

Gemeinsame Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Mietspiegelreform
von

Deutscher Städtetag,
Verband Deutscher Städtestatistik (VDSt) und
gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

13. März 2025

Die Mietspiegelreform, bestehend aus Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und Mietspiegelverordnung (MsV), hat die Erstellung qualifizierter Mietspiegel an zentralen Stellen erleichtert, Rahmenbedingungen verbessert und in einigen Punkten kostengünstiger gemacht. Zudem ist nun näher definiert, welche methodischen Anforderungen insbesondere an qualifizierte Mietspiegel zu stellen sind. Grundlegende Elemente der Mietspiegelreform betrachten wir dabei als gelungen.

Bereits nach gut zwei Jahren Praxisanwendung haben sich einige **zwingende Anpassungsnotwendigkeiten** klar herauskristallisiert. Auch die Ergebnisse des vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Auftrag gegebenen Forschungsprojekt „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ belegen diese **dringenden Änderungsbedarfe** in der gesetzlichen Grundlage. Die im Folgenden aufgeführten Anpassungsvorschläge sind vorwiegend rein technischer Natur. Für das Erreichen der mit dem MsRG vom Gesetzgeber formulierten Ziele sind die genannten Anpassungen unerlässlich. Zudem sind sie zum Teil **zeitkritisch**, da essenzielle Bereiche der für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel so wichtigen Datenerhebung betroffen sind, die ohne eine Gesetzesänderung nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen durchgeführt werden können. Sofern nicht anders vermerkt, sollten die vorgeschlagenen Änderungen daher auch unmittelbar in Kraft treten.

Über die dringenden Änderungen hinaus schlagen wir – zum Teil erneut – grundsätzliche Änderungen vor, die wir für die Sicherstellung der Funktionsweise von Mietspiegeln für wesentlich halten. Hier haben wir ggf. eine Frist für das Inkrafttreten vorgeschlagen.

Im Folgenden werden konkrete Änderungen der jeweiligen Rechtsnormen formuliert. Die Änderungsvorschläge werden hierbei in Fettdruck hervorgehoben.

Änderungen im EGBGB

Änderungsvorschlag Art. 238 § 1 Abs. 1 EGBGB

(1) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels dürfen die nach Landesrecht zuständigen Behörden bezogen auf das Gebiet, für das der Mietspiegel erstellt werden soll, die bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt gewordenen Namen und Anschriften ~~der~~ **aller** Grundstückseigentümer, **sowie die Anschrift des Grundstücks** von den für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden erheben und in sonstiger Weise verarbeiten.

Begründung:

Es ist in der Praxis häufig unklar, ob die Melde- und Grundsteuerdaten für alle Personen bzw. Gebäude uneingeschränkt übermittelt werden oder nur eine Stichprobe. Aus statistischen Gründen ist die Übermittlung des **vollständigen Datensatzes** der Melde- bzw. Grundsteuerdaten vorzuziehen. Die Begründung der Bundesregierung deutet ebenfalls darauf hin, dass die vollständigen Datensätze übermittelt werden sollen (vgl. BT-Drs. 19/26918: 39 f. und 43 f.). Für die Meldedaten ist dies im Gesetz eindeutig festgelegt, nicht aber für die Grundsteuerdaten. Dies sollte daher im Gesetz eindeutig klargestellt werden und vor dem Wort „Grundstückseigentümer“ das Wort „aller“ eingefügt werden.

Die Übermittlung des vollständigen Datensatzes bedeutet nicht, dass alle Informationen übermittelt werden *müssen*. Die Grundsätze der Datensparsamkeit bedingen entsprechend angepasste Verfahren. So ist es beispielsweise möglich, dass in einem ersten Schritt für den vollständigen Datensatz nur Identifikationsnummern und die erforderlichen Schichtungsmerkmale übermittelt werden.

Nach Art. 238 § 1 Abs. 1 EGBGB dürfen Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer erhoben und zum Zweck der **Vorbereitung einer Datenerhebung** zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel verwendet werden. Nicht im Gesetzestext genannt wird die **Objektadresse**. Grundsteuerdaten sollen nach der Vorstellung des Gesetzgebers dazu verwendet werden, um in den Meldedaten die Personen zu identifizieren, die in selbstgenutztem Eigentum wohnen, um so in erheblichem Umfang Kosten bei der Mietspiegelerstellung zu sparen (BT-Drs. 19/26918, S. 44). Dieser Zweck kann nur erreicht werden, wenn auch die Objektadresse übermittelt wird. Eine diesbezügliche teleologische Extension erscheint zwar vertretbar, obwohl die Objektadresse im Gesetzestext nicht genannt wird. In der Praxis wird aber dennoch bezweifelt, ob dies von der Regelung noch erfasst ist, was zur Folge hat, dass die Objektadresse nicht zur Verfügung gestellt wird. Die Grundsteuerdaten sind damit nicht verwendbar. Die Übermittlung der „Anschrift des Grundstücks“ sollte daher entsprechend zeitnah ergänzt werden.

