



gif-Mietspiegelreport 2019

Version 1.1



gif-Mietspiegelreport 2019

Auswertung der Mietspiegel der achtzig größten Städte Deutschlands

Version 1.1

Herausgeber:
gif-Mietspiegelkommission

Autoren:
Prof. Dr. Steffen Sebastian¹ und
Friedrich Lammers²

¹ Prof. Dr. Steffen Sebastian, Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission und Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung, IREBS International Real Estate Business School, Universität Regensburg, Telefon 0941/943-5081, steffen.sebastian@irebs.de.

² Friedrich Lammers, Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung, IREBS International Real Estate Business School, Universität Regensburg.

Wir danken Christoph Fuchs und Halil Memis, Universität Regensburg, für die engagierte Mitarbeit bei Erhebung und Auswertung der Daten sowie den Mitgliedern der gif-Mietspiegelkommission für wertvolle Hinweise. Wir danken weiterhin der Universität Regensburg und CBRE für finanzielle Unterstützung.



gif-Mietspiegelreport 2019 Version 1.1

Die gif-Mietspiegelkommission hat die Mietspiegel und deren Dokumentationen der achtzig größten Städte Deutschlands ausgewertet:

- Die betrachteten Mietspiegel sind in ihrer Erhebung, Auswertung und insbesondere Dokumentation **sehr heterogen**. Selbst unter den sieben größten Städten gibt es sehr unterschiedliche Vorgehensweisen. Ein direkter Vergleich ist daher nur eingeschränkt möglich.
- Nur 45 der betrachteten Städte (56%) erstellen einen **qualifizierten Mietspiegel**, obwohl dieser den besten Verbraucher- bzw. Mieterschutz bietet. 22 Städte (28%) erstellen nur einen einfachen Mietspiegel.
- 13 Städte (16%) erstellen **keinen Mietspiegel**. Darunter sind 7 Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Mietpreisbremse gilt. Ohne Mietspiegel ist die Mietpreisbremse de facto weitgehend unwirksam.
- Erkennbar ist ein Trend, dass die Berechnung qualifizierter Mietspiegel anhand von **Regressionsanalysen zunehmend Anwendung** findet. Aktuell werden 56% aller qualifizierten Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt.
- Etwas mehr als ein Viertel der betrachteten Städte (28%) erstellt die Mietspiegel selbst. Die übrigen Mietspiegel sind auf lokale Arbeitskreise oder **externe Anbieter** zurückzuführen. Nur 10 externe Anbieter erstellen überhaupt Mietspiegel. Hiervon erstellen nur 6 Unternehmen Mietspiegel für mehr als eine der untersuchten Städte.

Vorwort

Seit der Einführung der Mietpreisbremse ist die in den Mietspiegeln angegebene ortsübliche Vergleichsmiete nicht nur für Mieterhöhungen, sondern auch für Neuvermietungen die zentrale Referenz. Aufgrund dieser gestiegenen Bedeutung haben die politischen Akteure wiederholt bekräftigt, dass die gesetzlichen Anforderungen an Mietspiegel reformiert werden sollen. Hierzu hat das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz bereits in 2016 einen Entwurf vorgelegt. Im November 2018 verkündete Bundesjustizministerin Katarina Barley im Deutschen Bundestag, dass sie nunmehr „ein Gesetz zur Reform der Mietspiegel erarbeiten“ lassen wolle. Es ist daher damit zu rechnen, dass noch im Laufe dieses Jahres eine Mietspiegelverordnung eingeführt wird.

In diesem Kontext halten wir es für sinnvoll, eine fortlaufende Bestandsaufnahme der Mietspiegel in Deutschland vorzunehmen. Im gif-Mietspiegelreport 2019 Version 1.1 sollen zunächst die Mietspiegel der 80 größten Städte, gemessen an ihrer Einwohnerzahl, ausgewertet werden. Im Fokus der Auswertung liegen jeweils die Art des Mietspiegels (einfacher oder qualifizierter Mietspiegel) und dessen Berechnungsmethode (Regressionsanalyse oder Tabellenmethode). Außerdem wird dargestellt, wer die Mietspiegel erstellt hat und wie die zugrundeliegenden Daten erhoben wurden.

