiegel werden weiterhin vor Gericht geklärt werden müssen.

Um die oben aufgeführten, aus unserer Sicht grundlegenden Probleme dennoch zu beheben, empfehlen wir eine grundlegende Änderung der Verantwortlichkeiten. Auch wir halten es grundsätzlich für sinnvoll, dass die Erstellung von Mietspiegeln in kommunaler Hoheit bleibt. Allerdings sollten Mietspiegel immer als amtliche Statistiken erstellt werden, d. h. unabhängig und weisungsungebunden. Die Vertreter von Mietern und Vermietern sowie der Gemeinde sollten weiterhin angehört werden müssen, aber kein Vetorecht mehr haben. Wie die Unabhängigkeit der Erstellung umgesetzt wird, sollte grundsätzlich den Kommunen überlassen werden. Sofern vorhanden, bieten sich unabhängige kommunale Statistikstellen als Entscheidungs- bzw. als Vergabeträger bei externer Erstellung an. Bei interner Erstellung sollte zumindest eine Verpflichtung eingeführt werden, die fachliche Eignung „in geeigneter Form“ sicherzustellen. Auch bei der Vergabe sollte die fachliche Eignung verpflichtend zu prüfen sein. Idealerweise wäre eine Vergabe allein nach dem günstigsten Preis unzulässig.

Als zweitbeste Lösung empfehlen wir zumindest für Großstädte Zertifizierungsstellen, welche die Einhaltung der anerkannten wissenschaftlichen Methoden und der Mietspiegelverordnung unabhängig prüfen und bestätigen (vgl. Cromm/Koch 2006, S. 237). Ein derartiger „Mietspiegel-TÜV“ wäre ein zusätzlicher hoher Qualitätsausweis und würde Akzeptanz und wahrscheinlich auch Qualität dieser Mietspiegel deutlich steigern. Eine solche Zertifizierung ist zudem gleichzeitig auch geeignet, die zuweilen beobachteten negativen Auswirkungen etwaiger fachlicher Defizite bei Mietspiegelerstellern zu mindern. Zudem würde derartig zertifizierten Großstadt-Mietspiegeln eine Vorbild- bzw. Best-Practice-Funktion zukommen, die Erstellern und Kommunen eine zusätzliche Orientierung geben könnten. Die Anforderungen an Unabhängigkeit und Qualifizierung der zertifizierenden Institutionen sollte dann analog zu Wirtschaftsprüfern oder öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen geregelt werden. Beide Berufsgruppen sind auch mögliche Zertifizierungsstellen. Denkbar (wenngleich weniger unabhängig) wäre es auch, den kommunalen Spitzenverbänden, dem Verband der Deutschen Städtestatistiker oder vergleichbaren Verbänden die Kompetenz einzuräumen, die erforderlichen Anforderungen für ein Prüfsystem selbst vorzuschlagen bzw. die Prüfung notfalls auch selbst durchzuführen (vgl. Sebastian et al. 2020, S. 12).

Ein neuer Mietspiegel 2023 für Berlin

Wir sind in der glücklichen Lage, einen Mietspiegel zu kritisieren, der derzeit außer Kraft gesetzt ist, was hoffentlich die Diskussion versachlicht. Nach dem Ende der Gültigkeit des Berliner Mietendeckels – sei es durch Richterspruch oder den Ablauf der vorgesehenen Geltungsdauer – wird Berlin jedoch wieder einen Mietspiegel brauchen. Die derzeitigen Pläne sehen vor, die Werte des Mietspiegels 2019 durch Indexierung erneut fortzuschreiben. Der Mietspiegel 2019 ist jedoch bereits eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017, wenn auch durch eine neue Stichprobenziehung. Der Mietspiegel 2019 soll also im Nachhinein als Neuerstellung deklariert werden, um dem Wortlaut des § 585d Abs. 2 Satz 3 BGB zu genügen, nach dem nach vier Jahren in jedem Fall ein qualifizierter Mietspiegel zu erstellen ist. Wir halten dies für ein gewagtes Unterfangen – Berlin würde hier ein weiteres Mal juristisches Neuland betreten. Allerdings ist auch aus unserer Sicht die Indexierung des Berliner Mietspiegels 2019 aufgrund des Berliner Mietendeckels die sinnvollste Möglichkeit, einen neuen Mietspiegel für Berlin zu erstellen. Dieser sollte aber konsequenterweise als einfacher Mietspiegel erlassen werden.

