

# Wie zuverlässig ist der Berliner Mietspiegel? Eine Validierung anhand des Mikrozensus Wohnungsmoduls

Ulrich Rendtel, Nicolas Frink

Freie Universität Berlin, FB Wirtschaftswissenschaft

**Zusammenfassung:** In diesem Aufsatz berichten wir über die Ergebnisse eines Vergleichs des Mikrozensus Wohnmoduls mit dem Berliner Tabellenmietspiegel 2019. Dieser Vergleich gestattet eine Abschätzung eines möglichen Bias als Resultat der sehr hohen Nonresponseraten bei der Umfrage für den Berliner Mietspiegel 2019. Weiterhin benutzen wir die Mikrozensusdaten um einen alternativen Regressionsmietspiegel zu erstellen. Insbesondere überprüfen wir, ob die im Mietspiegel benutzte Einteilung Berlins in drei Wohnlagen die regionale Streuung der Mieten realistisch beschreibt. Im Resümee diskutieren wir die Konsequenzen für die Einhaltung der Mietobergrenzen des Berliner Mietendeckels sowie eine mögliche Wiedereinsetzung des Berliner Mietspiegels. Aus der Sicht der hier präsentierten Ergebnisse kommentieren wir noch einen Referentenentwurf zur Novellierung des Mietspiegelgesetzes, insbesondere im Hinblick auf die wissenschaftlichen Grundlagen eines Mietspiegels.

Schlüsselworte: Mietspiegel, Mikrozensus, Wissenschaftliche Kriterien, Nonresponse, Mietspiegelgesetz.

**Abstract:** In this article we report the results of a comparison of the Berlin rent index (Mietspiegel) 2019 with the Micro census dwelling module. This comparison offers the opportunity to evaluate a potential bias of the Berlin 2019 rent index due to the massive nonresponse in the rent index survey. We also use the Micro census data to construct an alternative regression-type rent index. We investigate whether the separation of Berlin into three disjoint area-classes (Wohnlagen) gives a realistic description of the regional variation of rents. In the summary we discuss the consequences for the compliance of the upper bounds of the so-called Mietendeckel. Also the case of a possible re-institution of the Mietspiegel is displayed. Finally, we comment on a proposal (Referentenentwurf) for a change of the legislation of rent indices (Mietspiegelgesetz). From the viewpoint of the results presented here special emphasis is given to role of the scientific criteria for rent indices.

Keywords: Rent index, Micro census, Scientific criteria, Nonsesponse, Rent index legislation

## 1. Einleitung

Mietspiegel sollen die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln. Sie sind eine wichtige Orientierungshilfe sowohl für Mieter als auch Vermieter. Insbesondere bei Mieterhöhungsforderungen wird ein Mietspiegel zur Begründung der Forderung herangezogen. Als besonders verlässlich gilt ein „Qualifizierter Mietspiegel“ nach § 558d BGB. Dieser wird nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Er wird alle vier Jahre neu erstellt und nach zwei Jahren entweder über einen Preisindex oder eine neue Stichprobe an die Entwicklung der Mieten angepasst. Diese Rahmenbedingungen sichern die „Vermutung, dass

die im qualifizierten Mietspiegel genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“. Einen aktuellen Überblick über Mietspiegel in Deutschland findet man bei Waltersbacher/Sebastian (2020). Laut einer Erhebung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) existieren in den 80 größten deutschen Städten in 44 Fällen ein qualifizierter Mietspiegel und in 23 Fällen ein einfacher Mietspiegel mit geringeren Qualitätsanforderungen sowie in 13 Fällen gar kein Mietspiegel, vgl. Sebastian/Lammers (2019). Auch die Erstellung der Mietspiegel variiert. In einigen Städten wird der Mietspiegel von der Kommunalstatistik erstellt, andere Städte beauftragen ein kommerzielles Umfrageinstitut mit der Durchführung der Umfrage und der Erstellung eines Mietspiegels, vgl. den Überblick von Schultz/Waschipky (2020). Auch die Methodik der Umfrage und des benutzten statistischen Verfahrens bei der Erstellung des Mietspiegels variieren, vgl. den Überblick von Kauermann et al. (2020). So basieren die Mietspiegeldaten auf Mieterbefragungen oder auf Befragungen der Vermieter oder auch auf einer Mischung von beiden Befragungsquellen, vgl. Sand (2020), Neitzel (2020). Hinsichtlich der statistischen Methodik haben sich zwei Varianten herauskristallisiert: Der Tabellenmietspiegel und der Regressionsmietspiegel. 55 % aller qualifizierten Mietspiegel nutzten das Instrumentarium der Regressionsanalyse, um den Einfluss von vielen Merkmalen auf die Miete zu messen, vgl. Kauermann/Windmann (2016) sowie Sebastian/Lammers (2019). Im Gegensatz dazu benutzt ein Tabellenmietspiegel nur die Wohnungsgröße, das Baualter der Wohnung sowie die Wohnlage (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 aufgrund von Umfragen mit freiwilliger Beteiligung erhoben. Allerdings sind die Ausfälle durch Nonresponse hier durchgängig sehr hoch, vgl. Abbildung 6 in Sebastian/Lammers (2019). Diese Ausfallraten sind teilweise an die Befragungsform gekoppelt; so sind die Ausfälle bei Mieterumfragen größer als bei Vermieterumfragen, vgl. Kauermann et al. (2020). Andererseits zeigt sich bei der Berechnung der Nonresponseraten eine spezifische Schwierigkeit von Mietspiegelumfragen. Da für die Ermittlung der ortsüblichen Miete nur die Neuvermietungen oder Mietverhältnisse mit einer sogenannten Mietanpassung während der letzten vier Jahre<sup>1</sup> relevant sind, ist es meistens nicht klar, aus welchen Gründen ein angeschriebener Haushalt nicht antwortet. Es kann sein, dass das Mietverhältnis gar nicht für den Mietspiegel relevant ist oder aber, dass der Haushalt nicht auskunftswillig ist.

Eine Nonresponserate von 90 % hat das Potenzial die Ergebnisse zu verfälschen, insbesondere wenn, wie im Berliner Mietspiegel, keinerlei Nonresponse-Korrekturen durchgeführt werden. Von daher ist die Möglichkeit eines Vergleichs mit einer Erhebung mit Pflichtteilnahme eine wertvolle Orientierungshilfe bei der Einschätzung der Zuverlässigkeit eines Mietspiegels. Hier bietet sich der Mikrozensus an. Der Mikrozensus (MZ) ist eine Erhebung mit Pflichtteilnahme, wo alle vier Jahre im Rahmen einer Zusatzerhebung die Wohnungsmiete und weitere Merkmale der Wohnung<sup>2</sup> erfragt werden, vgl. Bihler/Zimmermann (2016). Allerdings konnte 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

---

<sup>1</sup> Dieses Intervall wurde jetzt auf sechs Jahre verlängert.

<sup>2</sup> Die Standard-Tabellen dieser Zusatzerhebung findet man unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125189005.html>

hat sich für den Mikrozensus 2018 geändert, so dass es jetzt möglich ist, die Lage der Wohnung auf einem 100 x 100-Meter Gitter für Auswertungen zu nutzen. Damit lässt sich die Wohnlage der Wohnung hinreichend genau bestimmen, so dass direkte Vergleiche zwischen einem Tabellenmietspiegel und einer alternativen Fassung über den Mikrozensus möglich sind. Erstmals ist dies für das Jahr 2018 möglich, in dem die Erhebung für den Berliner Mietspiegel 2019 stattfand und in dem gleichzeitig das Mikrozensus-Wohnmodul realisiert wurde.

In diesem Aufsatz berichten wir über die Ergebnisse eines Vergleichs des Mikrozensus Wohnmoduls mit dem Berliner Tabellenmietspiegel 2019. Dieser Vergleich gestattet eine Abschätzung eines möglichen Bias als Resultat der sehr hohen Nonresponseraten bei der Umfrage für den Berliner Mietspiegel 2019. Weiterhin benutzen wir die Mikrozensusdaten um einen alternativen Regressionsmietspiegel zu erstellen. Insbesondere überprüfen wir, ob die im Mietspiegel benutzte Einteilung Berlins in drei Wohnlagen die regionale Streuung der Mieten realistisch beschreibt. Im Resümee diskutieren wir die Konsequenzen für die Einhaltung der Mietobergrenzen des Berliner Mietendeckels sowie eine mögliche Wiedereinsetzung des Berliner Mietspiegels. Aus der Sicht der hier präsentierten Ergebnisse kommentieren wir noch einen Referentenentwurf zur Novellierung des Mietspiegelgesetzes, insbesondere im Hinblick auf die wissenschaftlichen Grundlagen eines Mietspiegels.