Die Mietspiegel sind in den einzelnen Städten wenig einheitlich. Insbesondere die sehr unterschiedlichen und zum Teil auch nur rudimentären Dokumentationen schränken die möglichen Auswertungen stark ein. Es ist jedoch zu erwarten, dass zukünftig die Dokumentationspflichten präzisiert und vereinheitlicht werden. Der gif-Mietspiegelreport soll daher in Zukunft jährlich erscheinen und kontinuierlich um weitere Inhaltsmerkmale sowie zusätzliche Mietspiegel erweitert werden. Wir hoffen, dass wir damit den Städten und Kommunen sowie allen thematisch Interessierten eine relevante Informationsquelle zur Verfügung stellen. Für Kommentare und Hinweise (auch auf mögliche Fehler) unter mietspiegel@gif-ev.de sind wir dankbar.



Prof. Dr. Steffen Sebastian
Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission

Einfache und qualifizierte Mietspiegel

Mietspiegel lassen sich in einfache und qualifizierte Mietspiegel unterscheiden. Um als qualifizierter Mietspiegel eingestuft zu werden und damit u. a. rechtssichere Mieterhöhungen zu ermöglichen, muss er nach § 558 d BGB anhand wissenschaftlich anerkannter Methoden und nachvollziehbar berechnet worden sein. Außerdem muss er alle zwei Jahre der Marktentwicklung angepasst werden. Für einfache Mietspiegel gelten diese Vorschriften nicht. Von den 80 größten deutschen Städten geben 45 (56 %) an, dass sie über einen qualifizierten Mietspiegel verfügen. Bei 22 Städten (28 %) werden einfache Mietspiegel erstellt. 13 der betrachteten Städte (16 %) haben aktuell keinen gültigen Mietspiegel.

