

# Auswirkungen des aktuellen Mietspiegelrechts auf Datenerhebung und -auswertung

Fachtagung der FUB IGES Wohnen, Immobilien, Umwelt GmbH

Das neue Mietspiegelrecht: Erfahrungen, Herausforderungen, Praxis-Tipps

Berlin, den 27. Februar 2023

Dr. Michael Clar

# Inhaltsübersicht

- + Methodenauswahl
- + Teilnahmeverpflichtung aus Sicht der empirischen Sozialforschung
- + Die Bedeutung der Stichprobenausschöpfung für die Mietspiegelerhebung
- + Fortschreibungsproblematik

## Methodenauswahl (1)

- ✚ Tabellen- und Regressionsmietspiegel sind im Sinne des Mietspiegelrechts gleichwertige und gleichrangige Verfahren zur Mietspiegelerstellung, solange die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dies gilt sowohl bei einfachen als auch bei qualifizierten Mietspiegel. Tabellen- und Regressionsmietspiegel haben dieselben Auswirkungen i.S. des Mietrechts

# Methodenauswahl (2)

- ✚ Hilfreich in der Diskussion ist folgende definitorische Unterscheidung:
  - ✚ Datenauswertungsmethode:
    - ✚ Auswertung nach der Tabellenmethode = TabellenANALYSE
    - ✚ Auswertung nach der Regressionsmethode = RegressionsANALYSE
  - ✚ Ergebnisdarstellungsmethode:
    - ✚ In Tabellenform  
(sowohl bei Tabellenanalyse als auch bei Regressionsanalyse möglich)
    - ✚ In Regressionsform, d.h. als mathematische Gleichung  
(nur bei Regressionsanalyse möglich)
- ✚ Die im allgemeinen Sprachgebrauch anzutreffenden Bezeichnungen „Tabellenmietspiegel“ und „Regressionsmietspiegel“ vermischen Datenauswertungsmethode und Ergebnisdarstellungsmethode. Üblicherweise bezeichnen diese Begriffe schwerpunktmäßig die Datenauswertungsmethodik

## Methodenauswahl (3)

- + Aus statistischer Sicht ist die Tabellenanalyse eine vereinfachte Unterform der Regressionsanalyse (Stichwort Varianzanalyse). Beides sind anerkannte statistische Datenanalyseverfahren

# Methodenauswahl (4)

## + Arbeitsschritte zur Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegelerstellungsschritt	Dokumentations- und Begründungspflicht nach MsV
Auswahl Mietspiegelerstellungsmethode	Nein
Auswahl Grundgesamtheit	Dokumentation Ja, Begründung Nein
Bestimmung der Datengrundlage	Dokumentation und Begründung
Auswahl und Konkretisierung der Datenerhebungsinstrumente	Dokumentation und Begründung
Durchführung der Datenerhebung	Dokumentation und Begründung
Datenauswertung und Ergebnisdarstellung	Dokumentation und Begründung
Anerkennung des Mietspiegels	Dokumentation Ja, Begründung Nein
Erstellung und Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre	Nein
Erstellung eines Methoden- und Ergebnisberichts	Dokumentation Ja

# Methodenauswahl (5)

## + Fazit:

- + Die Auswahl der Mietspiegelmethode liegt in der Verantwortung des Mietspiegelherausgebers.  
Er muss sich dafür nicht rechtfertigen
- + Die rechtsförmliche Anerkennung eines Mietspiegels liegt in der Verantwortung der Anerkennungsbefugten, sie müssen ihre Entscheidung nicht rechtfertigen

# Die Teilnahmeverpflichtung aus Sicht der empirischen Sozialforschung (1)

- + Eine repräsentative Stichprobe liefert nur dann repräsentative Ergebnisse, wenn sie ohne systematische Ausfälle ausgeschöpft wird, nur dann bleibt die Repräsentativität erhalten
- + Systematische Ausfälle auf die Ergebnisse können entstehen
  - + wegen Nicht-Erreichbarkeit
  - + Als Teilnahme-/Antwortverweigerung
- + Es wird vermutet (bzw. es ist tlw. auch nachweisbar), dass die durch systematische Ausfälle entstandenen Ausschöpfungslücken der Stichprobe ergebnisrelevant sind
- + Im Unterschied dazu haben stichprobenneutrale Ausfälle keine Auswirkungen auf die Erhebungsergebnisse. Beispiele hierfür sind Leerstand, keine Mietwohnung u.ä.