## **2. Der Berliner Mietspiegel**

### **2.1. Die Berliner Mietspiegel-Kommission**

Der Berliner Mietspiegel wird von einer Arbeitsgruppe erstellt, der neben jeweils drei Vermieter- und Mieterverbänden auch Vertreter des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, des Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit sowie der öffentlich bestellten Gutachter für Mieten, Grundstücke und Gebäude angehören. Den Vorsitz hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, in der Regel ein Jurist. Ein Vertreter der statistischen Methodik ist in diesem Kreis nicht vorhanden. Die Ausschreibung der Erstellung des Berliner Mietspiegels fordert daher ein „anerkanntes, wissenschaftliches, interessenunabhängiges Institut“ (Beek, 2019) für die Realisierung des Berliner Mietspiegels. Diese Position wird vom Hamburger Umfrageinstitut „F + B Forschung und Beratung für Wohnung, Immobilien und Umwelt“ eingenommen, das schon die Mietspiegel in den Jahren 2011, 2013 und 2017 erstellt hat<sup>3</sup>. Die Wissenschaftlichkeit des Berliner Mietspiegels wurde bereits von Schlittgen (2017) problematisiert. Dies betraf vor allem die Dokumentation der Arbeitsschritte und die fachliche Korrektheit der Kombination von Tabellenmietspiegel und der Spanneneinordnung auf Basis eines Regressionsansatzes<sup>4</sup>. In dieser Arbeit thematisieren wir den Zugang zur Datenbasis, den Umgang mit Stichprobenausfällen, die Lagedefinition sowie wiederum die Spanneneinordnung.

Veröffentlicht wurde der Mietspiegel 2019 im Mai 2019. Der zugehörige Methodenbericht wurde jedoch erst 6 Monate später im Januar 2020 veröffentlicht (F+B 2020). Dort kann man

---

<sup>3</sup> In den anderen Jahren war GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung das beauftragte Umfrageinstitut. Der Markt der Umfrageinstitute ist klein und in einer Arbeitsgemeinschaft der Mietspiegelersteller koordiniert, vgl <https://gewos.de/unternehmen/presse-und-aktuelles/artikel/neue-arbeitsgemeinschaft-der-mietspiegel-ersteller/>

<sup>4</sup> Es handelte sich um den 2009 von GEWOS erstellten Mietspiegel. Die beanstandete Spanneneinordnung über ein Regressionsverfahren wurde später durch das hier diskutierte rein heuristische Verfahren abgelöst.

nachlesen, dass der Datensatz des Mietspiegels bereits im November 2019 gelöscht wurde, weil die Zweckbestimmung der Datenerhebung (Erstellung des Mietspiegels 2019) erfüllt war. Damit sind keine Validierungsarbeiten mehr möglich. Angesichts der in dem Bericht dokumentierten sehr hohen Ausfallraten wäre die Prüfung alternativer Ansätze zur Kontrolle des Nonresponse angemessen gewesen. Generell widerspricht die Löschung eines derart wichtigen Datensatzes Prinzipien wissenschaftlichen Arbeitens. In München, wo der Mietspiegel von einem universitären Institut (dem Institut für Statistik der LMU) erstellt wird, wird der anonymisierte Mietspiegel<sup>5</sup> 2003 sogar für wissenschaftliche Forschungszwecke zur Verfügung<sup>6</sup> gestellt.

## 2.2. Nonresponseraten

Die Daten des Berliner Mietspiegels 2019 enthalten 4.000 Interviews aus einer Mieterbefragung sowie Auskünfte über 11.000 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.

Die Mieterbefragung startete zunächst mit einer schriftlichen Screening-Umfrage, ob die Wohnung für den Mietspiegel relevant ist<sup>7</sup>. Auf diese Anfrage antworteten 10 % der angeschriebenen Haushalte. Bei dem anschließenden Interview (persönliche Befragung mit Interviewer) betrug die Responsequote 47 % (Angaben gemäß F+B 2020). Da nicht zwischen Ausfällen aufgrund von Nichtzugehörigkeit zur Befragungspopulation und Nonresponse unterschieden wurde, kann die Responsequote nicht exakt bestimmt werden. Im ungünstigsten Fall liegt sie bei ca. 5 %.

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:

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

Tabelle1: Antwortraten in der Vermieter-Umfrage zum Berliner Mietspiegel 2019 (Quelle F+B 2020)

Derartig geringe Antwortraten plädieren stark für eine Modellierung des Teilnahmeverhaltens. 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 benutzen, bei denen anhand einer Gewichtung der Stichprobe bekannte Populationswerte erreicht werden, vgl. Särndal/Lundström (2005) and Särndal (2007). Allerdings ergibt sich hierbei ein spezielles Problem. Legt man als Grundgesamtheit die

<sup>5</sup> Dies betrifft insbesondere die genaue Lage der Wohnung.

<sup>6</sup> URL: <https://data.ub.uni-muenchen.de/2/>

<sup>7</sup> D.h. Neuvermietung oder Mietanpassung innerhalb der letzten vier Jahre.

Population aller Mietspiegel-relevanten 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 Responsewahrscheinlichkeiten. Da hier für die ausgefallenen Wohnungen nicht bekannt ist, ob es sich um eine Mietspiegel-relevante Wohnung handelt oder nicht, kann man keine Responseraten für die Mietspiegelumfrage schätzen. Dies wäre nur möglich, wenn man für alle Wohnungen ermitteln würde, ob die Wohnung Mietspiegel-relevant ist oder nicht. Diese Information wird auch für die nicht teilnahmebereiten Haushalte benötigt. Eine mögliche Strategie könnte es sein, die nicht teilnahmebereiten Haushalte lediglich um diese eine Angabe zu bitten. Dies ist aber beim Berliner Mietspiegel nicht geschehen.

Insgesamt verweist der Methodenbericht zum Mietspiegel 2019 keine einzige Nonresponse-Korrektur auf.

### **2.3. Die Berliner Mietspiegeltabelle**

Abbildung 1 zeigt die Berliner Mietspiegeltabelle des Jahres 2019. Die einzelnen Tabellenfelder weisen drei Werte aus. Im oberen Teil steht der Median<sup>8</sup> der um Ausreißer<sup>9</sup> bereinigten Nettokaltmiete pro Quadratmeter. 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 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.

---

<sup>8</sup> 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 wieder absah.

<sup>9</sup> In der Statistik 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. Auch hier benutzte man eine Berlin-spezifische Variante. Die ausgeschlossenen Werte müssen in der Berliner Variante zusätzlich um mehr als 0.50 EURO von einem gültigen Wert entfernt sein.

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

Abbildung 1: Die Berliner Mietspiegeltabelle 2019

Beispielsweise erhält man in der Größenklasse 90 m<sup>2</sup> und größer für Altbauten bis 1918 in guter Lage den Median 7.33 EUR und eine Spanne von 5.33 EUR bis 10.40 EUR. Die Orientierungshilfe durch den Berliner Mietspiegel ist also gering, da die Spanne eine Breite von fast 5 EUR hat. Bei Mietspiegeln auf Basis eines Regressionsmodells wird die Spanne über die Größe der Residualvarianz bestimmt. Diese Spannen sind in der Regel deutlich kleiner. Beispielsweise weist der Leipziger Mietspiegel eine Spanne in der Größenordnung von ca. 1.50 EUR aus, vgl. Tabelle 3 des Leipziger Mietspiegels<sup>10</sup>.

Die so genannte Spanneneinordnung legt den eigentlichen Richtwert für die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung fest. Die Autoren des Berliner Mietspiegels haben gar nicht erst den Versuch unternommen, diese Spanneneinordnung als ein Verfahren nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu charakterisieren. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die Spanneneinordnung nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels ist, vgl. Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen (2019)<sup>11</sup>.

Die Spanneneinordnung definiert fünf Qualitätsdimensionen: Ausstattung des Bads/WC, Ausstattung der Küche, Ausstattung der Wohnung, des Gebäudes sowie die Qualität des

<sup>10</sup> Der Mietspiegel ist unter [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.5\\_Deiz5\\_Jugend\\_Soziales\\_Gesundheit\\_Schule/50\\_Sozialamt/Mietspiegel/Mietspiegel-2018.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.5_Deiz5_Jugend_Soziales_Gesundheit_Schule/50_Sozialamt/Mietspiegel/Mietspiegel-2018.pdf) (Aufruf 2.11.20)

<sup>11</sup> Zugang über <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf> (Aufruf 2.11.20). Die Nicht-Wissenschaftlichkeit der Spanneneinordnung wird auf S.11 erläutert.