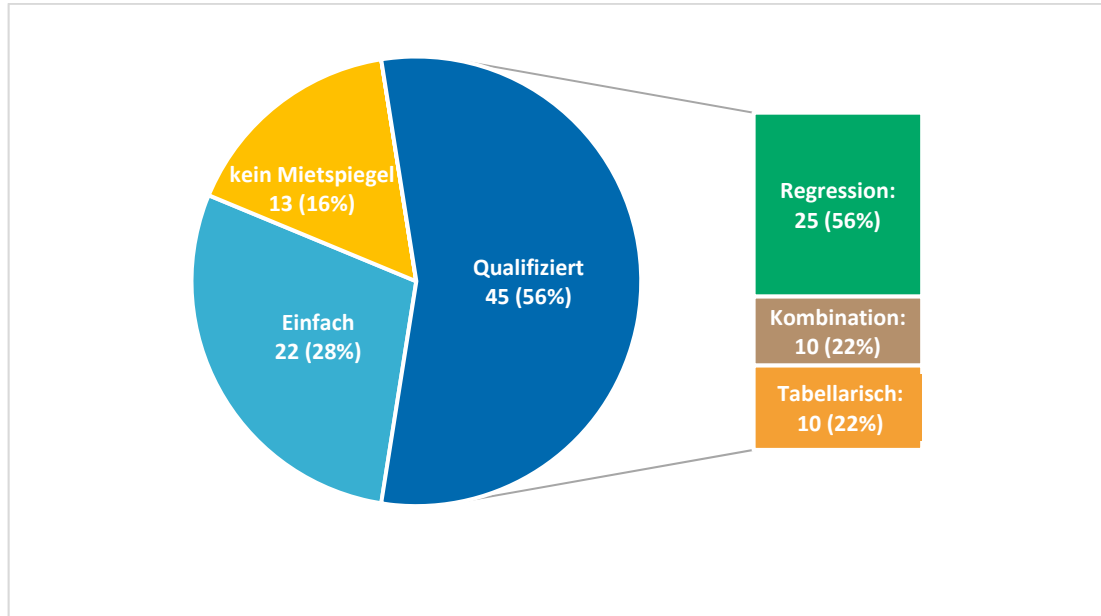
Berechnungsmethode

Mietspiegel lassen sich nach der Methode ihrer Berechnung klassifizieren. Hier sind vor allem die Regressionsanalyse und die Tabellenmethode zu unterscheiden. Bei der Regressionsanalyse handelt es sich um ein weit verbreitetes statistisches Instrumentarium, das eine effiziente Verarbeitung der verfügbaren Informationen gewährleistet. Die Tabellenmethode ist im Wesentlichen eine rein beschreibende Statistik, was die Aussagekraft von derartigen Mietspiegeln deutlich einschränkt.

Bei den 22 einfachen Mietspiegeln ist die Berechnungsmethode nicht oder nur sehr eingeschränkt nachvollziehbar. Von den 45 betrachteten qualifizierten Mietspiegeln wurden 25 (56 %), also mehr als die Hälfte, anhand von Regressionsanalysen berechnet. Weitere 10 Mietspiegel (22 %) wurden nach der Tabellenmethode und die übrigen 10 qualifizierten Mietspiegel (22 %) mittels einer Kombination³ aus Regressionsanalyse und Tabellenmethode berechnet (vgl. Abbildung 1).

³ Die Mietspiegel von Dortmund, Wuppertal, Bielefeld, Mülheim an der Ruhr und Leverkusen wurden mittels eines zweistufigen Verfahrens berechnet (Kombination 1). In den Mietspiegeln von Lübeck, Mainz und Remscheid wurden Zuschläge für Lage mittels Regressionen berechnet; für Ludwigshafen und Herne zusätzlich für weitere Merkmale (Kombination 2). Sofern in Mietspiegeln nach der Tabellenmethode nur einzelne Tabellenfelder mittels Regressionsanalyse berechnet wurden (z. B. Pforzheim), wurden diese Mietspiegel als Tabellenmietspiegel qualifiziert.

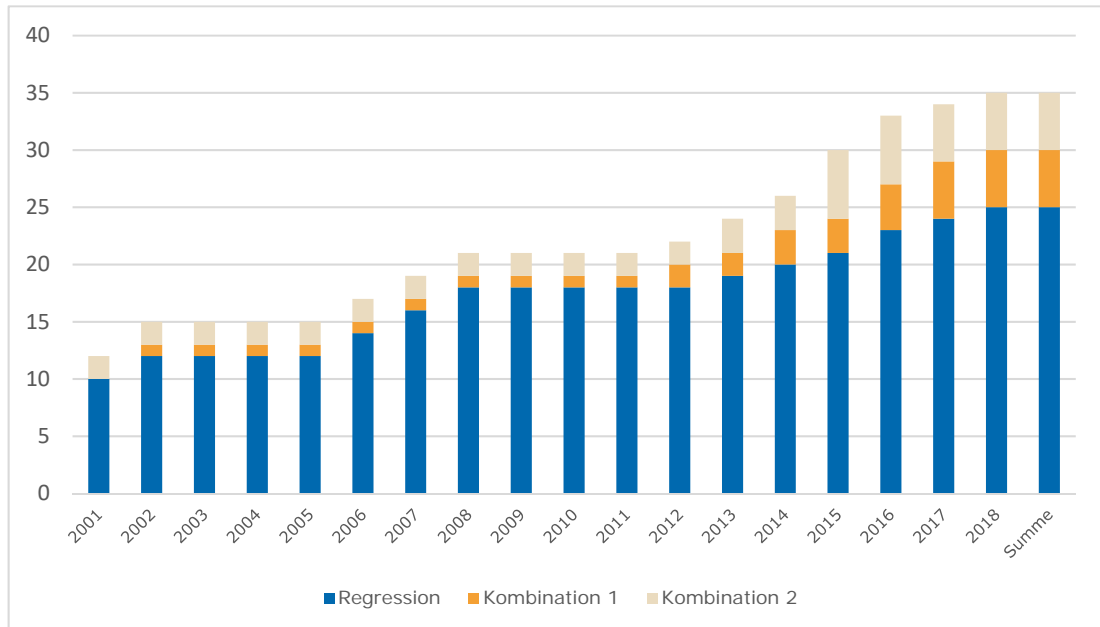
Abb. 1: Aufteilung Mietspiegel nach Art und Berechnungsmethode



