

Frühjahrestagung 2023
Ingolstadt, 20./21.03.3034



Die Erstellung von Mietspiegeln nach der Mietspiegelverordnung

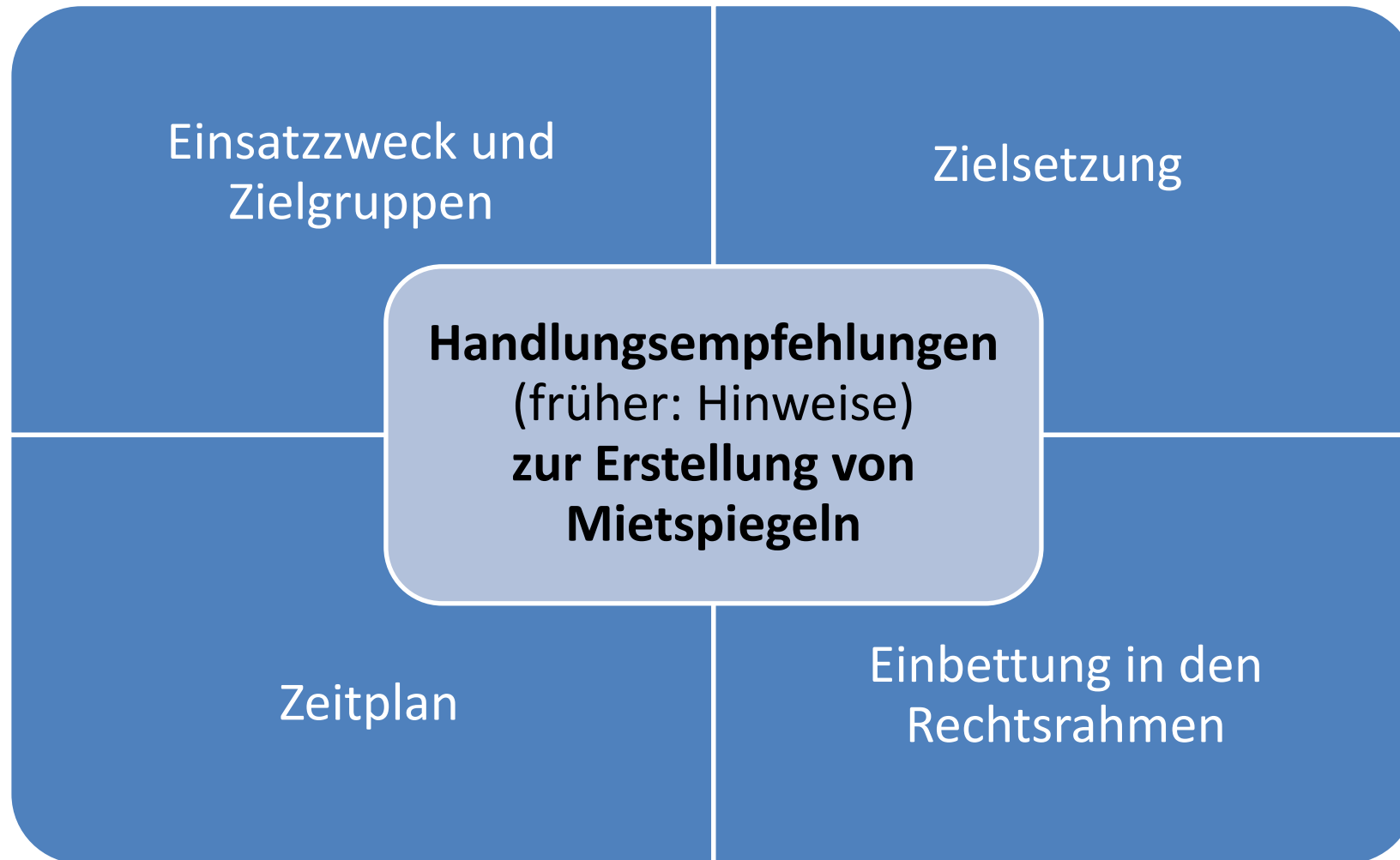
Prof. Dr. S. Sebastian

IREBS Institut für Immobilienwirtschaft
Universität Regensburg

Vorsitzender der Mietspiegelkommission der
Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)

Disclaimer

Äußerungen im Rahmen dieses Vortrags sind persönliche Meinungen und nicht diese von BBSR, gif oder IWU. Sie geben ausschließlich meinen Standpunkt zu wesentlichen Problemen der Mietspiegelerstellung wieder.