Wohnumfeldes. Jede Qualitätsdimension zählt das 0,2-fache der Differenz von Median zum oberen bzw. unteren Spannenwert. 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 wissenschaftlicher Begründung<sup>12</sup>.

### **3. Die Messung der Wohnungsmieten im Mikrozensus (MZ)**

#### **3.1. Vergleichsmöglichkeiten mit dem Mietspiegel**

Der Mikrozensus (MZ) ist eine jährliche Stichprobe von 1 Prozent 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 der Größe der Wohnung, die Gesamtmiete, die Betriebskosten, die Baualtersgruppe der Wohnung, den Eigentümerstatus, ob die Wohnung untervermietet ist und ob es sich um ein Einfamilienhaus handelt. Erstmals kann für 2018 die Lage der Wohnung auf einem 100 x 100 Meter-Gitter bestimmt werden. Dies ermöglicht die Bestimmung der Einteilung nach den Lagewerten „einfach“, „mittel“ und „gut“ des Berliner Mietspiegels. Einzelheiten sind bei Frink/Rendtel (2019) zu finden.

Der MZ erhebt den Beginn des Mietverhältnisses für die jeweilige Wohnung. Allerdings fehlt die Angabe, ob die Miete nach dem Mietspiegel angepasst wurde. Damit können zwar die Neuvermietungen der letzten vier Jahre identifiziert werden, nicht jedoch die Mietspiegel-relevanten Haushalte mit Mietanpassungen während der letzten vier Jahre. Diese machen immerhin 60 % der Angaben im Berliner Mietspiegel aus, vgl. F+B (2020).

In dieser Arbeit benutzen wir die folgende Plausibilitätsüberlegung, um Unter- und Obergrenzen für die Mietspiegel-Werte auf Basis des Mikrozensus festzulegen: Der MZ-Wert unter Zugrundelegung der Neuvermietungen sollte über dem entsprechenden Mietspiegelwert liegen, da dieser ja auch bestehende Mietverhältnisse umfasst und Neuvermietungen tendenziell eher höhere Mieten nach sich ziehen<sup>13</sup>. Umgekehrt stellt die Berücksichtigung aller Mieten im MZ eine Untergrenze für den Mietspiegel dar, da zusätzlich noch Haushalte ohne Mietanpassung in die Berechnung mit aufgenommen werden.

---

<sup>12</sup> Beispielsweise weist der Leipziger Mietspiegel in seiner Tabelle 1 recht unterschiedliche Mieteffekte für einzelne Wohnungsmerkmale aus, vgl. [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.5\\_De25\\_Jugend\\_Soziales\\_Gesundheit\\_Schule/50\\_Sozialamt/Mietspiegel/Mietspiegel-2018.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.5_De25_Jugend_Soziales_Gesundheit_Schule/50_Sozialamt/Mietspiegel/Mietspiegel-2018.pdf) (Zugang 2.11.20).

<sup>13</sup> Dieser Sachverhalt wird weiter unten auch empirisch belegt.

### 3.2. Ergebnisse des Vergleichs Mikrozensus und Mietspiegel

Frink/Rendtel (2019) präsentieren mehrere Mietspiegeltabellen<sup>14</sup>. Aufgrund der etwas abweichenden Baualtersklassen weichen diese in einigen Fällen geringfügig von der Einteilung des Mietspiegels ab<sup>15</sup>. Je nach verwendeter Population ist die Fallzahl in den Zellen des MZ-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 10060 Wohnungen, vgl. Tabelle 3 in Frink/Rendtel (2019). Dies ist 2/3 der Fallzahl des Mietspiegels. Zellbesetzungen unter 30 wurden in beiden Versionen gesondert markiert: Zellen mit 15 bis 29 Beobachtungen mit \* sowie mit Zellen 10 – 14 Beobachtungen mit \*\*. Die MZ-Version des Mietspiegels weist neben dem Median auch eine Mietspanne aus, die analog zum Berliner Mietspiegel berechnet wurde<sup>16</sup>.

2 | Tabellenmietspiegel für Berlin auf Basis des Mikrozensus 2018  
für Neuvermietungen innerhalb der letzten vier Jahre nach Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche in EUR/m<sup>2</sup>

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
bis unter 40 m <sup>2</sup>	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
	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				
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	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
	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					
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	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
	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				
90 m <sup>2</sup> und mehr	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				
	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				

Abbildung 2: Tabelle 2 aus Frink/Rendtel (2019)

<sup>14</sup> Neben den hier gezeigten Tabellen für alle Neuvermietungen der letzte 4 Jahre und alle Mietverhältnisse sind die noch die Neuvermietungen innerhalb der letzten 6 Jahre zugrunde gelegt worden.

<sup>15</sup> Die Baualtersklasse 1949-1978 (MZ) fasst in etwa die beiden Altersklassen 1950-1964 und 1965-1972 des Mietspiegels zusammen. Die Baualtersklasse 1979-1990 (MZ) fasst die beiden Altersklassen 1973-1990 (West) und 1973-1990 (Ort) des Mietspiegels zusammen. Die Baualtersklasse 1991-2000 (MZ) stimmt wieder ziemlich gut mit der Altersklasse 1991-2002 des Mietspiegels überein.

<sup>16</sup> Lediglich auf die Anwendung der 0,50 EUR-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.

Insgesamt liegen die MZ-Werte bei Berücksichtigung der Neuvermietungen der letzten vier Jahre um 1.86 EUR über den Werten des Mietspiegels. Auch innerhalb der vergleichbaren Tabellenfelder des MZ liegt der Wert bei Neuvermietungen in den letzten vier Jahren durchgängig über dem entsprechenden Wert des Mietspiegels. Dieses Ergebnis ist also kompatibel mit der Erwartung, dass die Mietpreise bei Neuvermietung höher sind als die Mietpreise bei einer Anpassung an den Mietspiegel.

**4 | Tabellenmietspiegel für Berlin auf Basis des Mikrozensus 2018  
für alle Mietverhältnisse nach Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche in EUR/m<sup>2</sup>**

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
bis unter 40 m <sup>2</sup>	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
	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				
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	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
	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			
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	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
	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			
90 m <sup>2</sup> und mehr	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			
	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			

Abbildung 3: Tabelle 4 aus Frink/Rendtel (2019)

Anders sieht es bei der Berücksichtigung aller Mietverhältnisse aus. Hier liegt im MZ der Median um 0.31 EURO pro m<sup>2</sup> über dem entsprechenden Wert im Mietspiegel. Beispielsweise erhält man in der Größenklasse „90 m<sup>2</sup> und mehr“ bei mittlerer Lage und einem Baujahr bis 1918 im MZ einen Median von 7,10 EUR, während im Mietspiegel ein Median von 6.39 EUR ausgewiesen wird. Auch die Mietspanne des MZ liegt bei ungefähr gleicher Länge um 0.40 EUR über der Mietspanne des Mietspiegels. Insgesamt liegt der MZ-Wert in 36 von 62 vergleichbaren Tabellenfeldern über dem Mietspiegelwert. Dies ist ein unplausibles Resultat.

### 3.3. Mögliche Ursachen für die Abweichungen von Mikrozensus und Mietspiegel

#### 3.3.1. Messfehler

Ein Ansatz für die Erklärung der Abweichungen von MZ 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 durchaus 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, obwohl dies erhebungstechnisch leicht zu realisieren gewesen wäre.

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. Bericht Zensustest (2004). Der Vergleich offenbarte zum Teil große Abweichungen bei den Einzelangaben. Jedoch ergaben sich im Mittel nur Abweichungen von 3,9 % der Mietangaben. Bei einer Miete von 7.10 EUR würde dies gerade einem Betrag von 0.28 EUR entsprechen. Dieser Wert ist zu gering, um eine Differenz von  $7.10 - 6.39 = 0.71$  EUR zu erklären.

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 MZ (1.66 EUR im Mietspiegel vs. 1.61 EUR im MZ). Damit scheiden Messfehler als Erklärung für die aufgezeigte unplausible Relation von Mietspiegel-relevanten Mieten zu allen Mieten aus.