## Teilnahmeverpflichtung (2)

- ✚ In der empirischen Umfrageforschung gibt es einen elaborierten Erkenntnisstand zu den Methoden der Reduzierung systematischer Stichprobenausfälle. Zu diesen Methoden gehören insbesondere Nachfassaktionen. Grundsätzlich müssen Datenerhebungen ohne Nachfassaktionen als nicht dem Stand der Forschung entsprechend gewertet werden, zumindest im Fall einer geringen Stichprobenausschöpfung
- ✚ Eine Teilnahme- und Auskunftspflicht ist in der empirischen Sozialforschung unbekannt. Sie kann aber zwanglos und zweifelsohne als eine wirksame Methode zur Verbesserung der Stichprobenausschöpfung eingestuft werden. Eine Datenerhebung für Mietspiegel ohne Auskunftspflicht wäre deshalb mindestens begründungsbedürftig, insbesondere im Fall einer geringen Stichprobenausschöpfung

# Teilnahmeverpflichtung (3)

- ✦ Ein dem Stand der Sozialforschung entsprechende Stichprobengestaltung und –bearbeitung setzt voraus, dass alle Stichprobenelemente identifizierbar sind, um den Bearbeitungserfolg feststellen zu können:
  - ✦ Realisierte Befragung
  - ✦ stichprobenneutraler Ausfall
  - ✦ nicht-neutraler Ausfall wg. fehlender Erreichbarkeit, Teilnahmeverweigerung etc.
- ✦ Anonyme Verfahren der Stichprobenziehung (z.B. Random-Dialing oder Verteilung der Befragungsunterlagen durch Postwurfsendung) ohne exakte Adressierung mit Namen und Anschrift gewährleisten diese Voraussetzung nicht. Im Grunde sind derartige Verfahren keine wissenschaftlich-repräsentative Stichprobenziehungen. Sie sind zudem heutzutage vermeidbar, da durch die Gesetzesänderungen uneingeschränkt auf amtliche Datenbestände zur Stichprobenziehung zugegriffen werden kann, über die sich die einzelnen Stichprobenelemente exakt identifizieren lassen

# Teilnahmeverpflichtung (4)

- ✦ Auf die Teilnahmeverpflichtung muss hingewiesen werden, damit sie wirken kann
- ✦ Zumindest aus Sicht der Sozialforschung ist eine mehrsprachige Fassung in den in der Stichprobe mehrheitlich vertretenen Sprachen sinnvoll, wenn nicht sogar erforderlich. Ähnliches gilt aus sozialforscherischer Sicht auch für eine eventuelle mehrsprachige Fassung des Erhebungsmaterials
- ✦ Persönliche Erfahrungen bei schriftlichen Befragungen lassen allerdings Zweifel an der Verwertbarkeit derartiger Befragungen aufkommen, da es gehäuft zu Fehlern bei der Fragenbeantwortung kommen kann (d.h. die Teilnahmeverpflichtung wurde zwar erfüllt, es kam aber entweder zu Interviewabbrüchen oder zu falschen Antworten, weil die Fragen missverstanden wurden). Vermutlich ist in diesen Fällen nur eine korrekte Beantwortung mit Hilfe von mehrsprachigen Interviewern möglich

# Teilnahmeverpflichtung (5)

## + Fazit:

- + Aus sozialforscherischer Sicht ist die Teilnahmeverpflichtung eine Maßnahme zur Verbesserung der Erhebungsqualität und sollte deshalb unbedingt genutzt werden
- + Sie ist in geeigneter Form den Befragungsteilnehmern mitzuteilen. Aus sozialforscherischer Sicht sollte eine niedrigschwellige Kommunikationsform gewählt werden (z.B. Mehrsprachigkeit)