Sofern es die Rechts- und Datenlage nach dem Mietendeckel zulässt, sollte für 2023 wieder ein qualifizierter Mietspiegel geplant werden. Hierbei wird in vielerlei Hinsicht Neues zu regeln sein, u. a. die Berücksichtigung der Mietspiegelreform, aber auch die besondere Situation der Erstellung eines Mietspiegels nach der Preisfestschreibung durch den Berliner Mietendeckel. Aus unserer Sicht ist dies die ideale Gelegenheit, auch in methodischer Hinsicht einen Neuanfang zu wagen. So sollte in einem ersten Schritt die Wohnlagenverortung überarbeitet werden. Dabei kann die bisherige Methode der Wohnlagenverortung grundsätzlich beibehalten werden. Allerdings sollte die unzulässige Beschränkung auf drei Wohnlagen aufgehoben werden.

Ein großer Teil der Probleme bei der Datenerhebung wird durch die geplante Auskunftspflicht bei der Mietspiegelerstellung gelöst werden. Die aktuell bestehenden Fehler bei der Gewichtung werden durch die Regelungen der neuen Mietspiegelverordnung bereits berücksichtigt (vgl. § 9 Abs. 3 MsV), so dass sich zumindest die Diskussion darüber erübrigt, ob diese durchzuführen sind oder nicht. Aufgrund der methodischen Komplexität ist dringend anzuraten, künftig auf kombinierte Mieter- und Vermieterbefragungen zu verzichten, also entweder Mieter- oder Vermieterbefragungen durchzuführen (vgl. Kauermann et al. 2000, S. 152). Es ist zu erwarten, dass die Daten durch den Wegfall der Antwortverweigerung eine völlig andere Struktur aufweisen als die bisherigen Erhebungen, so dass ohnehin keine Kontinuität mit früheren Mietspiegeln besteht. Ausreißerbereinigungen, sofern erforderlich, sollten durch statistische Standardverfahren erfolgen.

Bezüglich der Auswertung müssen für den Mietspiegel 2023 die Möglichkeiten der Regressionsmethode in jedem Fall berücksichtigt werden. Es ist daher zu fordern, dass ein neuer Mietspiegel zumindest ohne methodische Festschreibung der Tabellenmethode ausgeschrieben wird. Ob ein neuer Mietspiegel dann mit Tabellenmethode oder Regressionsmethode erstellt wird, wäre dann in der Berliner Arbeitsgruppe

Mietspiegel mit dem Anbieter zu klären. Alternativ könnte die Ausschreibung auch eine Angebotserstellung für beide Alternativen (Tabellenmethode und Regressionsanalyse) fordern. Hier würde sich dann auch feststellen lassen, welche der beiden Methoden die günstigere ist. Es ist zu erwarten, dass die Regressionsmethode aufgrund des höheren Zeitaufwands in Bezug auf den Auswertungsteil etwas teurer ist, allerdings aufgrund der geringeren Datenanforderungen in der Erhebung insgesamt deutlich weniger Kosten verursacht. Dabei ist zu beachten, dass auch in der Auswertung nur der Stand der „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ gefordert wird. Demnach ist auch die Verwendung etablierter, einfacher Standardmethoden weiterhin zulässig. Professoren für Statistik bedarf es hierzu sicherlich nicht.