### **3.3.2. Selektionsbias**

Ein klassisches Argument zur Erklärung von Nonresponse ist der Antwortaufwand (Response Burden). Je höher der Antwortaufwand ist, desto geringer dürfte die Bereitschaft der Befragten zur Antwortgewährung sein. Entgegen gerichtet ist 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. Im Gegensatz zu kleineren Vermietern nimmt der Aufwand zur Beantwortung der Fragen zum Mietspiegel mit der Größe der Anzahl der Vermietungen ab, da größere Vermieter in der Regel über eine gut strukturierte Datenbank mit den Daten ihrer Wohnungen verfügen. Der Aufwand zur Beantwortung der Angaben im Mietspiegel nimmt also mit der Anzahl der Mieter in der Umfrage eher ab als zu. 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 40 % der Daten des Mietspiegels aus diesen Quellen, vgl. F + B (2020). Der öffentliche Charakter dieser Vermieter dämpft deren Mietpreispolitik. Der MZ gestattet die Unterscheidung nach privaten und öffentlichen Vermietern. Hierbei sind Wohnungen von privaten Vermietern im Mittel um 1.50 EUR/m<sup>2</sup> teurer als von öffentlichen Vermietern, vgl. Fellbach (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.

Insgesamt liefert der Vergleich des Berliner Mietspiegels mit dem Mikrozensus einen starken Beleg dafür, dass der Mietspiegel die tatsächlich gezahlten Mieten eher unterschätzt. Daher soll abschließend eine grobe Abschätzung der Größe dieses Selektionsbias gegeben werden. Im MZ beträgt der Unterschied zwischen den Neuvermietungen und allen Mietverhältnissen im Mittel 1.55 EUR. Insgesamt ist es schwierig, den Abschlag der Miete durch die Einbeziehung aller Haushalte mit Mietpreisanpassung abzuschätzen. Der Anteil dieser Mietverhältnisse am Berliner Mietspiegel macht 60 Prozent aus, vgl. F+B (2020). Vergrößert man die Wohnungen mit Neuvermietungen auf den Zeitraum der letzten 6 Jahre, so ergibt sich im MZ eine Verringerung der durchschnittlichen Mieten um 0.33 EUR, vgl. Frink/Rendtel (2019). Die durchschnittliche Dauer eines Mietverhältnisses beträgt ungefähr 8 Jahre<sup>17</sup>. Extrapoliert die Reduktion der Mieten auf einen Zeitraum von 8 Jahren, so ergibt sich eine Reduktion von ungefähr 0.66 EUR. 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 EUR oberhalb des MZ-Werts für alle Haushalte. Da das Niveau der Angaben im Mietspiegel aber um 0.31 EUR unterhalb des MZ-Werts für alle Haushalte liegt, ergibt sich insgesamt eine Differenz von ca.  $0.78 + 0.31 = 1.09$  EUR für die Unterschätzung der durchschnittlichen ortsüblichen Miete durch den Berliner Mietspiegel.

#### **4. Ein Berliner Regressionsmietspiegel auf Basis des Mikrozensus**

##### **4.1. Die Vorteile von Regressionsmietspiegeln**

Mittlerweile wird die Mehrheit (55 %) der qualifizierten Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt. Eine Ausnahme bilden ausgerechnet die beiden größten deutsche Städte Berlin und Hamburg. Der Vorteil von Regressionsmietspiegeln liegt zunächst in ihrer höheren Effizienz der Nutzung der Stichprobeninformation. So braucht der Berliner Tabellenspiegel fast das Fünffache ( $N = 15062$ ) der Fallzahlen des Münchener Regressionsspiegels ( $N = 3192$ ). Auch lassen sich Merkmale der Wohnungsausstattung und der Lage in der Stadt mühelos über den Regressionsansatz integrieren. Eine heuristische Spanneneinordnung wie im Berliner Mietspiegel wird damit überflüssig. Weiterhin es möglich, räumliche Abhängigkeiten der Mietpreise in das Modell mit aufzunehmen und so das Konzept der Lage der Wohnung im Stadtraum zu verfeinern.

##### **4.2. 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

---

<sup>17</sup> Siehe <https://haus-und-grund-berlin.de/vermieterbefragung-lange-mietverhaeltnisse-unterdurchschnittliche-miethoehe-seltene-mieterhoehungen/> (Aufruf 4.11.2020)

statistische Konzepte angewendet, um eine möglichst homogene Bewertung der Wohnungen<sup>18</sup> 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.

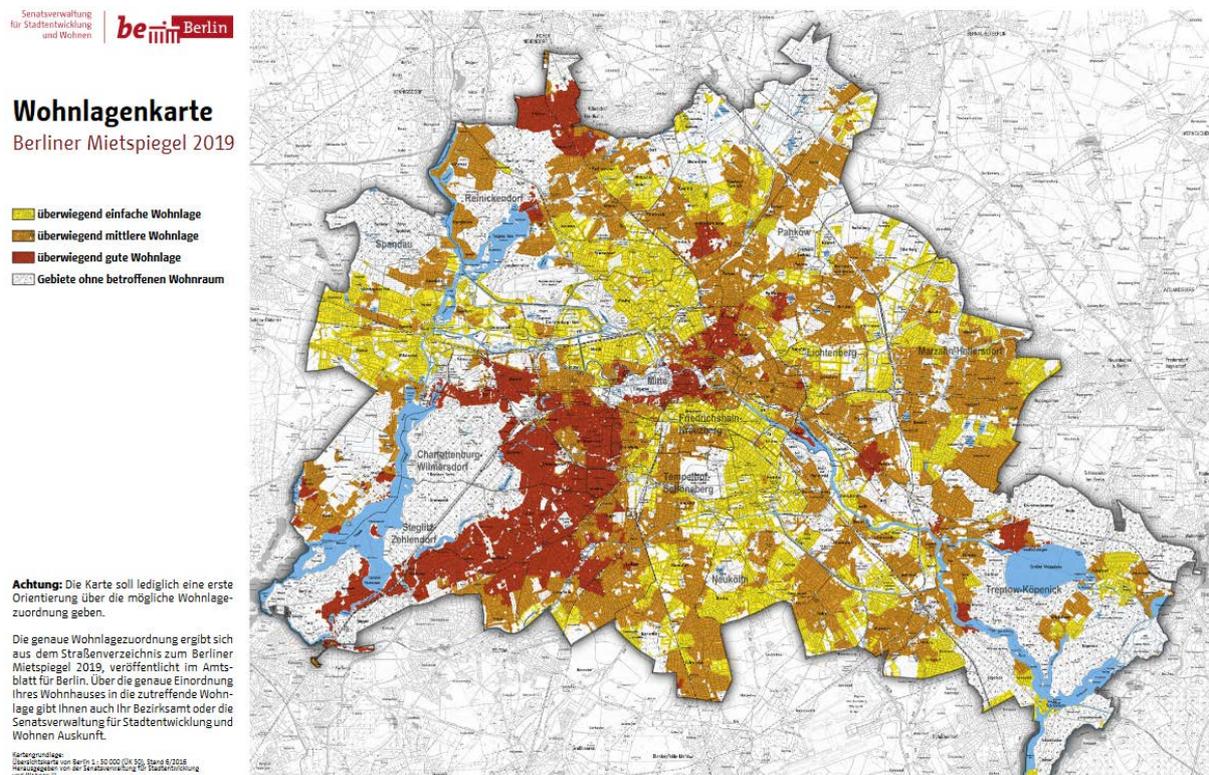


Abbildung 4: Die Wohnlagen des Berliner Mietspiegels 2019.

Die Entscheidung, das Berliner Stadtgebiet in nur drei Lagen aufzuteilen, war von der Mietspiegelkommission vorgegeben worden. Die Stadt Hamburg benutzt sogar nur zwei Wohnlagen für ihren Mietspiegel. Dieser Ansatz ist von Kauermann/Windmann (2016) kritisiert worden, die für große Städte eine spezielle Einteilung nach der Lage im Stadtgebiet, der so genannten „Makrolage“, fordern. 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 Multicenter-Stadt, ist jedoch eine deutlich komplexere Struktur zu erwarten.

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

<sup>18</sup> 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.

daher eine Berechnung des Lageeffekts mit Ungenauigkeiten<sup>19</sup> behaftet ist. Aus diesem Grund haben wir uns für eine Modellierung des Makrolagen-Effekts über Postleitzahlbereiche entschieden. Da für Berlin insgesamt ca. 193 Postleitzahlenbereiche existieren, ist diese Einteilung hinreichend flexibel. Andererseits ist jedem Mieter und Vermieter die Zugehörigkeit zum jeweiligen Postleitzahlenbereich genau 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 nebeneinander liegenden Postleitzahlgebieten bestraft. Der Einsatz dieser Penalized Regression für Lageeffekte wird bei Frink/Rendtel (2019) sowie Pomper (2018) näher beschrieben. Insgesamt handelt es sich um ein Structured Additive Regression (STAR) Modell, vgl. Fahrmeir et al. (2009).