Änderungsvorschlag Art. 238 § 1 Abs. 2 Satz 2 EGBGB

Satz 2 streichen.

Begründung:

Die Daten der Meldebehörde können nach Art. 238 § 1 Abs. 2 Satz 2 EGBGB nur alle zwei Jahre übermittelt werden. Dies korrespondiert mit den Fristen für Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln. Beispiele aus der Praxis zeigen aber, dass zuweilen einem erstellten qualifizierten Mietspiegel die vorgesehene Anerkennung verweigert wird. Dann muss vor Ablauf der Frist zur Datenübermittlung von

zwei Jahren erneut ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden. Auch ist es möglich, dass im Zuge der Mietspiegelerstellung erkannt wird, dass eine Stichprobe fehlerhaft gezogen wurde oder nicht ausreichend, sodass mit dem Prozess der Mietspiegelerstellung erneut begonnen werden muss. Aufgrund der o. a. Einschränkung wäre dies nicht möglich. Satz 2 sollte daher gestrichen werden. Die Beschränkung auf den Anlass der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist ausreichend.

Änderungsvorschlag Art. 238 § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 EGBGB

1) Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Eigentümer, und Mieter **sowie Wohnimmobilienverwalter von Wohnraum** verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft zu erteilen darüber, ob ~~der~~ Wohnraum vermietet ist. **Sofern Wohnraum vermietet ist, erstreckt sich die Auskunftspflicht auf, sowie über die Anschrift und Anzahl der vermieteten Wohnungen.**

(2) ¹Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Vermieter, ~~und~~ Mieter von Wohnraum **und Wohnimmobilienverwalter** verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über folgende Merkmale zu erteilen: [...]

2. Hilfsmerkmale

a) Anschrift der Wohnung,

b) Namen und Anschriften der Mieter, ~~und~~ Vermieter **und des Wohnimmobilienverwalters.**

Begründung:

Der Wortlaut von Art. 238 § 2 Abs. 1 EGBGB kann dahingehend verstanden werden, dass nur Eigentümer von Wohnraum zur Auskunft verpflichtet sind. Es ist jedoch in der Regel nicht bekannt, ob es sich um Eigentümer oder Mieter von Wohnraum oder Gewerberäumen handelt. Eigentümer oder Mieter von Gewerberäumen können daher ohne Angabe von Gründen die Antwort verweigern. Eine Unterscheidung von Eigentümern bzw. Mietern von Wohnraum, die zur Auskunft verpflichtet sind, aber nicht antworten, ist damit unmöglich.

In vielen Fällen verfügen **Wohnimmobilienverwalter** nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO, d. h. WEG-Verwalter und Mietverwalter von Wohnraum, über detailliertere Informationen zu Art, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung als die Eigentümer, insbesondere bei WEG oder Streubesitz, z. B. bei Erbengemeinschaften. Nach unserer Erfahrung ist der Ausfall von Antworten insbesondere bei verwalteten Wohnimmobilien überproportional hoch. Manche Mieter kennen den Vermieter oder dessen Anschrift nicht, sondern nur den Mietverwalter. Mietverwalter von Wohnraum verfügen über detaillierte Informationen über die mietvertraglichen Einzelheiten. Mietverwalter und WEG-Verwalter kennen die Beschaffenheit der Immobilie (insbesondere Art und Zeitpunkt der Modernisierungen) regelmäßig besser als Eigentümer und Mieter. Gegenüber der Erhebung bei Einzeleigentümern könnte über diesen Weg eine größere Konsistenz der Angaben, insbesondere bei energetischen Merkmalen, erreicht werden. Eine entsprechende Ausweitung der Auskunftspflicht nach Art. 238 § 2 Abs. 2 EGBGB auch auf Wohnimmobilienverwalter würde für diese Wohnungsbestände eine zusätzliche effiziente Möglichkeit der Datenerhebung neben der Mieter- und Vermieterenerhebung ermöglichen. Eigentümer und Mieter sollten daher verpflichtet werden, Namen und Anschrift des Wohnimmobilienverwalters bekannt zu geben. Die Auskunftspflicht sollte auf Wohnimmobilienverwalter ausgeweitet werden. Des

Weiteren muss es möglich sein, Verwaltern, Eigentümern und Mietern die Namen und Anschriften der jeweils anderen Gruppen für weitere Abfragen zu übermitteln.