Neuaufgabe BBSR-Broschüre

Zielsetzungen: Was soll mit den „Handlungsempfehlungen“ erreicht werden?

Qualitätssicherung der Ergebnisse / Verbesserung der Prozessqualität

Transfer des aktuellen Standes der Wissenschaft in die Mietspiegelerstellung

Vermittlung methodischer Fachkenntnisse

Definieren von Mindestanforderungen

Illustration von Best Practice-Ansätzen

- **Schwerpunkte sollten neu gesetzt werden:
Stichprobenmethodik, Auswertung, Standards, Qualitätssicherung**
- **Interpretation der Verordnung**

Zeitplan

Fortlaufende Abstimmung mit Auftraggeber (BBSR und Ministerien)

Version zur Einholung schriftlicher Stellungnahmen

- Analog zu Gesetzgebungsverfahren
- Stellungnahmen von DST, VDSt, DMB, Haus & Grund, Arbeitsgemeinschaft der Mietspiegelhersteller etc.

finale Version

Rechtsstellung der Mietspiegelverordnung zu § 558d Abs. 1 BGB

- Satz 1: Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der **nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen** erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde (=Gemeinde) **oder** von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. → **wie bisher**
- Satz 2: Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird *[widerlegbar]* **vermutet**, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. → **Neu! Kann dann qualifiziert sein, muss aber nicht – und andersherum!**
- Satz 3: Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde **und** Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird *[widerlegbar]* **vermutet**, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen **entspricht**. → **Anerkennung „de luxe“, zusätzlich gestärkt.**

Wesentliche Änderungen durch die Mietspiegelreform

- 1) Art. 238 EGBGB §1-2: „Doppelte Auskunftspflicht“
- 2) Art. 238 EGBGB §3 Abs. 4: Nutzung der Mietspiegeldaten in Forschung und Verwaltung
- 3) § 2 MsV: Außergesetzliche Merkmale
(§9: Schichtung & Gewichtung; § 12: Ausreißerbereinigung; § 14: Wahl des Regressionsmodells, Bemessung von Spannen beim Regressionsmietspiegel)
- 4) §8 MsV: Primärdatengebot
- 5) § 13 MsV: Struktur des Tabellenmietspiegel muss willkürfrei erstellt werden. Anerkannte wissenschaftliche Grundlagen auch hier.
- 6) §18 MsV: Größe, Ausstattung und Beschaffenheit
→ Clusteranalyse und Faktorenanalyse bei der Erstellung von Tabellenmietspiegeln

Einfacher Mietspiegel

Problem 1:

Erstellung eines Mietspiegels ist Pflicht der Kommune (**ab 1.1.23**).

Aber: Einfache Mietspiegel werden meist von anderen erstellt (Mieter-/Vermieterverein).

Vereinbarung mit privaten Erstellern erforderlich: **pünktlich, kostenfrei, im Internet & mit Dokumentation!**

§ 2 Begriffsbestimmungen

- Abs. 1: Wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale
 - Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage
- Abs. 2: Wohnwertrelevante außergesetzliche Merkmale
 - Mietdauer; Neuvermietung oder Mieterhöhung
 - Vermieterschaft (privat, gewerblich, kommunal, Genossenschaft)
- Abs. 3: Auswertungsgrundgesamtheit ist Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen.
 - Problematisch, weil unbekannt.
 - Widerspruch zu Schichtung und Gewichtung (§ 9 Abs. 2) ?
 - Besser, aber unzulässig:
Alle Wohnungen, für die der Mietspiegel gilt (gesamter Bestand).