Die abhängige Variable  $mieteqm_i$  ist die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> 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  $einzug_i$  ist das Jahr des Einzugs, d.h. des Abschlusses eines Mietvertrages. Schließlich ist  $PLZ_i$  der Postleitzahlbereich der Wohnung i. Die Regressionsbeziehung ist durch

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

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

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

den Effekt der Baualtersklassen wieder während

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

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

---

<sup>19</sup> Auch die Tatsache, dass die MZ-Koordinaten nur auf einem 100 x 100 Meter-Gitter bekannt sind, ist ein Argument gegen die Benutzung eines Lage-Effekts auf Basis der Geokoordinaten.

wurden einzelne unplausible Werte, z.B. 1 EUR/ m<sup>2</sup> oder Werte über 20 EUR/ m<sup>2</sup> von der Analyse ausgeschlossen. Ebenso wurde die Wohnfläche auf Werte zwischen 20 und 150 m<sup>2</sup> begrenzt. Dies verringerte den Datensatz der Neuvermietungen von 2891 auf 2840 Wohnungen. Zusätzlich wurden noch schwach besetzte Baualtersgruppen zur Stabilisierung der Schätzung zusammengefasst. Da in einigen wenigen Postleitzahlgebieten keine Neuvermietungen im Datensatz vorkamen<sup>20</sup>, 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 2. Erst Wohnungen die nach 1990 gebaut wurden, erreichen wieder ein höheres Mietniveau. Diese Entwicklung wird vom Berliner Mietspiegel ebenfalls dargestellt.

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

Tabelle 2: Regressionsmodell mit MZ. Geschätzte Effekte der Baualtersklasse bei Neuvermietungen. Referenzkategorie: Baujahr 2011 und jünger

Beim Effekt der Wohnungsgröße sind die Mietpreiseffekte in den Mietspiegel Größenklassen 40-60 m<sup>2</sup> und 60-90 m<sup>2</sup> relativ homogen, vgl. Abbildung 5. Aber in der Klasse „unter 40 m<sup>2</sup>“ und in der Klasse „90 m<sup>2</sup> und größer“ zeigen sich noch deutliche Preisunterschiede, die durch die Diskretisierung der Wohnfläche in 4 Größenklassen nicht sichtbar werden.

<sup>20</sup> Dies kann beispielsweise in Gebieten mit hohem Anteil an Eigentumswohnungen geschehen.

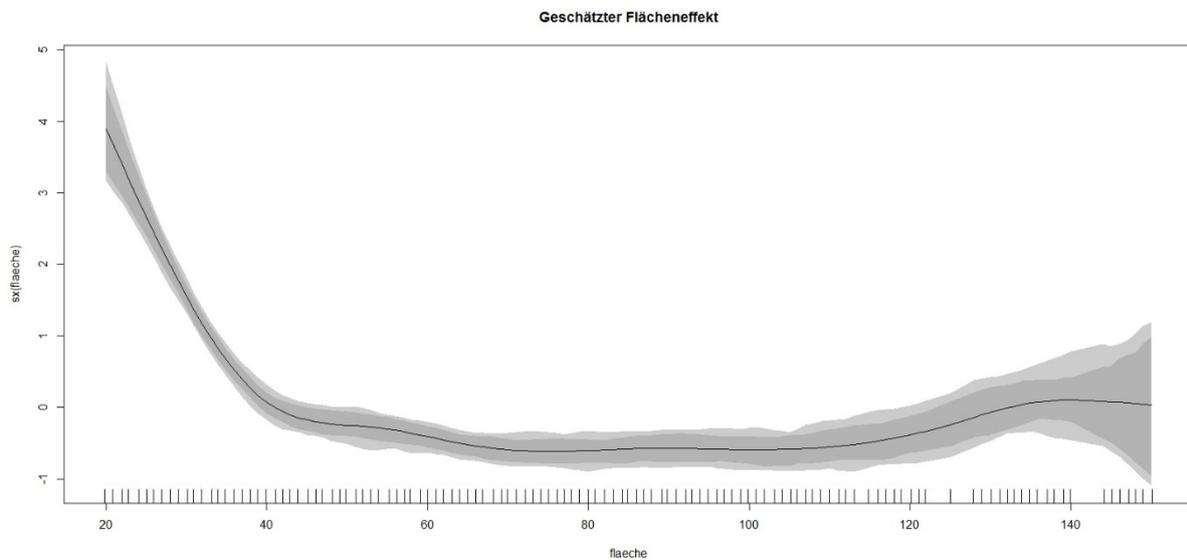


Abbildung 5: Geschätzter Flächeneffekt bei Neuvermietungen im Mikrozensus

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.

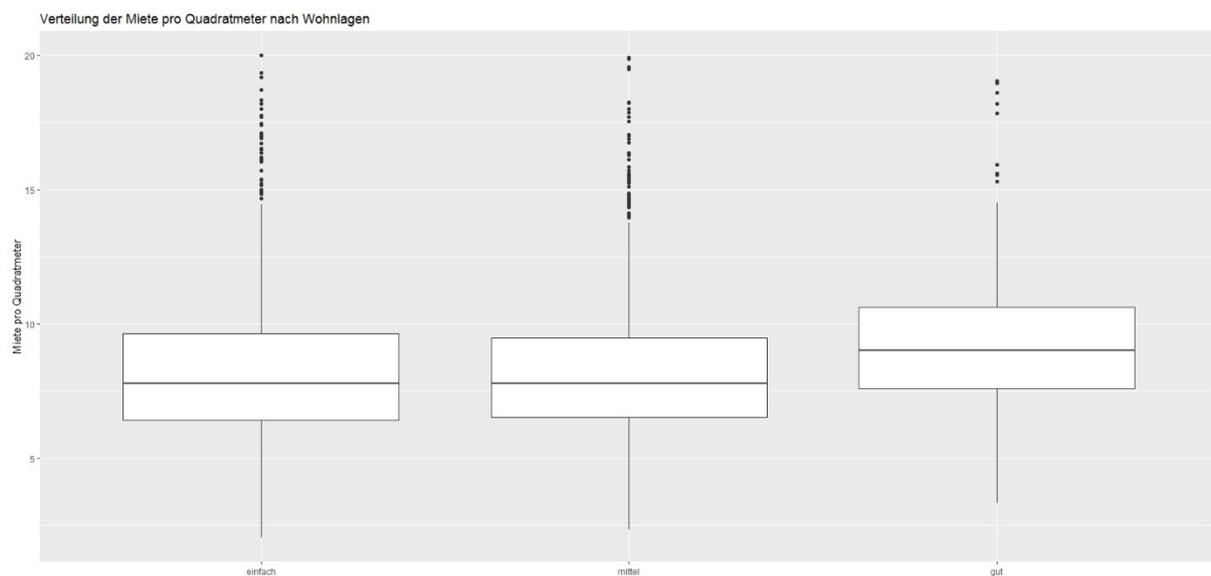


Abbildung 6: Boxplots der Nettokaltmiete nach den drei Wohnlagen des Berliner Mietspiegels. Basis: Neuvermietungen im Mikrozensus.

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 in einem sehr angespannten Mietmarkt Unterschiede hinsichtlich der Wohnqualität, die ja durch die Lage operationalisiert werden soll, nicht mehr für die Preisbildung bei der Vermietung relevant sind. Es muss halt jede Wohnung genommen werden, egal wie hoch der Verkehrslärm ist oder wie weit der nächste Park entfernt ist. Allerdings zeigt die starke Bewertung der Lage über die Postleitzahlgebiete, dass vielleicht andere lokale Kriterien als Verkehrslärm und Parknähe für die Miethöhe relevant sind.

Abbildung 7 zeigt die Berliner Postleitzahlgebiete und die geschätzten Lage-Effekte. Insgesamt betragen die räumlich bedingten Mietunterschiede bis zu 5.35 EUR/ m<sup>2</sup>. Diese Unterschiede werden vom jetzigen Berliner Mietspiegel nicht erklärt! Wirft man einen Blick auf die Postleitzahlgebiete mit den höchsten Regionalzuschlägen<sup>21</sup>, so stellt man fest, dass es sich hierbei um angesagte Gebiete mit viel Altbausubstanz handelt. In vielen Fällen, z.B. im Prenzlauer Berg, ist das erhöhte Preisniveau bei Neuvermietungen ein Indikator für die Gentrifizierung von bestimmten Bereichen der Stadt.