Insgesamt verwenden also 35 von 45 Städten (77 %) eine Regressionsanalyse oder ein kombiniertes Verfahren zur Berechnung eines qualifizierten Mietspiegels. Davon wenden wiederum 12 die Regressionsanalyse bereits seit 2001 an. Seitdem ist die Anzahl der Mietspiegel nach der Regressionsanalyse konstant gestiegen. Mit Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 hat diese Anzahl nochmals deutlich zugenommen. Seitdem wurde das Regressionsverfahren bei 9 Mietspiegeln neu eingeführt.

Abbildung 2 zeigt die kumulierte Anzahl der qualifizierten Mietspiegel an, die mittels Regressionsanalysen erstellt wurden. Der Verlauf zeigt einen deutlichen Trend zur Anwendung von Regressionsanalysen bei der Berechnung qualifizierter Mietspiegel.

Abb. 2: Anzahl qualifizierter Mietspiegel mit Anwendung von Regressionsanalysen



Kombination 1: zweistufiges Verfahren

Kombination 2: Lagezuschlag o.a. mittels Regression

Ersteller von Mietspiegeln

Von den insgesamt 67 ausgewerteten Mietspiegeln werden 19 und damit fast ein Drittel (28 %) von den Städten selbst erstellt. Hierunter sind 12 qualifizierte und 7 einfache Mietspiegel.⁴ Von diesen qualifizierten Mietspiegeln wurden 8 durch Regressionsanalysen, 1 Mietspiegel mittels eines kombinierten Verfahrens und 5 mit der Tabellenmethode berechnet. Mietspiegel, die von den Städten selbst erstellt werden, verwenden somit überdurchschnittlich häufig Regressionsanalysen.

15 von 67 Mietspiegeln wurden von lokalen Arbeitskreisen, z. T. unter Beteiligung städtischer Behörden erstellt. Weitere 33 Mietspiegel wurden von insgesamt 10 externen Anbietern erstellt.

⁴ Bei den einfachen Mietspiegeln war aus dem Text nicht immer eindeutig erkennbar, welche Rolle die städtischen Behörden bei der Erstellung des Mietspiegels hatten. Sofern nach dem Wortlaut davon ausgegangen werden konnte, dass die Stadt nur eine moderierende Funktion im Arbeitskreis hatte, wurde der Mietspiegel nicht als selbst erstellt erfasst. Für nähere Angaben vgl. die Tabellen im Anhang.

Bei den qualifizierten Mietspiegeln waren die Unternehmen *A & K*, *EMA* und *GEWOS* mit je sechs der betrachteten Städte am häufigsten vertreten. Vierthäufigster Anbieter ist das Unternehmen *F + B* mit fünf Mietspiegeln. Mietspiegel nach der Tabellenmethode wurden am häufigsten von den Unternehmen *A & K*, *F + B* sowie *GEWOS* erstellt. Alle Anbieter erstellen Regressionsmietspiegel. Abbildung 3 zeigt die verschiedenen Ersteller sowie die Anzahl und Art der von ihnen erstellten Mietspiegel.⁵ Die Anzahl der Mietspiegel ist allerdings als alleiniges Kriterium für den Marktanteil wenig geeignet, da der Aufwand und das entsprechende Auftragsvolumen je nach Stadt sehr unterschiedlich sind. Über die Auftragsvolumina stehen uns aber derzeit keine näheren Angaben zur Verfügung. Zudem wurden Städte unter 100.000 Einwohner nicht berücksichtigt.