§ 6 Allgemeine Anforderungen

- § 6 Abs. 1: „Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen [...] betrifft alle Phasen der Mietspiegelerstellung“

§ 7 : Auswertungsmethode

- allgemein (**weitgehende Methoden- / Wahlfreiheit???**):
„(1) Qualifizierte Mietspiegel können mittels Regressions- oder mittels Tabellenanalyse oder durch eine **Kombination beider Methoden** oder durch eine vergleichbar geeignete Methode erstellt werden.“

Wissenschaft: Methode muss zum Problem passen (§ 6 Abs. 1 MsV)!

Tabellenanalyse u. U. zu restriktiv. Eine Variante der Regressionsanalyse passt hingegen immer.

Alternative: Kombinationen von Tabellen- und Regressionsanalyse?

- Zulässig nach §7 Abs. 1 MsV
- Besser als reine Tabellenmietpiegel
- Deutlich aufwendiger als Regressionsmietpiegel

→ Nicht empfehlenswert

→ **Wahrscheinlich zunehmende Verbreitung**

Kombinations-Mietpiegel	
Dortmund 2019 (InWIS)	Bielefeld 2020 (F + B)
Wuppertal 2020 (F + B)	Mainz 2019 (F + B)
Aachen 2020 (InWIS)	Ludwigshafen 2019 (Stadt Ludwigshafen)
Mülheim an der Ruhr 2020 (InWIS)	
Leverkusen 2019 (InWIS)	

§ 8 Datengrundlagen

- Primärdatenerhebung vorgeschrieben
- keine Vollerhebung vorgeschrieben, aber mind. „repräsentative Stichprobe“
- Sekundärdaten nur zur Vorbereitung der Datenerhebung oder zur Plausibilitätsprüfung
- Angaben aufgrund der Auswertung von Sekundärdaten oder fachkundlichen Schätzungen sind ausdrücklich zulässig, **aber nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels**. Hinweis im Mietspiegel erforderlich!
- Ausführliche Dokumentationspflichten
- Auslegung: Primärdatenprinzip nicht bei Wohnlagenermittlung

§ 9 Bruttostichprobe

- Abs. 2: Ausführliche Einlassungen zu Schichtungen bei Stichprobenziehungen („kann“); im Ergebnis nur Hinweis auf Existenz von Schichtung (Klarstellung)
- Explizite Erwähnung „außergesetzlicher Merkmale“, z. B.
 - Neuvermietung oder Mieterhöhung
 - Vermieterschaft (privat, gewerblich, kommunal, Genossenschaft)
- Abs 3: Wenn „gesicherte Erkenntnisse vorliegen“, dann Gewichtung verpflichtend (causa Berlin).
 - „Vorgabe einer Plausibilitätsprüfung“, aber nur wenn Daten vorhanden; Beschaffbarkeit irrelevant (???) (Begründung, S. 30).

§ 10 Nettostichprobe

- Legaldefinition von „Nettostichprobe“ und „bereinigte Nettostichprobe“
- Bereinigungspflicht (grob unvollständige oder falsche Angaben)
- Prüfauftrag für Verzerrung, z. B.
 - durch non-response (Schweigeverzerrung) oder
 - durch Bereinigung
- Problemverlagerung durch Auskunftspflicht zu erwarten!
- Missing-Value-Techniken werden bedeutsam.