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

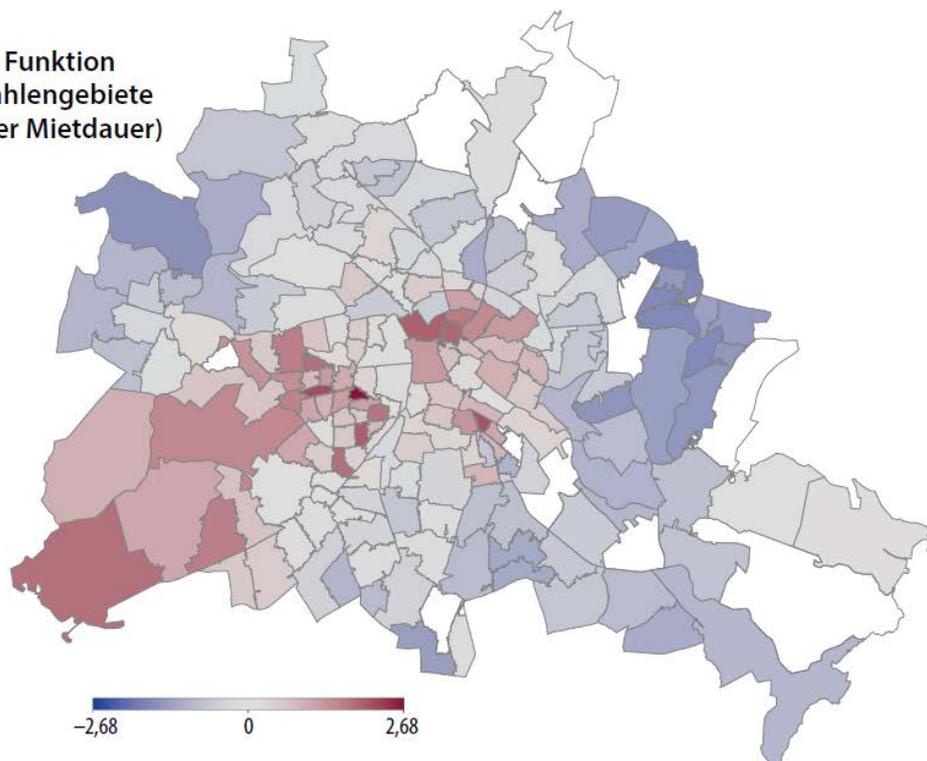


Abbildung 7: Regionaler Effekt des Postleitzahlbereichs auf die Nettokaltmiete. Basis Neuvermietungen im Mikrozensus.

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 8

<sup>21</sup> 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 Postleitzahlgebiete mit den am niedrigsten geschätzten Koeffizienten sind 12679 (Marzahn), 12689 (Marzahn), 12685 (Marzahn), 12619 (Hellersdorf), 13059 (Neu Hohenschönhausen), 12353 (Rudow) und 12307 (Lichtenrade).

dargestellt. Hier zeigt sich über lange Zeiträume überhaupt kein systematischer Effekt des Einzugsjahrs. 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 auch gleichzeitig eine Erklärung für das Anziehen der Mietpreise: Seit etwa 2006 ist der Saldo der Einwohnerzahlen in Berlin<sup>22</sup> stark positiv. Streckenweise nahm die Einwohnerzahl um 50 Tausend Einwohner pro Jahr zu. Der Anstieg der Mieten durch diesen Zuwanderungsdruck wird auf 2.70 Euro/ m<sup>2</sup> geschätzt. Zum Vergleich: Der Mietspiegel 2007 weist eine durchschnittliche Kaltmiete von 4.75 Euro/ m<sup>2</sup> aus, Während der Mietspiegel 2019 eine durchschnittliche Kaltmiete von 6.72 Euro/ m<sup>2</sup> angibt. Diese Differenz von 2 Euro unterschätzt die Dynamik am Wohnungsmarkt also deutlich<sup>23</sup>. Auch zeigt Abbildung 8, dass die Einführung der Mietpreisbremse<sup>24</sup> in 2015 keinerlei Bremswirkung für die Vergrößerung Preise bei Neuvermietungen hatte<sup>25</sup>.

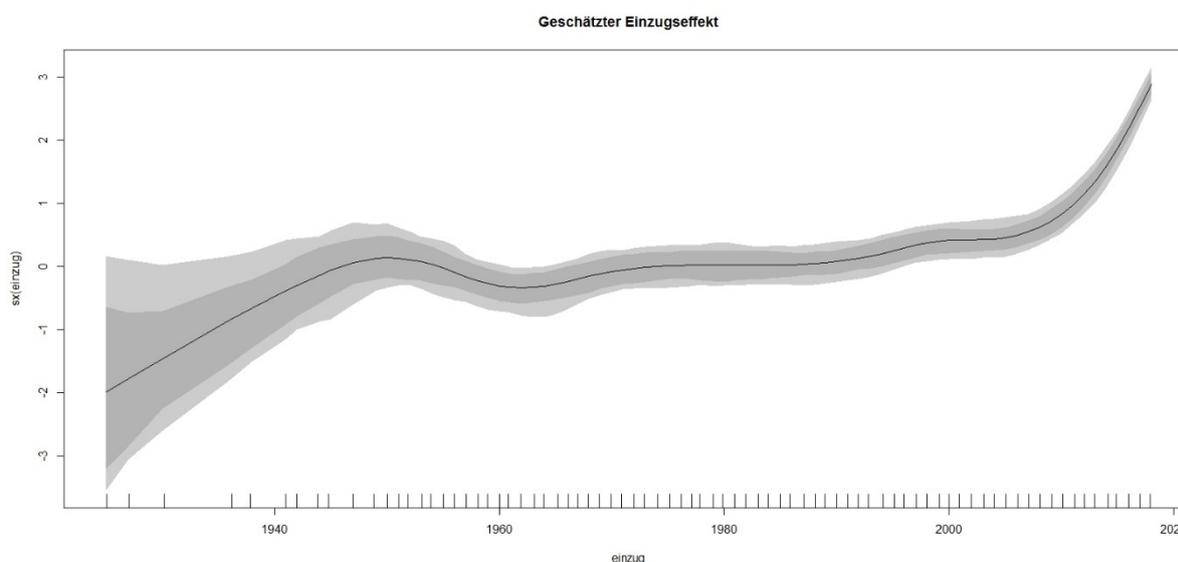


Abbildung 8: Preiseffekt des Jahrs des Einzugs. Basis: Alle Wohnungen im Mikrozensus

## 4. Schlussfolgerungen

### 4.1 Gibt der Berliner Mietspiegel 2019 die ortsübliche Vergleichsmiete wieder?

Die Frage, ob der Berliner Mietspiegel 2019 die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt, muss aus mehreren Gründen verneint werden:

- 1) Der Vergleich mit dem Mikrozensus 2018<sup>26</sup> ergibt eine deutliche Übererfassung der großen Vermieter. Da die Mietpreise der öffentlichen Vermieter im Mittel um

<sup>22</sup> Vgl. [https://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung\\_von\\_Berlin#Seit\\_1950](https://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung_von_Berlin#Seit_1950) (Aufruf 3.11.2020)

[https://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung\\_von\\_Berlin#Seit\\_1950](https://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung_von_Berlin#Seit_1950) (Aufruf 3.11.2020)

<sup>23</sup> Vergleiche der durchschnittlichen Mieten werden standardmäßig in den Einleitungen der Mietspiegelbroschüren benutzt, um die Entwicklung der Mietpreise zu beurteilen, vgl beispielsweise Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen (2019).

<sup>24</sup> Die Mietpreisbremse erlaubte nur Mietanstiege von maximal 10 Prozent. Weiterhin wurde eine Obergrenze festgelegt, die bei 110 Prozent des Mietspiegels lag,

<sup>25</sup> Hier hätte man zumindest eine Abflachung der Kurve für die Zuschläge bei Neuvermietungen erwartet.

<sup>26</sup> Man beachte, dass die Feldzeit der Erhebung des Mietspiegels 2019 in das vorhergehende Jahr fällt.

ca. 1.50 Euro/ m<sup>2</sup> unter den Mietpreisen der privaten Vermieter liegen, resultiert hieraus eine Unterschätzung der auf dem Wohnungsmarkt gezahlten Mieten. Eine grobe Schätzung dieses Effekts kommt auf eine durchschnittliche Unterschätzung von 1.10 Euro/ m<sup>2</sup>. Dies ist bei einer geschätzten durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7.82 Euro eine Unterschätzung von 14 Prozent.