Abb. 3: Anzahl und Art der Mietspiegel der häufigsten Ersteller

Ersteller	gesamt	Art		Berechnungsmethode			
		qualifiziert	Einfach	Regression	Kombination	Tabelle	keine Angabe
Stadt	19	12	7	8	1	5	5
Arbeitskreis	15	2	13	1	1	1	12
A & K	6	6	0	2	2	2	0
EMA	6	6	0	6	0	0	0
GEWOS	6	6	0	4	0	2	0
F + B	5	5	0	1	2	2	0
InWIS	4	4	0	0	4	0	0
Weitere	6	4	2	3	0	1	2
Summe	67	45	22	25	10	13	19

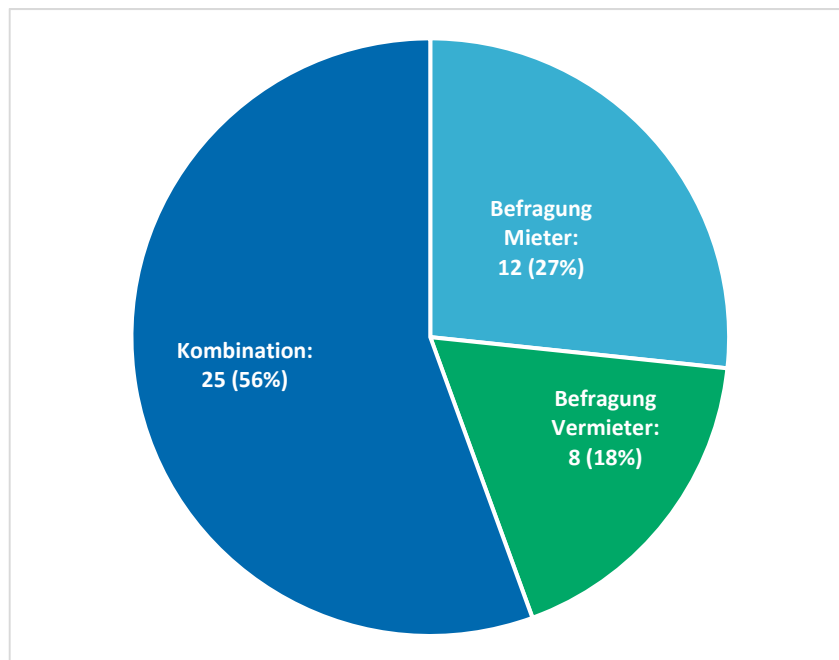
Erhebungsmethode

Da für einfache Mietspiegel nur im Ausnahmefall aussagekräftige Informationen über die Methode der Datenerhebung vorliegen, werden im Folgenden nur die 45 qualifizierten Mietspiegel ausgewertet. Bei 12 der betrachteten qualifizierten

⁵ Es wurde nur der Vergabepartner der Stadt berücksichtigt, nicht aber Nachunternehmen.

Mietspiegel (27 %) wurden Mieterbefragungen verwendet. 8 Mietspiegel (18 %) basieren auf Vermieterbefragungen. Bei 25 Mietspiegeln (56 %) erfolgte die Datenerhebung sowohl durch Mieter- als auch durch Vermieterbefragungen.⁶ Die Anteile der unterschiedlichen Datenerhebungen sind in Abbildung 4 dargestellt.

Abb. 4: Datengrundlage der Mietspiegel



Kosten des Bezugs der Mietspiegel und der Dokumentation

Von den 67 untersuchten Mietspiegeln sind 50 (75 %) kostenlos erhältlich, während die Bestellung von 17 der Mietspiegel (25 %) durchschnittlich 4,63 Euro kostet. Dabei ist keine Abhängigkeit der Kostenpflicht von der Art der Mietspiegel zu erkennen. Insbesondere bei den qualifizierten Mietspiegeln enthält die Dokumentation wichtige Informationen über die Erstellung der Mietspiegel. Die Veröffentlichung der Dokumentation ist bei qualifizierten Mietspiegeln zudem verpflichtend. Die Dokumentation war bei 42 (93 %) der 45 untersuchten qualifizierten Mietspiegel kostenlos erhältlich. Nur in drei Städten war eine Gebühr von durchschnittlich 12,17 Euro zu entrichten. 23 der 42 kostenfreien

