

NRW-STÄDTE IN DER PFLICHT

# NEUE MIETSPIEGEL – NEUE HERAUSFORDERUNGEN

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel  
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,  
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Virtuelles Kommunalfestival, Video-Konferenz, Zoom, 24. Mai 2022



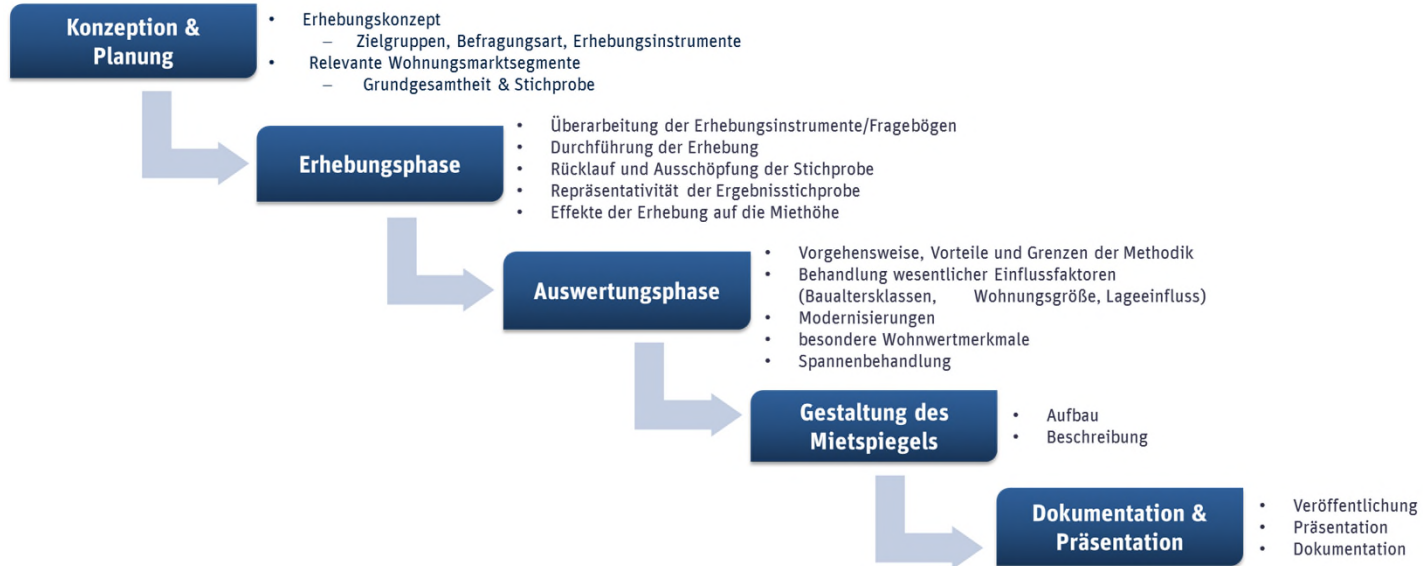
# AGENDA

Überblick über die Themenstellungen

- Bedeutung von Ausschreibungen/Leistungsbeschreibungen
- Auskunftspflichten: Konsequenzen und Durchführung
- Mietspiegelverordnung: Konsequenzen für die Mietspiegelerstellung
- Indexfortschreibungen in Zeiten von hoher Inflation
- Zeit für Ihre Fragen

# BEDEUTUNG VON AUSSCHREIBUNGEN

# PROZESSABLAUF UND LEISTUNGSBAUSTEINE



# DER WEG ZUM MIETSPIEGEL (QUALIFIZIERT)

## Zentrale Entscheidungsaspekte

konstituierend  
kostenbestimmend



Einfache Mietspiegel

Datenquelle

## Wesentliche Leistungsphasen und kostenbestimmende Aspekte

- **Konzeption und Vorbereitung:** Fragebogenabstimmung
- **Durchführung der Datenerhebung:** Aufgabenteilung Kommune/Institut, Anzahl Fragebögen (optional zusätzliche Menge), Betreuung von Teilnehmenden (Hotline, E-Mail)
- **Auswertung der Daten und Erstellung des Mietspiegels:** Regressions-/Tabellenmethode, Einbindung/Beteiligung eines Arbeitskreises
- **Nachbereitung Dokumentation:** Druckfassung, Online-Rechner