Auskunftspflicht / Datenverarbeitung

**Rechtsgrundlage: § 558c BGB in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1 bis 3 EGBGB,
kommunale Satzung nicht erforderlich**

- „Auskunftspflicht“ der Behörden
 - Grundsteuerdaten: Name, Adresse + Objektadresse
 - Datensätze sollten vollständig übermittelt werden (Melde- und Grundsteuerdaten)
--> Erst Bereinigung, dann Stichprobe
 - nur alle zwei Jahre (§ 1 Abs. 2 Satz 2)
- Auskunftspflicht der Mieter / Vermieter
 - Erhebungsmerkmalen (auswertungsrelevante Informationen) und Hilfsmerkmalen (Anschrift der Wohnung; Namen und Anschriften der Mieter und Vermieter)
 - Es fehlt: **Anzahl der im Haushalt gemeldeten Personen**
 - In jedem Fall auf freiwilliger Basis erfragen
 - Besser: Kommunale Satzung
 - Noch besser: Gesetzesänderung durch Bund

§ 11 Stichprobenumfang

- *Stichprobenumfang* bzw. Umfang der bereinigten Nettostichprobe:
 - Tabellenmethode: mind. 30 Elemente pro Feld (Ausschreibung Berlin: 15 000)
 - Regressionsmethode:
 - wenigstens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels
 - mindestens 500 Wohnungen
 - bei großen Kommunen [...] „genügt ein Stichprobenumfang von 3 000 Wohnungen“
- „im Regelfall“; „soll“; „in der Regel“ → nur klarstellende Richtlinie; Regelfälle
- Aber grds. abdingbar (§6 MsV: „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“); nicht triviales wissenschaftliches Problem (30 ??)

§ 12 Datenaufbereitung

- Ausreißer, Plausibilisierung, außergesetzliche Merkmale
„Die Ermittlung von Ausreißermieten soll durch statistische Standardverfahren erfolgen und auf Plausibilität überprüft werden. Für die Prüfung können sowohl wohnwertrelevante gesetzliche als auch außergesetzliche Merkmale herangezogen werden.“
- „Soll ist muss wenn kann.“ → Statistische Standardverfahren werden zur Pflicht (causa Berlin).
- Zwingend gesetzliche **und** außergesetzliche Merkmale verwenden!
- Aufwendig bei Tabellenmethode; potenziell fehleranfällig, **unterlassen!**
- Ausreißerbereinigung ist Teil der Modelvalidierung, eigentlich Teil der Auswertung.

§ 13 Datenauswertung bei der Tabellenanalyse

- Abs. 1: Pflicht: „**möglichst** *homogene Tabellenfelder [...], die gegenüber anderen Tabellenfeldern **möglichst** verschieden sind.*“
- „Die Strukturierung der Tabellen kann bei einer Tabellenanalyse nicht willkürlich erfolgen.“ (Begründung, S. 35)
- → statistisches Standardverfahren: **Clusteranalyse mit Faktorenanalyse**

Bisherige Vorgehensweise: isolierte Klassenbildung für einzelne (Unter-) Merkmale

Ziel?

Anzahl Tabellenfelder!

nur zu Plausibilierung sinnvoll

§ 14 Datenauswertung bei der Regressionsanalyse

- Regressionsmethode:
 - „*Außergesetzliche Merkmale können insbesondere zur Wahl des Regressionsmodells und bei der Bemessung von Spannen [...] herangezogen werden.*“
 - Ohne *außergesetzliche Merkmale* immer Omitted Variable Bias!
→ Verpflichtend nach §6 MsV (anerkannte wissenschaftliche Grundsätze)
 - **Mittelwertsimputation:** Durchschnitt der außergesetzlichen Merkmale

 - Modellvalidierung ist nicht Pflicht!
 - Aber §6 MsV (anerkannte wissenschaftliche Grundsätze): **Modellvalidierung ist Pflicht!**
 - Residuenanalyse, Überanpassung, Ausreißer, Multikollinearität etc.