Die Miete ist für die meisten Haushalte in Deutschland der mit Abstand größte Posten innerhalb des Haushaltsbudgets. In Berlin beträgt die Mietbelastungsquote zurzeit durchschnittlich 28,2%, in Studentenhaushalten sogar 33% (vgl. Feilbach 2019). Der Berliner Mietspiegel bildet die Struktur des Mietwohnungsmarktes nur rudimentär ab, ist damit unnötig ungenau und zwangsläufig ungerecht. Die Berliner Mieter und Vermieter in Deutschlands größtem Mietwohnungsmarkt mit einer der dynamischsten Preisentwicklung der vergangenen Dekaden haben Anspruch auf einen fehlerfreien Mietspiegel, der mehr als nur näherungsweise dem aktuellen Stand der Mietspiegeltechnik und Mietspiegelpraxis entspricht. Der Berliner Mietspiegel wird mit großem Aufwand und unter erheblichem Kostenaufwand erstellt. Auch ist der Berliner Mietwohnungsmarkt mit Abstand der größte Deutschlands. Es wäre daher nur angemessen, wenn Berlin auch in jeder Hinsicht den besten Mietspiegel Deutschlands hätte. Wir hoffen, hierfür einen konstruktiven Beitrag geleistet zu haben.

- 1 Dieses Intervall wurde zum 01.01.2020 auf sechs Jahre verlängert.
- 2 In den früheren Jahren war GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung das beauftragte Institut. Die Anzahl der Unternehmen, die Mietspiegel erstellen, ist überschaubar. Unter den Erstellern der Mietspiegel der größten 200 Städte finden sich nur acht Institute, die mehr als einen Mietspiegel erstellen, vgl. Sebastian/Memis (2020), S. 18 f.
- 3 Vgl. zum Berliner Mietspiegel 2009: LG Berlin Urte. v. 17.7.2015-63 S 220/13; zum Mietspiegel 2011: AG Charlottenburg GE 2014, 325; AG Charlottenburg GE 2014,1458; zum Mietspiegel 2013: LG Berlin Urte. v. 20.4.2015 – 18 S 411/13; LG Berlin WuM 2015, 504; AG Charlottenburg WuM 2015, 500; AG Charlottenburg, Urte. v. 17.3.2015 - 233 C 520/14; zum Mietspiegel 2015: LG Berlin, Urte. v. Urteil vom 26.03.2019 – 63 S 230/16, Mietspiegel 2017: BGH 18.11.2020 – VIII ZR 123/20; vgl. zu weiteren Urteilen zu Berliner Mietspiegeln auch Börstinghaus (2017), RN 119, S. 2011–2014.
- 4 Die beanstandete Spanneneinordnung über ein Regressionsverfahren wurde später durch das hier diskutierte rein heuristische Verfahren abgelöst.
- 5 In früheren Fassungen des Berliner Mietspiegels wurde für diesen Wert eine Konvexkombination von Median und arithmetischem Mittel benutzt. Dieser sogenannte „Berliner Mittelwert“ stellte einen Kompromiss der Mieter- und Vermieterseite dar. Allerdings ist ein derartiger Wert in der Statistik völlig unüblich, so dass man von einer weiteren Nutzung dieses Konstrukts absah.
- 6 Beispielsweise weist der Leipziger Mietspiegel 2018, Tabelle 3, Spannen in der Größenordnung von ca. 1,50 Euro aus.