# Die Stichprobenausschöpfung (1)

- ✚ Eine möglichst hohe Ausschöpfung einer repräsentativen Zufallsstichprobe ist erforderlich, um die Repräsentativität der Ergebnisse zu gewährleisten. Eine verzerrte Stichprobenausschöpfung liefert auch nur verzerrte Ergebnisse
- ✚ Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen haben unterschiedliche Einstellungen und Verhaltensweisen (z.B. Ältere vs. Jüngere, Personen mit hoher vs. niedriger Schulbildung, Familien vs. Singles)
- ✚ Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen haben eine unterschiedliche Erreichbarkeit und eine unterschiedliche Teilnahmebereitschaft.
- ✚ Aus diesen Merkmalsbündeln resultieren üblicherweise Stichprobenverzerrungen wie der sog. „Mittelschichtsbias“, d.h. mittlere Bevölkerungsgruppen sind häufig in Befragungen überrepräsentiert
- ✚ Es gibt Hinweise darauf, dass durch Nachfassaktionen eher nicht die bislang Nicht-Erreichten angesprochen werden, sondern tendenziell eher die bereits Erreichten noch stärker ausgeschöpft werden

## Die Stichprobenausschöpfung (2)

- ✚ Etwas systematisiert lassen sich vor allem folgende Kausalbündel für nicht-realisierte Datenerhebungen nennen:
  - ✚ Mangelnde Erreichbarkeit
  - ✚ Zurückhaltung/Angst, Fremde in die Wohnung zu lassen
  - ✚ Unsicherheitsgefühl (Was passiert mit meinen Daten?)
  - ✚ Fehlende/mangelnde Sprach- und/oder Sachkompetenz
  - ✚ Unwillen, Persönliches Fremden mitzuteilen

# Die Stichprobenausschöpfung (3)

- ✚ Ob und in welchem Ausmaß diese Effekte auch für die Wohnsituationen und die Mietvertragsverhältnisse gelten, ist unerforscht
- ✚ Allerdings lassen sich plausible Überlegungen anstellen wie z.B.:
  - ✚ Ältere haben eher alte Bestandsmietverträge, Jüngere eher Neuvermietungsverträge, d.h. hier könnten sich Erreichbarkeitsunterschiede auswirken
  - ✚ Mietwohnungsstandards und damit Miethöhen sind eher schichtspezifisch verteilt, d.h. hier könnten sich Schichtzugehörigkeit etc. auf die Ausschöpfung auswirken
- ✚ D.h. systematische Verzerrungen bei der Stichprobenausschöpfung werden in den beispielhaft genannten Dimensionen Alter und Schichtzugehörigkeit (und anderen) auch verzerrte Mietspiegel-Ergebnisse liefern

# Die Stichprobenausschöpfung (4)

- ✚ Allerdings ist Folgendes zu berücksichtigen:
  - ✚ Die Mietspiegel-Stichproben sind in der großen Mehrzahl der Fälle nur aus organisatorischen Gründen Personenstichprobe mit Vor-, Nachnamen und Anschriften. Diese Personendaten dienen lediglich der genauen Identifizierung der Mietwohnungen in den Stichproben (in Ermangelung von amtlichen Wohnungsnummern o.ä.). Erhebungseinheiten sind nicht die Personen, sondern die Mietwohnungen!
  - ✚ Mietverträge werden oftmals von mehreren Mietern unterschrieben. Es ist für eine Mietspiegelerhebung völlig egal, welcher dieser Mieter die Antworten gibt, da die Erhebungsdaten ja Mietvertragsdaten und Wohnungsausstattungsmerkmale sind und keine Personen- oder Haushaltsmerkmale
  - ✚ Und: es gibt nicht nur die Mieter als Auskunftsstelle für die Miet- und Wohnungsdaten, sondern auch die Vermieter!