Sofern eine eigenständige Auskunftspflicht für Wohnimmobilienverwalter nicht umsetzbar erscheint, sollen die Wohnimmobilienverwalter mindestens verpflichtet werden, Namen und Anschrift der Eigentümer bekanntzugeben und die Anfrage an die Eigentümer weiterzuleiten.

Änderungsvorschlag Art. 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB

Neuer Nr. g.: „g. Anzahl aller in der Wohnung gemeldeten und volljährigen Personen,“
--

Begründung:

In Art. 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB ist die **Anzahl aller in der Wohnung gemeldeten und volljährigen Personen** nicht aufgeführt. Diese Angabe ist aber bei Verwendung der Meldedaten als Auswahlgrundlage zwingend erforderlich, um die unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten der mietspiegelrelevanten Wohnungen zu berücksichtigen.

Änderungen im BGB

Änderungsvorschlag zu § 558c Abs. 1 BGB

§ 558c BGB (Mietspiegel)

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die, **vorbehaltlich des §558d BGB, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde** von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. **Die Anerkennung kann auch durch die nach Landesrecht zuständige Behörde erfolgen, sofern der Mietspiegel fachlich unabhängig und nach Anhörung der Interessensvertreter nach Satz 1 erstellt worden ist.**

Änderungsvorschlag zu § 558d Abs. 1BGB

~~¹Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der von der nach Landesrecht zuständigen Behörde **fachlich unabhängig und** nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen **sowie nach Anhörung der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter** erstellt ~~und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.~~ ²Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. ³~~Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.~~~~

Begründung:

Statistiken müssen in einem Rechtsstaat vor allem **fachlich unabhängig und auf unparteiischer Grundlage** erstellt werden.¹ Gerade ein qualifizierter Mietspiegel muss wie eine amtliche Statistik ohne unmittelbaren Einfluss der betroffenen Parteien auf die dargestellten Werte erstellt werden. Ein qualifizierter Mietspiegel kann aber derzeit ohne Zustimmung von Vertretern der Mieter und Vermieter oder ersatzweise der Gemeinde nicht in Kraft treten. Die so institutionalisierte „Politisierung“ der Mietspiegelerstellung wird in der Literatur seit langem kritisiert.²

Zudem ist häufig festzustellen, dass bei der Mietspiegelerstellung auch elementare Grundkenntnisse der Statistik entweder nicht vorhanden waren oder bewusst missachtet wurden, beispielsweise bereits bei der Konzeption der Stichprobe. Zumeist waren diese fehlerhaften qualifizierten Mietspiegel durch

¹ So die erste der zehn Grundprinzipien der amtlichen Statistik“ der Vereinten Nationen: „...amtliche Statistiken [sind] [...] auf unparteiischer Grundlage von Stellen der amtlichen Statistik aufzustellen [...], um dem Recht der Bürger auf öffentliche Information zu entsprechen.“, Destatis (o. J.), <https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/grundprinzipien.html>. Vgl. auch § 1 Satz 2 Bundesstatistikgesetz: „Für sie [die Bundesstatistik] gelten die Grundsätze der Neutralität, Objektivität und fachlichen Unabhängigkeit.“

² Vgl. Ulf Börstinghaus / Michael Clar (2013): Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, C. H. Beck, S. 8 f. m. w. N., S. 153 f. und S. 179.

die Vertreter der Mieter und Vermieter anerkannt. Im Ergebnis ist die durch diese Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete mutmaßlich verzerrt. Eine genaue Identifikation der Ursache ist nicht feststellbar. Es liegt entweder an der mangelnden Sachkenntnis der Mietspiegelersteller oder an der Politisierung des Prozesses der Mietspiegelerstellung und damit an mangelnder Unabhängigkeit.