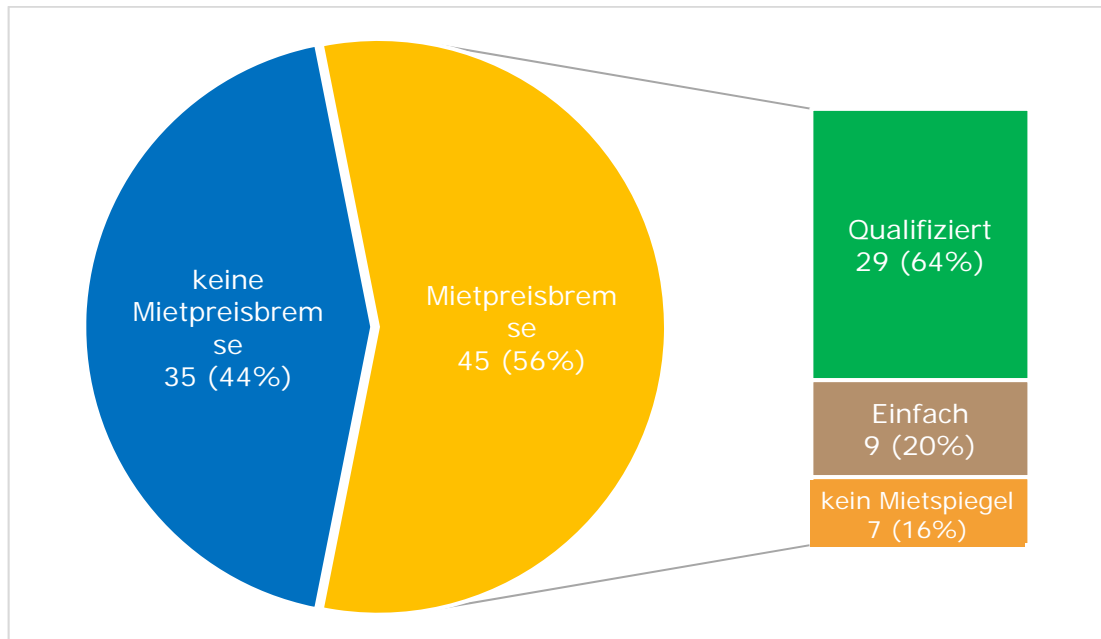
⁶ In einer früheren Version wurden Mietspiegel als „Kombination“ klassifiziert, sofern Angaben aus der Mieterbefragung beim Vermieter verifiziert wurden. Hier werden diese jedoch als Mieterbefragung berücksichtigt.

Dokumentationen (51 %) wurden allerdings nur auf wiederholte Nachfrage übersendet.

Mietspiegel und Mietpreisbremse

Mietspiegel, insbesondere qualifizierte Mietspiegel, sind die beste Methode zur rechtssicheren Berechnung der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete. Mietspiegel sind daher Voraussetzung für die Durchsetzung der Mietpreisbremse, welche beinhaltet, dass in angespannten Wohnungsmärkten bei Neuvermietungen grundsätzlich nicht mehr als 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden kann. In 45 von 80 Städten (56 %) wurde der Wohnungsmarkt als angespannt beurteilt und somit die Mietpreisbremse eingeführt. Von diesen Städten erstellen jedoch 7 (16 %) keinen Mietspiegel. Ohne Mietspiegel lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete nur mit erheblichem Aufwand ermitteln. Die Mietpreisbremse ist damit de facto nahezu unwirksam. Weitere 9 der betrachteten Städte mit geltender Mietpreisbremse (20 %) erstellen lediglich einfache Mietspiegel, welche weniger Rechtssicherheit bieten als qualifizierte Mietspiegel. Die übrigen 29 Städte und damit der überwiegende Teil (64 %) erstellen qualifizierte Mietspiegel. Abbildung 5 zeigt die Aufteilung der Mietspiegelarten von Städten mit geltender Mietpreisbremse.