# Die Stichprobenausschöpfung (5)

- + Was ist über das Antwortverhalten von Vermietern bekannt?
  - + Generell ist die Teilnahmebereitschaft der Vermieter größer als die der Mieter
  - + Großvermieter haben eine deutlich höhere Teilnahmebereitschaft als Kleinvermieter
  - + Für Vermieter wirken die bei den Mietern festgestellten Ausfallgründe gar nicht oder nur eingeschränkt, d.h. durch Vermieterinterviews werden die bei den Mietern wirkenden Ausfallgründe mit ergebnisverzerrenden Wirkungen zumindest tlw. kompensiert

## Die Stichprobenausschöpfung (6)

- + Es ist deshalb naheliegend, bei Mietspiegel-erhebungen Mieter- und Vermieterinterviews zu kombinieren (zumal durch die Gesetzesänderungen heutzutage eine bessere Verfügbarkeit der Vermieterdaten gegeben ist)
- + Es wird deshalb eine kombinierte Mieter-/Vermieter-erhebung in folgender Weise empfohlen:
  - + Zunächst Durchführung der Datenerhebung (ganz oder in Teilen) als Mieterinterviews
  - + In den Fällen, wo stichprobensystematische Ausfälle auf Mieterseite entstehen, der Versuch, diese Datenerhebungen als Vermieterinterviews zu realisieren

## Die Stichprobenausschöpfung (7)

- ✚ Mit dieser Kombination aus Mieter- und Vermieterbefragung lassen sich Stichprobenausfälle, die systematisch auf einer Vertragsseite entstehen, gegenseitig kompensieren
- ✚ Zusammen mit dem Einsatz von Nachfassaktionen sowohl bei Vermieter- als auch bei Mieterinterviews stellt diese Vorgehensweise eine Möglichkeit einer optimalen Stichprobenausschöpfung dar.
- ✚ In diesem Fall ist die Höhe der Stichprobenausschöpfung zweitrangig, weil stichprobensystematische und damit ergebnisrelevante Ausschöpfungsverzerrungen in hohem Ausmaß vermieden werden

# Die Stichprobenausschöpfung (8)

## + Fazit:

- + Systematische Erhebungsausfälle können die Erhebungsergebnisse verzerren. Sie sind deshalb möglichst zu vermeiden, der Nicht-Einsatz von ausschöpfungsverbessernden Maßnahmen ist begründungsbedürftig
- + Zu diesen Maßnahmen gehört auch die Teilnahmeverpflichtung
- + Auf Vermieter- und Mieterseite gibt es spezifische Gründe für ergebnisverzerrende Ausfälle, die sich tlw. gegenseitig aufheben
- + Aus diesem Grund ist ein kombiniertes Erhebungsdesign bei Mietern und Vermietern als wissenschaftlich geboten anzusehen

# Die Mietspiegelfortschreibung (1)

- ✚ Anpassung = Fortschreibung?
  - ✚ § 558c, Abs. 3: Mietspiegel sollen alle zwei Jahre der Marktentwicklung angepasst werden;  
ebenso § 558 d, Abs. 2 für qualifizierte Mietspiegel
  - ✚ Anpassung (an die Marktentwicklung) ist der Oberbegriff, Fortschreibung und Neuerstellung sind zwei Anpassungsformen, d.h. Marktanpassung alle zwei Jahre
    - ✚ entweder durch Neuerstellung
    - ✚ oder durch Fortschreibung
- ✚ Die MsV ermöglicht zwei Fortschreibungsverfahren
  - ✚ Fortschreibung mittels Index (§ 22 MsV)
  - ✚ Fortschreibung mittels kleinerer Stichprobe (§ 23 MsV)

# Die Mietspiegelfortschreibung (2)

- ✚ Grundsätzliche Fragen bei einer Fortschreibung:
  - ✚ Was geschieht mit dem Neubau der letzten 2 Jahre im Vergleich zum Vormietspiegel?
    - ✚ Lediglich Anpassung der jüngsten Neubauklasse ohne Daten
    - ✚ Oder getrennte Erhebung der jüngsten zwei Baualtersjahrgänge, d.h. eine teilweise Ersterhebung innerhalb der Fortschreibung
  - ✚ Wird der Aufbau des Mietspiegels (Tabellenraster bzw. Koeffizientensystem beim Regressions-Mietspiegel) aus der Ersterhebung ungeprüft übernommen?
    - ✚ Grundsätzlich ist die Überprüfung gemäß MsV erforderlich, aber aufgrund von Fortschreibungsmethodik und/oder Stichprobenumfang nicht/nur eingeschränkt möglich (z.B. bei einer Fortschreibung mittels Index erfolgt keine Überprüfung)