- 2) Die Einteilung in die drei Berliner Wohnlagen gibt die großen regionalen Mietunterschiede im Stadtgebiet nicht wieder. Die nicht erklärten Preisunterschiede liegen bei 5 Euro/ m<sup>2</sup>.
- 3) Die Diskretisierung nach 4 Wohngrößenklassen ignoriert substantielle Mietpreisunterschiede in der untersten (kleiner als 40 m<sup>2</sup>) und der obersten (größer als 90 m<sup>2</sup>) Wohngrößenklasse.

Es ist zu vermuten, dass diese Argumente auch für frühere Mietspiegel gelten, da insbesondere das Befragungsinstitut nicht gewechselt hat. Offensichtlich wird auch die Dynamik der Mietpreisentwicklung in Berlin unterschätzt. Jedenfalls liegt der geschätzte Effekt einer Neuvermietung in 2018 gegenüber 2007 deutlich über dem Anstieg der mittleren Mietspiegelpreise zwischen 2007 und 2019. Derartige Vergleiche der Mietpreise werden üblicherweise zur Bewertung des Mietanstiegs herangezogen, vgl. zum Beispiel Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen (2019)

#### **4.2 Ist der Berliner Mietspiegel ein qualifizierter Mietspiegel?**

Der Berliner Mietspiegel kann aus zwei Gründen nicht für sich in Anspruch nehmen, ein qualifizierter Mietspiegel zu sein. In beiden Fällen wird das Kriterium „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“ worden zu sein, nicht erfüllt. Zum einen erfüllt die Spanneneinordnung, das heißt die Berücksichtigung zusätzlicher Wohnungs- und Umfeldmerkmale schon nach eigener Einschätzung nicht dieses notwendige Kriterium. Zum anderen erfüllt die Erstellung der Mietspiegeltabelle nicht das Kriterium wissenschaftlicher Sorgfaltspflicht. Hierzu gehören die rechtzeitige Dokumentation der verwendeten Methoden und die Aufbewahrung des Datensatzes für mögliche Validierungen. Insbesondere gehört bei Umfragen mit sehr hohen Nonresponsequoten eine sorgfältige Erörterung der Ausfälle und gegebenenfalls eine Nonresponsekorrektur zu den wissenschaftlichen Grundsätzen. Im Falle des Berliner Mietspiegels wurde jedoch noch nicht einmal zwischen den ignorierbaren Ausfällen aufgrund der für den Mietspiegel nicht relevanten Haushalte und den nicht-ignorierbaren Ausfällen der für den Mietspiegel relevanten Haushalte unterschieden. Es wurde auch keinerlei Nonresponsekorrektur durchgeführt. Dies kann auch nicht mehr nachgeholt werden, da der Datensatz schon gelöscht worden ist.

#### **4.3 Konsequenzen für den Berliner Mietendeckel**

Der Berliner Mietendeckel basiert auf dem Mietspiegel von 2013 und schreibt dessen Werte mit dem allgemeinen Verbraucherpreisindex<sup>27</sup> fort. Ab November 2020 können Mieter, deren Miete eine Obergrenze des so fortgeschriebenen Mietspiegels überschreitet, eine Verringerung ihrer Miete auf diese Grenzwerte plus einem Zuschlag von 20 Prozent

---

<sup>27</sup> Hierbei ist zu bedenken, dass die Mieten schneller gestiegen sind als die allgemeinen Preise. Während der Verbraucherpreisindex (VPI) von 2013 bis 2019 um 6.9 Prozent gestiegen ist, gibt das Immobilienportal Immowelt eine Steigerung der Angebotsmieten von 44 % von 2015 bis 2020 an, vgl. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/untersuchung-zum-wohnungsmarkt-mieten-in-berlin-steigen-in-fuenf-jahren-um-44-prozent/26026418.html> (Aufruf 4.11.2020).

einklagen<sup>28</sup>. Von daher ist zu erwarten, dass es in Berlin zahlreiche Haushalte geben wird, deren Miete die Obergrenze der zulässigen Miete nach dem Mietendeckelgesetz überschreitet. Der Berliner Tagesspiegel rechnet damit, dass in ein Drittel aller Fälle die Obergrenze des Mietendeckels überschreitet<sup>29</sup>.

Dies sei an einem numerischen Beispiel erläutert. Für eine Wohnung mit Baujahr bis 1918 mit Sammelheizung und Bad beträgt die Obergrenze laut Mietendeckel 6.45 Euro/ m<sup>2</sup>. In mittlerer Wohnlage ist davon 0.09 EUR/ m<sup>2</sup> abzuziehen. Laut Mikrozensus beträgt der Median für diese Wohnung 7.10 Euro/ m<sup>2</sup>. Der obere Eckwert der Mietspanne liegt bei 10.50 Euro/ m<sup>2</sup>. Selbst wenn man noch den 20-prozentigen Zuschlag auf die Mietendeckelgrenze addiert und somit auf einen Betrag von 7.63 Euro/ m<sup>2</sup> kommt, erhält man unter Normalverteilung<sup>30</sup>, dass dieser Wert in 43 % aller Fälle überschritten wird.

Falls der Mietdeckel in Berlin juristischen Bestand hat<sup>31</sup>, wird in Berlin ein Mietkataster<sup>32</sup> zur Überwachung des Mietendeckels angelegt werden. Doch selbst wenn man für jede einzelne der ca. 1.5 Millionen Mietwohnungen die Nettokaltmiete kennt, so kennt man immer noch nicht die ortsübliche Vergleichsmiete. Auch hier ergibt sich die Notwendigkeit einer statistischen Auswertung selbst wenn das Stichprobenproblem wegfällt. Die errechnete Miete wird beispielsweise für die Festsetzung der Miete in neuen Wohnungen benötigt. Und nach einer gewissen Zeit wird vermutlich auch die Regulierung der Mietpreise gelockert werden. Auch auf diesem breiten Datenpool würde man sich einen Mietspiegel wünschen, der qualifiziert ist und den Ansprüchen der Statistik genügt.

#### **4.4 Konsequenzen für den Fall, dass der Berliner Mietendeckel keinen juristischen Bestand hat.**

Für den Fall, dass das Bundesverfassungsgericht den Mietdeckel verwirft, tritt eine neue Mietvariante ins Rampenlicht: Die sogenannte „Schattenmiete“. Dies ist die Miete<sup>33</sup>, die einige Vermieter mit Bezug auf den Berliner Mietspiegel 2019 von ihren Mietern verlangen wollen, sobald der Mietendeckel aufgehoben ist. Teilweise wird dieser Mietpreis sogar als zusätzliche Abmachung in neu geschlossene Mietverträge aufgenommen. Interessant ist in diesem Zusammenhang eine Recherche der Firma F + B, die ja den Mietspiegel erstellt hat, dass diese Schattenmieten deutlich -- zum Teil über 100 Prozent -- oberhalb der „Deckelmiete“ liegen. Trotzdem sollen diese Mieten mit dem Mietspiegel kompatibel sein. Dies ist zunächst kaum verständlich. Der Widerspruch lässt sich nur so erklären, dass der Mietspiegel

---

<sup>28</sup>Vgl. [https://mietendeckel.berlin.de/wp-content/uploads/200221\\_mietendeckel\\_mientabelle.pdf](https://mietendeckel.berlin.de/wp-content/uploads/200221_mietendeckel_mientabelle.pdf) (Aufruf 3.11.2020)

<sup>29</sup>Vgl. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/analyse-zum-mietendeckel-jede-dritte-miete-in-berlin-duerfte-abgesenkt-werden/26019248.html> (Aufruf 3.11.2020)

<sup>30</sup> Unterstellt man für die MZ-Miete eine Normalverteilung, so ist der Abstand des oberen Spannenwerts vom Median ungefähr gleich dem 1.15-fachen der Standardabweichung  $\sigma$  der Mieten. Man erhält den Wert  $\sigma = 2.95$ . Hieraus berechnet man, dass der Prozentsatz der Werte oberhalb von 7.63 bei 43 % liegt.

<sup>31</sup> Das juristische Argument der Kläger richtet sich gegen die Gesetzgebungskompetenz des Berliner Senats. Die hier gegen den Mietspiegel vorgebrachten statistischen Argumente sind für diese Klage irrelevant.

<sup>32</sup> Vgl. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/um-mietpreise-und-eigentuemer-zu-erfassen-berlins-bausenator-scheel-plant-mieten-datenbank/26187844.html> (Aufruf 3.11.2020).