§ 14 Datenauswertung bei der Regressionsanalyse

Mittelwertsimputation: Durchschnitt der außergesetzlichen Merkmale

Schritt 1: Schätzung des „vollständigen Modelles“

Schritt 2: Modell ohne außergesetzliche Merkmale; Parameter für gesetzliche Merkmale werden beibehalten, Konstante wird angepasst

d.h. bei jeder Wohnung genau der Durchschnitt (Mittelwert des Datensatzes)

Ökonomisch: Dämpfungswirkungen werden über alle Segmente gleichmäßig verteilt

- 1) Mieterhöhungen,
- 2) die Mieten von gemeinnützigen Vermietern
- 3) die Neuvertragsmieten der letzten sechs Jahre

Analog bei Tabellenmietspiegel möglich (Kombination mit Regression)

§ 15 Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Tabellenanalyse

- Spanne: 1/6 bis 1/8; je nachdem „wie stark die Streuung der Mieten insgesamt oder im jeweiligen Tabellenfeld ist.“
- Bewertungshilfen zulässig (aber nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels; § 8 Abs. 3)
- Im Ergebnis umfangreiche Dokumentationspflichten!

§ 16 Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Regressionsanalyse

- als Punktwert oder Tabelle möglich.
- Klassische Darstellung und Definition der Parameter
- Spanne: 1/6 bis 1/8; keine Anforderung zur Festlegung (i. d. R. kleinere Spannen)
- Bewertungshilfen nicht erwähnt (selten erforderlich, wahrscheinlich aber zulässig)
- Nur geringe Dokumentationspflichten

§ 17 Art der Wohnungen

- i.d.R. „soll“ Wohnungen in MFH mit mehr als zwei Wohnungen; andere „kann“
- **Abgrenzungsproblem: Art, Ausstattung oder außergesetzliches Merkmal?**
 - Einzelvermietung von Zimmern ist *besonderer Wohnungstyp*
→ eigener Mietspiegel (?); Mietspiegel für Wohnungen nicht maßgeblich
 - Untervermietung ist *besonderer Vertragstyp*
→ Zuschlag errechnen
 - Vermietung an Wohngemeinschaften
→ Zuschlag unzulässig, daher nur außergesetzliches Merkmal
 - Möblierung ist immer Ausstattung

§ 18 Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen

- Satz 1: „Im qualifizierten Mietspiegel **soll** dargestellt sein, welche Auswirkung die Größe sowie die Beschaffenheit und die Ausstattung der Wohnung, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, auf die Höhe der Miete pro Quadratmeter hat.“
 - Soll-Vorschrift: alle drei Wohnmerkmale **sollen** berücksichtigt werden.
 - „Soll ist muss, wenn kann.“ Wann „kann“ ich nicht mehr?
 - Problematisch insbesondere beim Tabellenmietspiegel; Merkmale nicht vollständig, aber im Wesentlichen abbilden
 - **Beschaffenheit:** Baujahresklasse allein reicht nicht
 - Modernisierungszuschläge berechnen
 - Jüngere Baualtersklasse: unzulässig
 - **Ausstattung:** Bad/Sammelheizung reicht nicht

Klassenbildung: willkürfrei!

Merkmale/Maßnahme	erreichte Punktzahl			
Fassadendämmung > 13 cm Stärke	1			Teilbereich energetische Beschaffenheit
Fenster mit Dreischeibenverglasung	1			
Wärmeerzeuger mit Baujahr ab 1995	1			
Erneuerung Starkstromanlagen	1			Teilbereich technische Ausstattung
Erneuerung Schwachstromanlagen	1			
Erneuerung Heizverteilung und Heizkörper	1			
Erneuerung Sanitärbereiche		1		Teilbereich sonstige Ausstattung
Erneuerung Fußbodenbeläge		1		
Neugestaltung des Hauseingangsbereichs		1		
Summe	3	3	3	Zuschlag/Abschlag
gehobener Modernisierungsstand (mind. 2 Punkte in jedem Teilbereich)				0,65
€/m ² mittlerer Modernisierungsstand (mind. 1 Punkt in jedem Teilbereich)				0,30
€/m ² einfacher Modernisierungsstand (0 Punkte in einem der drei Teilbereiche)				- 0,10
€/m ²				

§ 18 Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen

- **Lösung Tabellenmietspiegel:**
 - Faktoranalyse zur Klassenbildung
 - Erweiterung mit Regressionstermen