- 7 Vgl. hierzu die Gegenüberstellung der Tabellenmietpiegel von Berlin und Hamburg mit den Regressionsmietspiegeln von München, Frankfurt und Stuttgart in Sebastian/Memis (2020), S. 29–33.
- 8 Einzelheiten sind bei Frink/Rendtel (2019) zu finden.
- 9 Es handelt sich hierbei um ein klassisches Missing-Value-Problem. Komplexere Methoden der Selektion bzw. Imputation sind aber mangels detaillierter Angaben nicht möglich.
- 10 Dieser Sachverhalt wird weiter unten auch empirisch belegt.
- 11 Vgl. hierzu Deutscher Mieterbund (2019), S. 2.
- 12 Vgl. hierzu die Begründungen im Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 8. Mai 2019.
- 13 Die Baualtersklasse 1949–1978 des Mikrozensus fasst in etwa die beiden Altersklassen 1950–1964 und 1965–1972 des Mietspiegels zusammen. Die Baualtersklasse 1979–1990 des Mikrozensus fasst die beiden Altersklassen 1973–1990 (West) und 1973–1990 (Ort) des Mietspiegels zusammen. Die Baualtersklasse 1991–2000 des Mikrozensus stimmt wieder ziemlich gut mit der Altersklasse 1991–2002 des Mietspiegels überein.
- 14 Lediglich auf die Anwendung der 0,50-Euro-Regel wurde verzichtet, da diese statistisch nicht begründbar ist. Insgesamt werden bei den Neuvermietungen 96 Mietwerte als Ausreißer unter 2.795 Beobachtungen eingestuft. Bei Analyse aller Mietverhältnisse sind es 421 Ausreißer und 10.481 Beobachtungen.
- 15 Vgl. Aigner/Oberhofer/Schmidt (1993); Klein/Martin (1994); Bock/Matuschewski (2001); Kauermann/Windmann (2016); a. A. Clar, Michael (1992); Krämer, Walter (1992).
- 16 Vgl. Sebastian/Memis (2020), S. 25–31.
- 17 Die Lagedefinition bewertet jede Wohnung an einer Adresse gleich. Allerdings kann sich die Lagebewertung nebenstehender Häuser ändern, wenn ein Haus unmittelbar an einer viel befahrenen Kreuzung liegt. In der hier vorliegenden Analyse benutzen wir eine vereinfachte Darstellung, die diese feinen Differenzierungen ignoriert. Diese Darstellung wird auch in der offiziellen Karte des Mietspiegels verwendet.
- 18 Besonders kritisch ist zu sehen, dass nach §19 Abs. 1 Satz 2 der geplanten Mietpiegelverordnung extra eine „lex Berlin“ eingeführt werden soll. Demnach soll es zulässig sein, „unterschiedlich beschriebene Wohnlagen einer Gemeinde“ im Mietpiegel zusammenzufassen, „wenn der lagebedingte Wohnwert vergleichbar ist“. Völlig offen ist hingegen, wann das Kriterium der Vergleichbarkeit erfüllt sein soll.
- 19 Auch die Tatsache, dass die Mikrozensus-Koordinaten nur auf einem 100×100 -Meter-Gitter bekannt sind, ist ein Argument gegen die Benutzung eines Lage-Effekts auf Basis der Geokoordinaten.
- 20 Vgl. Verordnung der Bundesregierung – Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietpiegel (Mietpiegelverordnung – MsV) von 16. Dezember 2020.
- 21 Hohe Regionalzuschläge bezahlt man in den Postleitzahlgebieten 10115 (Mitte), 10119 (Mitte-Prenzlauer Berg), 10435 (Mitte-Prenzlauer Berg), 10405 (Prenzlauer Berg), 10407 (Prenzlauer Berg), 10437 (Prenzlauer Berg), 14059 (Charlottenburg), 10585 (Charlottenburg), 10629 (Charlottenburg), 10789 (Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf), 10781 (Schöneberg), 12161 (Friedenau, Steglitz) und 12047 (Neukölln). Die Postleitzahlengebiete mit den am niedrigsten geschätzten Koeffizienten sind 12679 (Marzahn), 12689 (Marzahn), 12685 (Marzahn), 12619 (Hellersdorf), 13059 (Neu Hohenschönhausen), 12353 (Rudow) und 12307 (Lichtenrade).
- 22 Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021).
- 23 Vergleiche der durchschnittlichen Mieten werden häufig in den Einleitungen der Mietpiegelbroschüren benutzt, um die Entwicklung der Mietpreise zu beurteilen, vgl. beispielsweise die Einleitung zum Mietpiegel Berlin 2019.
- 24 Die Mietpreisbremse erlaubt nur eine Miete in Höhe von maximal 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete, d. h. de facto 110 % des Mietpiegelwerts.
- 25 Vgl. zum Begriff der „anerkannten wissenschaftlichen Methoden“ Sebastian et al. (2020), S. 7–10.
- 26 Vgl. hierzu die Stellungnahme der gif-Mietpiegelkommission, Sebastian et al. (2020).
- 27 So das erste der „10 Grundprinzipien der amtlichen Statistik“: „amtliche Statistiken [sind] [...] auf unparteiischer Grundlage von Stellen der amtlichen Statistik aufzustellen [...], um dem Recht der Bürger auf öffentliche Information zu entsprechen“, Destatis (2021).