**Zuschlagskriterien:** Preis oder wirtschaftliches Angebot

**Ausschreibungsmuster** zur besseren Vergleichbarkeit

# KONSEQUENZEN UND DURCHFÜHRUNG **AUSKUNFTSPFLICHTEN**

# AUSKUNFTSPFLICHTEN

## Konsequenzen und Durchführung

- Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz BGB: Regelt Auskunftspflichten für Vermieter:innen und Mieter:innen
  - Vermietung/Leerstand und Anschrift des Wohnraums
  - Erhebungsmerkmale (unmittelbar zur OVM-Bestimmung erforderlich)
  - Hilfsmerkmale (mittelbar zur OVM-Bestimmung erforderlich)
- „ ... der zuständigen Behörde ... auf Verlangen Auskunft zu erteilen über ...“ die Erhebungs- und Hilfsmerkmale
  - „Verlangen“: Kontaktinterview, Versand der Teilnahmeaufforderung und/oder eines Erhebungsinstrumentes/Fragebogens, Durchführung eines Interviews
  - Für Einsicht sorgen: Erläuterung der Bedeutung eines Mietspiegels
- Vorteil der Auskunftspflicht:
  - höhere „Rücklaufquote“ – Idealfall: nahe 100 Prozent
  - Höhere Qualität des Datenmaterials (Repräsentativität)



# AUSKUNFTSPFLICHTEN

Praxisgerechte Handhabung unterschiedlicher Sachverhalte

Rückmeldung an zuständige Behörde

- Vorhandene Auskunft
  - Mitteilung über das Vorliegen von Ausschlusskriterien
  - Abgabe einer vollständigen Auskunft – korrekte Prüfung der Vollständigkeit erfordert entsprechende Gestaltung des Erhebungsinstrument
- Nicht rechtzeitige Auskunft
  - Eine Erinnerung an Abgabe als Pflichtbestandteil der Befragung
  - „Workout“ nicht rechtzeitig vorliegender Angaben – Hinderungsgründe?
- Unvollständige Auskunft – Handhabung in der Praxis schwierig
  - Unvollständigkeit im Hinblick auf Kernmerkmale (z.B. Wohnfläche, Baujahr, Miete)
  - Unvollständigkeit im Hinblick auf Merkmale, die später nicht berücksichtigt werden
- Unrichtige/unplausible Auskunft – Nachprüfbarkeit?
  - Offenkundig oder weniger offenkundige unrichtige/unplausible Auskunft
  - Stellt sich oft erst im Verfahren heraus