## Die Mietspiegelfortschreibung (3)

- ✚ Fortschreibung mittels kleinerer Stichprobe in Form einer Wiederholungsbefragung
- ✚ Jahrzehntelange Praxis der Fortschreibung insb. bei Tabellenmietspiegeln, aber auch bei Regressionsmietspiegeln üblich
- ✚ Grund für die Wiederholungsbefragung: Minimierung der Kosten der Stichprobenbearbeitung. D.h. Aussonderung von Ausfällen wie z. B. keine Mietwohnung oder keine Teilnahmebereitschaft sind bereits im Rahmen der Ersterhebung erfolgt. Bei der Fortschreibung ist zusätzlich eine Feinsteuerung der Feldbesetzung insb. bei Tabellenmietspiegeln möglich.

# Die Mietspiegelfortschreibung (4)

- + Exkurs: repräsentative Zufallsstichproben sind die bestmöglichen Schätzer für die Kennwerte der unbekanntes Grundgesamtheit. Aber: jede Zufallsstichprobe weicht zufällig von den Grundgesamtheitswerten ab = Stichprobenfehler)
- + Negativ: Eine Fortschreibung mittels Wiederholungsbefragung schreibt den Stichprobenfehler der Ersterhebung fort
- + Positiv: In der Fortschreibungspraxis ermöglichen die Wiederholungsbefragungen der Ersterhebung Mietenerhebungen über nahezu das gesamte Spektrum der Wohnungsmärkte



# Die Mietspiegelfortschreibung (5)

+ Gemäß MsV sind folgende

Fortschreibungsmethoden zulässig:

+ Fortschreibung durch Index (§ 22 MsV), vorgeschrieben ist der Preisindex für die Lebenshaltungskosten hrsg. vom Stat. Bundesamt

+ Vorteile: leichte Verfügbarkeit, geringe Fortschreibungskosten

+ Nachteile: Sachliche Rechtfertigung ist fraglich, da nicht nur die Mietentwicklung abgebildet wird, sondern auch andere Kosten der Lebensführung enthalten; pauschaler Wert, der keinesfalls die unterschiedliche regionale und innerstädtische Mietentwicklung in den einzelnen Teilmärkten abbildet

# Die Mietspiegelfortschreibung (6)

- ✚ Fortschreibung durch kleinere Stichprobe (§ 23 MsV)
  - ✚ als Wiederholungsbefragung (mit rd. 2/3 des Erhebungsumfangs der Ersterhebung)
    - ✚ Nachteil: Fortschreibung des Stichprobenfehlers der Ersterhebung
    - ✚ Vorteil: ermöglicht die Abbildung differenzierter Teilmarkt-Mietenentwicklungen
  - ✚ andere Formen kleinerer Stichproben
    - ✚ als Wiederholungsbefragung
    - ✚ als Neuerhebung
    - ✚ In beiden Fällen werden quasi eigene, regionale und eventl. wohnungsteilmarktspezifische Mietenindizes entwickelt. Gibt es dafür schon Vorbilder? Es bleibt abzuwarten, welche Begründungsqualität sich in der Praxis entwickelt und wie rechtsicher derartige Eigenkonstruktionen sind

# Die Mietspiegelfortschreibung (7)

## + Fazit

- + Die gesetzgeberischen Intentionen bei der Gestaltung der Fortschreibungs-Vorgaben sind
  - + Kosteneinsparung
  - + Leichte Handhabbarkeit
  - + Keinesfalls stehen im Vordergrund die Angemessenheit und Exaktheit der Datengrundlage
- + Zweifelsohne ist eine Indexfortschreibung nach § 22 MsV der rechtsicherere Weg
- + Für alle anderen Verfahren ist es offensichtlich sehr sinnvoll, sich um die Zustimmung durch alle Anerkennungsberechtigten zu bemühen

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**