Literatur

- Aigner, Konrad, Walter Oberhofer und Bernhard Schmidt (1993): Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln: Theoretische und empirische Ergebnisse, *Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM)*, S. 10–16.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Hrsg. (2021): Bevölkerungsstand, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statistiken/langereihen/dateien/Bevoelkerungsstand.xlsx> (Abruf 12.02.2021).
- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020): Informationen aus der Forschung des BBSR Nr. 3/2020, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-info/2020/bbsr-info-3-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [Abruf am 10.02.2021].
- Bihler, Wolf und Daniel Zimmermann (2016): Die neue Mikrozensusstichprobe ab 2016. *WISTA Wirtschaft und Statistik*. Ausgabe 6/2016, S. 20–29.
- Bock, Steffen und Anke Matuschewski (2001): Tabellen- versus Regressionsmietspiegel. Erfahrungen am Beispiel des Mietspiegels der Landeshauptstadt Kiel. *Dresdner Geographische Beiträge* 7, S. 17–32.
- Börstinghaus, Ulf (2017): § 558b Zustimmung zur Mieterhöhung, in: Blank, Hubert, Hrsg. (2017): *Schmidt-Futterer Mietrecht – Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts*, 13. Aufl., München: C. H. Beck, S. 1971–2042.
- Börstinghaus, Ulf und Michael Clar (2013): *Mietspiegel – Erstellung und Anwendung*, 2. Aufl., München: C. H. Beck.
- Cromm, Jürgen und Uwe Koch (2006): *Mietspiegel in Deutschland*, München und Mehring: Rainer Hampp Verlag.
- Clar, Michael (1992): Tabellen- versus Regressionsmethode bei der Mietspiegelerstellung – Andante?, *Wohnungswirtschaft- und Mietrecht (WuM)* 12, S. 662–666.
- Deutscher Mieterbund, Hrsg. (2019): Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete, https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Stellungnahmen/2019/Downloads/090519_Stellungnahme_DMB_Verbesserung-MPB.pdf?__blob=publicationFile&v=4 (Abruf am 12.02.2021).
- Destatis, Hrsg. (2021): Die 10 Grundprinzipien der amtlichen Statistik, <https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/grundprinzipien.html#:~:text=Die%20amtliche%20Statistik%20ist%20ein,und%20die%20Situation%20der%20Umwelt.> (Abruf am 15.02.2021).
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, Hrsg. (2020): *Berliner Mietspiegel 2019, Grundlagedaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019*. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019_Berlin_Ergebnisbericht.pdf (Abruf am 22.10.2020)
- Fahrmeir, Ludwig, Thomas Kneib und Stefan Lang (2009): *Regression. Modelle, Methoden und Anwendungen*. Springer-Verlag: Berlin Heidelberg.
- Faulbaum, Frank (2019): *Methodische Grundlagen der Umfrageforschung*, Wiesbaden: Springer VS.
- Feilbach, Jörg (2019): Ergebnisse des Mikrozensus zur Wohnsituation. *Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg*, Heft 4/2019, 36–41. https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/aufsaeetze/2019/HZ_201904-07.pdf (Abruf 3.11.2020)
- Frink, Nicolas und Ulrich Rendtel (2019): Die Erhebung von Wohnungsmieten im Mikrozensus. Ein Instrument zur Validierung von Mietspiegeln? *Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg*, Heft 4/2019, S. 48–65., https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/aufsaeetze/2019/HZ_201904-10.pdf (Abruf 3.11.2020)