# KONSEQUENZEN FÜR DIE MIETSPIEGELERSTELLUNG

# **MIETSPIEGELVERORDNUNG**

# MIETSPIEGELVERORDNUNG

## Konsequenzen für die Mietspiegelerstellung

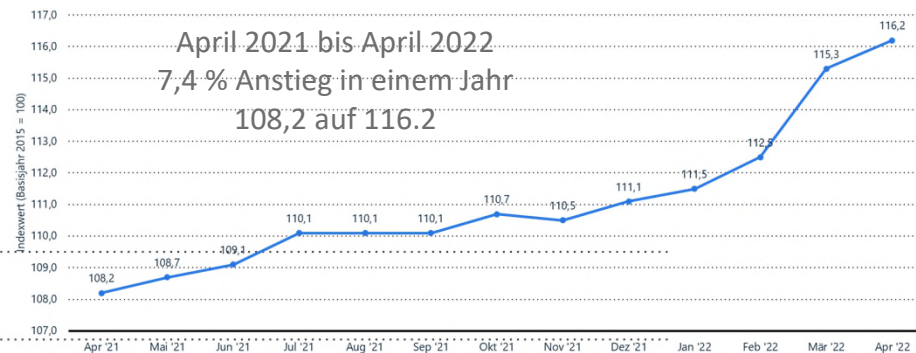
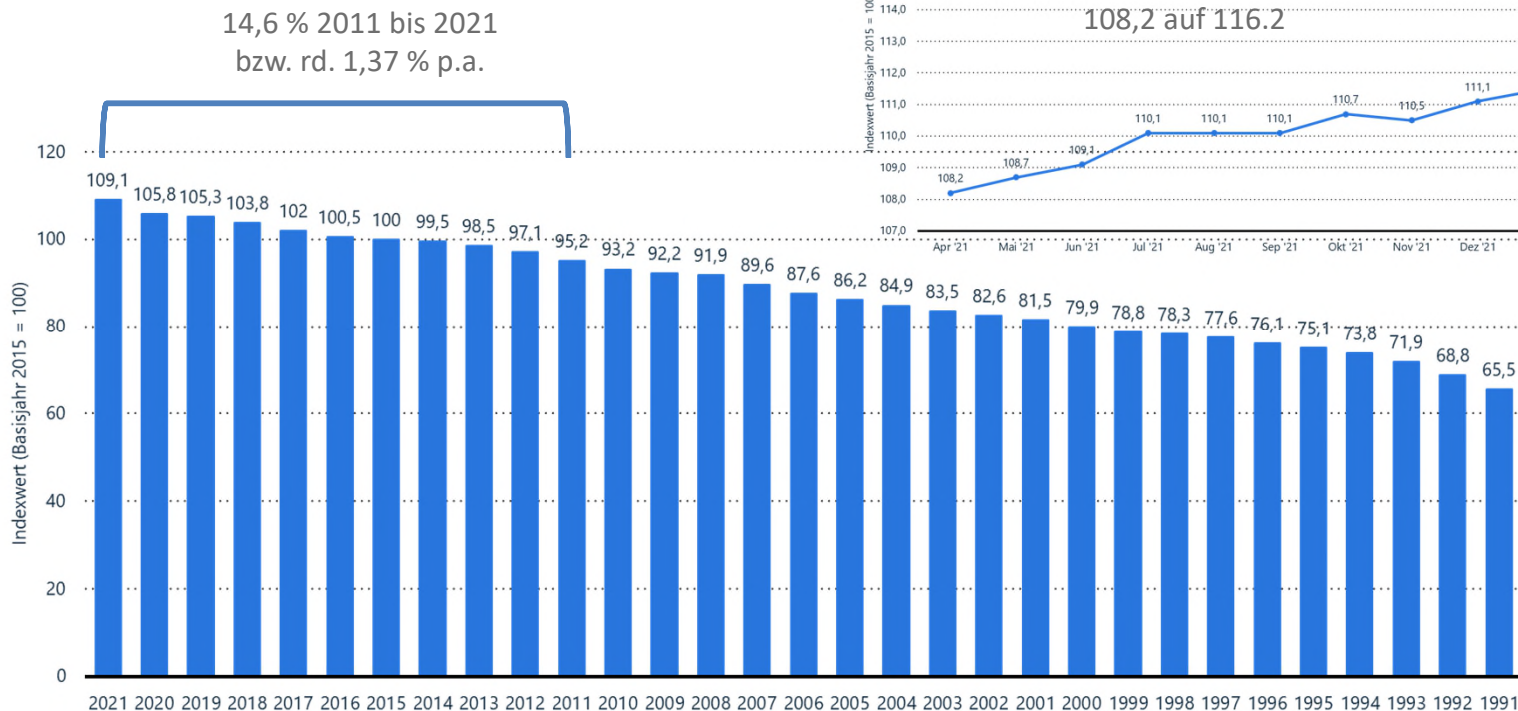
- Kern: Beschreibung Stand der Technik der Mietspiegelerstellung und die Anwendung wissenschaftlicher Grundsätze
- Neuerungen/Klarstellung:
  - Gleichwertigkeit der Tabellen-/Regressionsmethode
  - Erhebungs-/Auswertungsgrundgesamtheit
  - Einführung außergesetzlicher Merkmale (Ausreißerbereinigung sowie insbesondere bei Methodenwahl und Spannen; erfordert zweistufiges Auswertungsverfahren)
  - Qualitätsstandards
  - Dokumentationserfordernisse (auch zu einfachen Mietspiegeln) und Umfang (keine vollständige Nachberechnung zu ermöglichen)
  - Veröffentlichung von Mietspiegel/Dokumentation
  - Darstellung von Wohnlagen (Straßenverzeichnis/aussagekräftige Wohnlagenkarte)
  - Frist von 9 Monaten nach dem Erhebungsstichtag (i.V.m. § 558d Abs. 2)
  - Index Verbraucherpreisindex für Deutschland

# KONSEQUENZEN FÜR DIE MIETSPIEGELERSTELLUNG

# **MIETSPIEGELVERORDNUNG**

# INDEXFORTSCHREIBUNGEN

## Bedeutung in Zeiten hoher Inflation



# INDEXFORTSCHREIBUNG

Bedeutung in Zeiten hoher Inflation

- Index oder Stichprobe – die Qual der Wahl?
- Indexfortschreibung als kostengünstige Methode
- Stichprobenfortschreibung als (i.d.R.) genauere Methode
- Kritik am Index: Hohe Schwankungen bspw. durch Energiepreissteigerungen
- Bessere Eignung Nettokaltmietenindex? - Aber: Jeder Index ist „falsch“
- Frage der angemessenen Mietensteigerung?
- Derzeit genereller Preisanstieg auf breiter Basis
- Stichprobenfortschreibung als Mittel der Wahl



**VIELEN DANK**  
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel  
InWIS GmbH

+49 (0) 234 - 89034-17

[Michael.Neitzel@inwis.de](mailto:Michael.Neitzel@inwis.de)