Wir verweisen hierzu auf die gemeinsame Stellungnahme des Deutschen Städtetages, der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung und des Verbands Deutscher Städtestatistik (VDSt)³ zum Mietspiegelreformgesetz sowie auf die Rede des Vorsitzenden des mit der Gesetzgebung zur Mietspiegelreform befassten Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages, Dr. Jan-Marco Luczak:

„Daher fordern wir die Bundesregierung ausdrücklich auf, Regelungen zu entwickeln, die die Unabhängigkeit und Sachkunde der Mietspiegelersteller gewährleisten. Wir hätten dies gern bereits in diesem Gesetzentwurf verankert. Leider hat es das Justizministerium in der Kürze der Zeit nicht mehr vermocht, hierzu Vorschläge zu unterbreiten.“⁴

Die Bundesregierung ist dieser Aufforderung bis heute nicht nachgekommen. Es ist weiterhin dringend erforderlich, durch geeignete gesetzliche Rahmenbedingungen die Unabhängigkeit und die Sachkunde der Mietspiegelersteller zu gewährleisten. Um Unabhängigkeit zu gewährleisten, sollte ein qualifizierter Mietspiegel nach Veröffentlichung durch die nach Landesrecht zuständige Behörde grundsätzlich ohne Anerkennung wirksam sein. Auch ein Sachverständigengutachten in einem gerichtlichen Verfahren ist als Beweismittel gültig, ohne dass die Prozessbeteiligten zustimmen müssen.

Eine unabhängige Erstellung steht einer beratenden Einbindung der Interessensverbände der Mieter und Vermieter nicht entgegen. Derzeit werden aber qualifizierte Mietspiegel erstellt und von der Gemeinde anerkannt, ohne dass die Interessensvertreter an dem Prozess der Mietspiegelerstellung beteiligt sind. Wir halten es aber für wichtig, dass zum einen die Sachkenntnis der Interessensverbände mit in die Erstellung einfließen und zum anderen durch die Anhörung die Akzeptanz der Mietspiegel gesteigert wird. Wir schlagen daher eine verpflichtende Anhörung der Interessensverbände vor.

Im Gegensatz zum qualifizierten Mietspiegel gibt es an einen einfachen Mietspiegel keine inhaltlichen Anforderungen. Dies ist der Praxis unproblematisch, sofern diese gemeinsam von Interessensvertretern der Mieter und der Vermieter erstellt bzw. von diesen anerkannt werden. Materiell handelt es sich dann nicht mehr um eine Statistik, sondern um ein Verhandlungsergebnis nach Art eines Tarifvertrages. Eine völlig andere Sachlage liegt hingegen vor, wenn ein Mietspiegel allein von einer Gemeinde erstellt bzw. anerkannt wird. Dann muss auch ein einfacher Mietspiegel wie eine amtliche Statistik fachlich unabhängig erstellt werden, da andernfalls eine Gemeinde einen einfachen Mietspiegel ohne

³ Stellungnahme zur Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 19. Mai 2021 zum Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 24.02.2021 (BT- Drucksache 19/26918) und Gemeinsame Stellungnahme zur Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 19. Mai 2021 von Deutscher Städtetag, Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt) e.V. und gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG), BT-Drucksache 19/26918, https://www.bundestag.de/resource/blob/842276/84a2ad3e8b9845608d9f837533dafcd3/stellungnahme-sebastian_gif-data.pdf.

⁴ BT- Plenarprotokoll 19/236, Deutscher Bundestag – 19. Wahlperiode – 236. Sitzung. Berlin, Donnerstag, den 24. Juni 2021, S. 30825).

Einschränkung und ggf. unter politischem Einfluss selbst festlegen könnte. Aufgrund der Mietspiegelpflicht sollte die Option der Anerkennung nur durch die Gemeinde aber aufrechterhalten werden. Wie beim qualifizierten Mietspiegel müssen die Interessensvertreter gehört werden.

Änderungsvorschlag zu § 558c Abs. 4 BGB

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern oder Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sind Mietspiegel zu erstellen. **Für Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohner sind qualifizierte Mietspiegel zu erstellen, sofern es sich um Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten handelt.** Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

Begründung:

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sollten grundsätzlich über qualifizierte Mietspiegel verfügen. Hierfür gibt es zwei wesentliche Gründe: Zum einen ist die Diagnose eines angespannten Wohnungsmarktes nur möglich, wenn eine valide Datengrundlage über die Miethöhe vorliegt. Hierzu ist eine repräsentative Erhebung, die optimal im Kontext der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels durchgeführt werden kann, die beste Grundlage. Zum anderen ist in angespannten Wohnungsmärkten der Bedarf von Mietern und Vermietern nach einer rechtssicheren, gerichtsfesten Grundlage für Neuvermietungen und Mieterhöhungen bzw. für eine Überprüfung der Einhaltung von Mietspreisbremse und Kappungsgrenze besonders hoch und kann derzeit nur durch qualifizierte Mietspiegel gewährleistet werden. Der Bedarf besteht in angespannten Wohnungsmärkten unabhängig von der Größe der Gemeinde, da sich ein Wohnungsmarkt regelmäßig über den Großraum einer Stadt erstreckt und daher kleine Gemeinden in ähnlicher Weise wie Großstädte betroffen sind. Hingegen sehen wir keine zwingende Notwendigkeit, dass in allen Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern qualifizierte Mietspiegel erstellt werden.

Für diese zusätzlichen Verpflichtung zur Erstellung von Mietspiegeln müssen Bund und Länder die Kommunen in angemessenem Umfang die Kosten für die Erstellung der Mietspiegel ausgleichen. Zudem muss den betroffenen Kommunen eine angemessene Frist zur Erfüllung der Mietspiegelpflicht gegeben werden. Die Verpflichtung zur Erstellung von Mietspiegeln sollte daher bei einfachen Mietspiegeln 12 Monate und bei qualifizierten Mietspiegeln 36 Monate nach Verkündung des Gesetzes in Kraft treten.

Änderungsvorschlag zu § 558c Abs. 5 BGB

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung **sowie zu Anforderungen an die fachliche Qualifikation der Ersteller von Mietspiegeln.**

Zur Erarbeitung eines Katalogs der an die fachliche Qualifikation und Sachkunde von Mietspiegelerstellern zu stellenden Anforderungen schlagen wir vor, zeitnah eine Arbeitsgruppe beim Bundesministerium der Justiz unter Einbezug kommunaler und privatwirtschaftlicher Mietspiegelersteller, Interessenvertretern von Mietern und Vermietern sowie der Justiz einzurichten. Mindestanforderungen an die fachliche Qualifikation sind in einem neuen § 24 MsV aufzunehmen.

Änderungen in der Mietspiegelverordnung

Ziel der Mietspiegelverordnung ist es, den unbestimmten Rechtsbegriff der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze näher zu definieren. Auf Grundlage der bisherigen praktischen Erfahrungen und den Erkenntnissen des BBSR-Forschungsprojektes „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ besteht an einigen Stellen der Mietspiegelverordnung substanzieller Überarbeitungs- und Ergänzungsbedarf. Die nachfolgende Liste beschränkt sich nur auf die wesentlichen Punkte, deren zeitnahe Umsetzung wir für dringend geboten halten.

Änderungsvorschlag zu § 8 Abs. 1 und 2 MsV

- (1) Qualifizierte Mietspiegel müssen vorbehaltlich **der Absätze 2 und 3 und § 19 Abs. 2** auf der Grundlage einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Vermietern oder Mietern oder von beiden Gruppen erstellt werden (Primärdatenerhebung).
- (2) Nicht durch eine Primärdatenerhebung ermittelte Daten über Wohnungen (Sekundärdaten) dürfen zur Vorbereitung der Datenerhebung oder zur Plausibilitätsprüfung (§ 9 Absatz 3 Satz 1) verwendet werden. **Sekundärdaten dürfen im Falle von Teilinklusionmieten auch zur Ermittlung der Nettokaltmiete verwendet werden, wenn mit der Erhebung von Primärdaten ein unangemessener Aufwand verbunden ist.**

Begründung:

§ 8 Abs. 1 bis 3 MsV (Primärdatengebot): Das Primärdatengebot erscheint in der aktuellen Formulierung allumfassend. Für Lageindikatoren sind andere Datenquellen geboten. Im Rahmen der Expertenanhörung wurde zudem problematisiert, dass das Primärdatengebot hinsichtlich der Erhebung von Betriebskosten zur Nettomietenbereinigung (Bereinigung nicht umgelegter Betriebskosten) zu erheblichem Mehraufwand führt. Auch wenn aus Qualitätssicherungsperspektive wünschenswert ist, dass auch Betriebskosten erhoben werden, sollte überprüft werden, ob der Mehraufwand in einem sinnvollen Verhältnis zur Qualitätsverbesserung steht und zwingend eingefordert werden sollte.