- Haus und Grund Deutschland, Hrsg. (2018): *Vermieterbefragung – Ergebnisse 2018*, https://www.haus-und-grund-bonn.de/images/Datenschutzgrundverordnung/Vermieterbefragung_2018/Vermieterbefragung_2018_Deutschland_1.pdf (Abruf am 12.02.2021)
- Kauermann, Göran; Michael Windmann (2016): *Mietspiegel heute. Zwischen Realität und statistischen Möglichkeiten*. *ASTA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv*, 10, S. 205–223.
- Kauermann, Göran, Michael Windmann und Ralf Münnich (2020): *Datenerhebung bei Mietspiegeln: Überblick und Einordnung aus Sicht der Statistik*. *ASTA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv*, 14, S. 145–162.
- Klein, Thomas und Frank O. Martin (1994): *Tabellenmethode versus Regressionsmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln. Ein empirischer Vergleich, Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM)* 10, S. 514–518.
- Krämer, Walter (1992): Pro und Contra die Erstellung von Mietspiegeln mittels Regressionsanalyse, *Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM)* 45, S. 172–175.
- Särndal, Carl-Eric (2007): *The calibration approach in survey theory and practice*. *Survey Methodology*, 33, S. 99–119.
- Särndal, Carl-Eric und Sixten Lundström (2005): *Estimation in Surveys with Nonresponse*, Wiley, New York.
- Schlittgen, Rainer (2017): *Zur Qualifizierung von Mietspiegeln*. *ASTA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv*, 11, S. 147–156.
- Sebastian, Steffen, Harry Haupt, Göran Kauermann, Jürgen Kühling, Oliver Lerbs, Christian von Malottki, Johannes Promann, Christoph Schmid, Bernhard Schmidt, Manfred Stelter und Martin Vaché, Michael Voigtländer (2020): *Stellungnahme der gif-Mietspiegelkommission vom 30. Oktober 2020 zu den Referentenentwürfen vom 27.02.2020 zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) und zum Entwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV)*, https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Stellungnahmen/2020/Downloads/110420_Stellungnahme_gif_RefE_Mietspiegel.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Abruf am 12.02.2021).
- Sebastian, Steffen und Halil Memis (2020): *gif-Mietspiegelreport 2020 – Auswertung der Mietspiegel der zweihundert größten Städte Deutschlands*. https://gif-ev.de/_doc/file/view,30021 (Abruf am 12.02.2021).
- Sebastian, Steffen (2016): *Reform von Mietspiegel und ortsüblicher Vergleichsmiete*, *Zeitschrift für Wirtschaftspolitik*, 2016, 65 (3), S. 240–252.
- Statistische Ämter, Hrsg. (2004): *Bericht der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zum Zensus 2001*, unveröffentlichtes Manuskript, übermittelt durch: Jörg Fürnrohr, Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Thomschke, Lorenz (2019): *Über die Evaluierung der Mietprelsbremse*, *Zeitschrift für Immobilienökonomie* 5, S. 21–36, <https://doi.org/10.1365/s41056-019-00032-1>.
- Waltersbacher, Matthias und Steffen Sebastian (2020): *Mietspiegel in Deutschland. Vortrag auf der Onlinetagung „Der Qualifizierte Mietspiegel“*, <https://gif-ev.de/netzwerken.532/show/mietspiegel-woche> (Abruf am 22.10.2020).