<sup>33</sup> Vgl. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/millionen-nachzahlungen-drohen-berlins-schattenmieten-kosten-fast-das-doppelte-der-deckelmieten/26080298.html> (Aufruf 3.11.2020).

hochpreisige Wohnungen untererfasst. Da die Mietspannen des Mietspiegels sehr groß sind, sind die Schattenmieten immer noch mit einem oberen Spannenwert kompatibel.

#### 4.5 Die Novellierung des Mietspiegelgesetzes

Auf der Fachtagung<sup>34</sup> „der qualifizierte Mietspiegel. Antworten auf neue Herausforderungen“ wurde ein Referentenentwurf zur Novellierung des Mietspiegelgesetzes vorgestellt. Ziel dieser Novellierung ist eine Stärkung von qualifizierten Mietspiegeln sowohl bei deren Erstellung als auch bei deren Rolle bei der Durchsetzung von Mietanpassungen. Während die Grundsätze dieser Novellierung in einem Mietspiegelreformgesetz fixiert sind, werden die spezifischen Umsetzungen über eine Mietspiegelverordnung geregelt.

Der hervorstechendste Punkt ist die Einführung einer Teilnahmepflicht an einer Mietspiegelerhebung. Dies würde in der Tat ein gewichtiges Problem – nicht nur des Berliner Mietspiegels – lösen. Allerdings wirft dies sofort die Frage auf, wie diese Teilnahmepflicht durchgesetzt werden soll und auch wer der Träger dieser Umfrage ist. Traditionell werden die Statistischen Ämter mit der Durchführung von Umfragen mit Pflichtbeteiligung eingesetzt.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist die Beteiligung der Wissenschaft an der Erstellung von Mietspiegeln. Hier wird deutlich abgebaut. Während bisher „anerkannte wissenschaftlich Grundsätze“ für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln benutzt werden mussten, reichen jetzt „wissenschaftliche Grundsätze“. Die Anerkennung darf also fehlen und das mit Absicht: Denn „wenn die nach Landesrecht zuständige Behörde und Vermieter und Mieter den Mietspiegel als „qualifiziert“ anerkannt haben, wird vermutet, dass er nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist“. Im Fall von Berlin kann sich also die Senatskommission selbst bescheinigen, dass sie wissenschaftlichen Grundsätzen folgt. Was dabei herauskommt, wurde hier beschrieben. Eine Alternative wäre eine Zertifizierung von Mietspiegeln durch professionelle Statistiker gewesen. Dieser Vorschlag wurde aber nicht in den Referentenentwurf übernommen, vgl. Klöppel (2020). Als Ersatz für die Zertifizierung dient der Methodenkanon der Mietspiegelverordnung. Dieser schreibt im Wesentlichen die bisherige Praxis der durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellten Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln fort, vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020). Auch nach dieser neuen Mietspiegelverordnung hätte der Berliner Mietspiegel Bestand.

Die Miete ist für die meisten Haushalte in Deutschland der mit Abstand größte Posten im Haushaltsbudget. In Berlin beträgt die Mietbelastungsquote<sup>35</sup> zur Zeit 28.2%, in Studenten Haushalten beträgt sie sogar 33%, vgl. Fellbach (2019). Die Größe dieses Postens wird wesentlich durch Mietspiegel bzw. die Regeln zur Erstellung eines Mietspiegels geregelt. Im medizinischen Bereich muss jedes Experiment bzw. jede Erhebung durch eine Ethik-Kommission genehmigt werden, in der zwingend ein ausgebildeter Statistiker sitzt. Für den Bereich der Erstellung von Mietspiegeln würde man sich eine ähnliche Sorgfalt wünschen.

---

<sup>34</sup> Diese gemeinsame Fachtagung des Deutschen Städtetags, des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung sowie der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) fand vom 21. Bis 25. September 2020 statt. Das Programm sowie die Vorträge findet man unter <https://gif-ev.de/netzwerken.532/show/mietspiegel-woche> (Aufruf 3.11.2020)

<sup>35</sup> Je nach Abgrenzung der Miete und des verfügbaren Nettoeinkommens kommt man zu unterschiedlichen Belastungsquoten, vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/Mietbelastungsquote> (Aufruf 3.11.2020).

## Literaturangaben.

Beek, Michaela (2019): Fachgespräch mit Michaela Beek. Der Mietspiegel soll die Marktsituation auf dem Mietenmarkt abbilden. Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin-Brandenburg, Heft 4-2019, 47-48.

Bericht Zensusstest (2004): Unveröffentlichter Bericht der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zum Zensusstest. Persönliche Mitteilung von Prof. Dr. Fürnrohr, Bayerisches Landesamt für Statistik.

Bihler, Wolf; Zimmermann, Daniel. (2016): Die neue Mikrozensusstichprobe ab 2016\_ WISTA Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 6/2016, Seite 20-29.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020) Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln,  
[https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/arbeitshilfe-mietspiegel.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/arbeitshilfe-mietspiegel.pdf?__blob=publicationFile&v=5) (Aufruf 22.10.2020)

Fahrmeir, Ludwig, Thomas Kneib und Stefan Lang (2009): Regression. Modelle, Methoden und Anwendungen. Springer-Verlag: Berlin Heidelberg.

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt (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](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019_Berlin_Ergebnisbericht.pdf) (Aufruf 22.10.2020)

Fellbach, 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](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/aufsaeetze/2019/HZ_201904-07.pdf) (Aufruf 3.11.2020)

Frink, Nicolas; Rendtel, Ulrich (2019): Die Erhebung von Wohnungsmieten im Mikrozensus. Ein Instrument zur Validierung von Mietspiegeln? Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg, Heft 4/2019, 48—65. [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/aufsaeetze/2019/HZ\\_201904-10.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/aufsaeetze/2019/HZ_201904-10.pdf) (Aufruf 3.11.2020)

Kauermann, Göran ; Windmann, Michael (2016): Mietspiegel heute. Zwischen Realität und statistischen Möglichkeiten. AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv, 10, 205–223

Kauermann, Göran; Windmann, Michael; Münnich, Ralf (2020): Datenerhebung bei Mietspiegeln: Überblick und Einordnung aus Sicht der Statistik. AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv, 14, 145–162.

Neitzel, Michael (2020): Korrekte Durchführung Kombiniertes Mieter-/Vermieterbefragungen. Vortrag auf der Onlinetagung „Der Qualifizierte Mietspiegel“, <https://gif-ev.de/netzwerken.532/show/mietspiegel-woche> (Aufruf 22.10.2020)

Pomper, Niki (2018): Modellierung und Konzeptionierung von Mietspiegeln. Master Arbeit am FB Wirtschaftswissenschaft der FU Berlin.

Sand, Matthias (2020): Erhebungs- und Schätzverfahren bei Mieter- /Vermieterbefragungen. Vortrag auf der Onlinetagung „Der Qualifizierte Mietspiegel“, <https://gif-ev.de/netzwerken.532/show/mietspiegel-woche> (Aufruf 22.10.2020)

Särndal, Carl-Eric; Lundström, Sixten (2005): Estimation in Surveys with Nonresponse, Wiley, New York.

Särndal, Carl-Eric (2007): The calibration approach in survey theory and practice. Survey Methodology, Vol. 33, 99 – 119.

Schlittgen, Rainer (2017): Zur Qualifizierung von Mietspiegeln. AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv, 11, 147-156.

Schultz, Andrea; Waschipky, Martin (2020): Warum Mietspiegel in Eigenregie? Herausforderungen und Probleme. Vortrag auf der Onlinetagung „Der Qualifizierte Mietspiegel“, <https://gif-ev.de/netzwerken.532/show/mietspiegel-woche> (Aufruf 22.10.2020)

Sebastian, Steffen; Lammers, Friedrich.(2019): gif-Mietspiegelreport 2019 – Auswertung der Mietspiegel der achtzig größten Städte Deutschlands. <http://wohnungswirtschaft-heute.de/gif-mietspiegelreport-2019-auswertung-der-mietspiegel-der-achtzig-groessten-staedte-deutschlands/> (Aufruf 22.10. 2020)

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Berliner Mietspiegel 2019. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf> (Aufruf 22.10.2020)

Waltersbacher, Matthias; Sebastian, Steffen (2020): Mietspiegel in Deutschland. Vortrag auf der Onlinetagung „Der Qualifizierte Mietspiegel“, <https://gif-ev.de/netzwerken.532/show/mietspiegel-woche> (Aufruf 22.10.2020)