Änderungsvorschlag zu § 10 Abs. 2 MsV

- (2) Die Rücklaufquote und die Bereinigung der Nettostichprobe sind zu dokumentieren. **Es ist zu prüfen und in der Dokumentation ist darzustellen, ob durch einen unvollständigen oder selektiven Rücklauf oder durch die Bereinigung der Nettostichprobe Verzerrungen der Ergebnisse möglich sind. Erforderlichenfalls sind die Ergebnisse zu korrigieren. Die Korrektur ist zu dokumentieren.**

Begründung:

§ 10 Abs. 2 MsV (Nettostichprobe): Eine Verzerrung ist immer möglich, sofern die Stichprobe keinen Rücklauf von 100 Prozent aufweist. Die Regelung ist damit gegenstandslos. Es sollte daher klargestellt werden, dass eine Selektivitätsanalyse und ggf. eine entsprechende Korrektur geboten sind, sofern eine wesentliche Verzerrung der Ergebnisse durch variierende Teilnahmewahrscheinlichkeiten anzunehmen ist.

Zudem ist die Überprüfung der Verzerrungen der Ergebnisse durch die Bereinigung der Nettostichprobe nicht möglich, da die Grundgesamtheit nicht bekannt ist. Daher sollte die diesbezügliche Anforderung gestrichen werden.

Änderungsvorschlag zu § 13 Abs. 3 MsV

(3) In der Dokumentation ist darzustellen, nach welchen Kriterien und Verfahren die Tabellenfelder gebildet wurden, wie viele Wohnungen für ein Tabellenfeld ausgewertet wurden, ~~und~~ wie hoch die Mieten dieser Wohnungen waren **und inwieweit die tatsächlich vorgefundenen Mieten von den durch den Mietspiegel bestimmten Ergebniswerten abweichen. In der Dokumentation ist weiter zu erklären, in welcher Weise eine Validierung des Tabellenaufbaus erfolgte und zu welchem Ergebnis diese führte.**

Begründung:

Aktuell wird eine Modellvalidierung nur bei der Regressionsanalyse in §14 MsV, nicht aber bei der Tabellenanalyse oder bei „vergleichbar geeigneten Verfahren“ nach § 6 MsV vorgesehen. Grundsätzlich ist eine quantitative Validierung der Ergebnisse nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen bei jeder Art von Modellschätzung erforderlich und muss daher auch für alle Verfahren gelten.

Kontaktdaten

Deutscher Städtetag

Gereonstraße 18–32
50670 Köln

bearbeitet von Sebastian Klöppel
sebastian.kloeppe@staedtetag.de
Telefon 0221 3771-206
Telefax 0221 3771-509

Verband Deutscher Städtestatistik (VDSt)

c/o Statistisches Amt
Schwanthalerstraße 68
80336 München

Kontakt: Michael Naber
Leiter des Arbeitsgruppe Mietspiegel
Stadt Leipzig
Amt für Statistik und Wahlen, Stadtforschung
Thomasiusstraße 1
04109 Leipzig
michael.naber@leipzig.de
Telefon +49 341 123 2828

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Äppelallee 27
65203 Wiesbaden

Kontakt: Prof. Dr. Steffen Sebastian
Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission
Universität Regensburg
IREBS Institut für Immobilienwirtschaft
93040 Regensburg
steffen.sebastian@ur.de
Telefon 0941 943-5081
Telefax 0941 943-5082

Mitglieder der gif Mietspiegelkommission

Lennart Benecke *
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Dr. Holger Cischinsky *
Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Ruppert Eisfeld *
Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Robert Follmer
infas Institut für angewandte Sozialwissenschaft GmbH

Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck

Thorsten Hühn
FuB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Prof. Dr. Göran Kauermann
Ludwig-Maximilians-Universität München

Dr. Max-Christopher Krapp
Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Prof. Dr. Jürgen Kühling
Universität Regensburg

Dr. Christian von Malottki *
BPD Immobilienentwicklung GmbH

Michael Naber
Stadt Leipzig und Verband Deutscher Städtestatistik e. V.

Michael Neitzel
Neitzel Consultants

Dr. Johannes Promann
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Prof. Dr. Ulrich Rendtel
Freie Universität Berlin

Prof. Dr. Christoph Schmid
Universität Bremen

Prof. Dr. Steffen Sebastian
Universität Regensburg

Oliver Trinkaus
EMA-Institut

Martin Vaché
Stadt Wiesbaden

Dr. Michael Windmann
Ludwig-Maximilians-Universität München *

*) Beisitzer