§19 Wohnlagen

- Abs. 1, Satz 1: „Unterschiedliche Wohnlagen müssen im qualifizierten Mietspiegel nur insoweit gesondert ausgewiesen werden, als eine sachgerechte Unterteilung in Wohnlagen möglich ist und ein Einfluss der Lage auf die Mietpreisbildung festgestellt werden kann.“
 - Was ist (k)eine sachgerechte Unterteilung?
 - Wann ist diese (un)möglich?
 - „festgestellt werden kann“ → Prüfauftrag?
- Abs. 1, Satz 2: Zusammenfassung von Wohnlagen ist möglich („lex Berlin“).

§19 Wohnlagen

- Abs. 2, Satz 1: Objektive Kriterien sind erforderlich:
 - Bebauungs- und Verkehrsdichte,
 - Zentralität, Infrastruktur, Begrünung
 - vergleichbarere Kriterien (Lärmkarte)
- Satz 2: „Second best“:
 - Bodenrichtwerte
 - Kriterien der allgemeinen Beliebtheit
- Abs. 3: Exakte Verortung erforderlich (Straßenverzeichnis oder Karte)
- Abs. 4: Feine (Mikro-)Lageunterschiede können auch in Spannen berücksichtigt werden.

§19 Wohnlagen

- Abs. 5:
 - Dokumentation erforderlich (neue Mietspiegel)!
 - **Bei Fortschreibung aber erst ab Stichtag 1.7.2024 !**
 - Vereinbar mit „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“?
 - Fortschreibung nur möglich, sofern Plausibilitätsprüfung erfolgt.
- „Wohnlagen“ stellen eine Verdichtung von Variablen dar:
Faktorenanalyse, ggf. mit Clusteranalyse
- Verzicht auf Wohnlagenbestimmung; direkte Berücksichtigung der Untermerkmale
→ in §19 MsV nicht vorgesehen; nach §6 MsV aber zulässig

§ 20 Dokumentation; § 21 Veröffentlichung

- § 20: Zusätzlich weitreichende allgemeine Anforderungen:
 - Im Mietspiegel: alles, was für die Anwendung erforderlich ist (inkl. Stichtag).
 - In Dokumentation: alles, was für Nachvollziehen und Prüfung erforderlich ist.
 - „ihrer Herleitung nach“; Nachberechnung muss explizit **nicht** ermöglicht werden.
- § 21 Abs. 1: Mietspiegel und Dokumentation: kostenfrei und im Internet
- § 21 Abs. 2: Veröffentlichung **soll** neun Monate nach dem Stichtag erfolgen.

- Caveat: Veröffentlichung ohne Dokumentation ist nicht sinnvoll:
dann nicht einmal einfacher Mietspiegel (§ 3 MsV)!
- Als sonstiges Begründungsmittel für Mieterhöhungen dennoch anwendbar.

§ 22 und 23: Anpassung mittels Index und Stichprobe

- § 22 Preisindex
 - Dokumentation und Veröffentlichung erforderlich
 - Schnell & kostengünstig
 - Evtl. ungenau
- § 23 Stichprobe
 - Abs. 1: Vereinfachende Annahmen sind möglich, sofern mit Annahmen bei Indexfortschreibung vergleichbar.
 - Abs. 2: Kleinerer Stichprobenumfang ist möglich.
 - Abs. 3: Begründung (Dokumentation) ist erforderlich.
 - Aufwendiger, fehleranfällig, aber genauer

Zusammenfassung

- Mietspiegelverordnung ist grundsätzlich gelungen.
- Umfassende Regelung mit nur wenig Lücken und Widersprüchen.
- Beim Tabellenmietspiegel zusätzliche Prüfpflichten und Rechtsunsicherheiten
→ **Clusteranalyse mit Faktorenanalyse** als Standard?
- Präzisierung in der Begründung (BR-Drs. 766/20).
- Umfassende, aber nicht abschließende Hinweise in der BBSR-Broschüre zu erwarten.