Abb. 5: Mietspiegelarten in angespannten Wohnungsmärkten



Mietspiegel in TOP-7.

Die für den deutschen Immobilienmarkt bedeutendsten Städte umfassen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (Top-7). Sie sind gleichzeitig die sieben größten deutschen Städte nach ihrer Einwohnerzahl. Außerdem wurden die Wohnungsmärkte in allen sieben Städten als angespannt eingestuft, weshalb dort die Mietpreisbremse gilt. Nachfolgend sollen die Mietspiegel dieser Städte gesondert verglichen werden.

Düsseldorf und Köln sind die einzigen dieser Städte, die lediglich einfache Mietspiegel erstellen. Dementsprechend veröffentlicht keine der beiden Städte eine Dokumentation und stellt damit keine weitergehenden Informationen, z.B. zur Erhebung der Daten, zur Verfügung. Neben Stuttgart sind dies auch die einzigen Städte, deren Mietspiegel kostenpflichtig sind. Stuttgart erstellt den Mietspiegel als einzige Stadt der Top-7 selbst. Von den fünf qualifizierten Mietspiegeln werden die für Berlin und Hamburg lediglich mittels Tabellenmethode berechnet. Frankfurt/Main, München und Stuttgart nutzen hingegen Regressionsanalysen zur Berechnung. Drei der qualifizierten Mietspiegel (Berlin, Hamburg, Stuttgart) basieren auf kombinierten Befragungen von Mietern und Vermietern. In Frankfurt/Main und München werden hingegen nur Mieter befragt.

Neben der Art der Erhebung ist für die Validität der Mietspiegel auch die Repräsentativität der Stichprobe entscheidend. Zwar stellt die Größe der Stichprobe allein kein verlässliches Indiz dafür dar, inwiefern Repräsentativität erreicht wurde. Mangels anderer Informationen sollen hier dennoch nur die Stichprobengrößen betrachtet werden. Die Bruttostichprobe umfasst alle Wohnungen, die zunächst für eine Befragung berücksichtigt werden. Die Nettostichprobe umfasst dann alle Wohnungen aus der Bruttostichprobe, die mietspiegelrelevant sind und bei denen Mieter bzw. Vermieter an der Befragung teilgenommen haben.

Das Verhältnis der Bruttostichprobengröße zur Anzahl der Miethaushalte⁷ reicht dabei von 11,1 % in Stuttgart bis 23,9% in Hamburg und liegt durchschnittlich bei 13,2 %. Das Verhältnis von Nettostichprobe zur Anzahl der Miethaushalte beträgt hingegen im Durchschnitt nur 1,8 %. Es reicht von 0,7 % in München bis 3,0 % in Hamburg. Aufgrund der hohen Bevölkerungszahl dieser Städte sind diese Stichproben in allen Fällen aber absolut deutlich größer als 2.000

⁷ Die Angaben zur Anzahl der Miethaushalte wurden dem Zensus 2011 entnommen. Dieser enthält auch preisgebundene Wohnungen, für die der Mietspiegel nicht gilt.

Wohnungen und damit grundsätzlich ausreichend.⁸ Die genauen Stichprobengrößen sind in Abbildung 6 dargestellt.

Abb. 6: Umfang der Brutto- und Netto-Stichproben der TOP 7 (absolut und relativ zur Anzahl aller Mietwohnungen)

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt/M.	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Umfang Bruttostichprobe	175.000 (11,5%)	keine Angabe	34.581 (12,1%)	160.014 (23,9%)	keine Angabe	112.175 (20,3%)	22.045 (11,1%)
Umfang Nettostichprobe	19.240 (1,3%)	keine Angabe	5.453 (1,9%)	20.291 (3%)	keine Angabe	4.104 (0,7%)	3.595 (1,8%)

Quelle: Zensus 2011, eigene Erhebungen

Fazit

In 67 der 80 Großstädte Deutschlands werden Mietspiegel erstellt. In der Mehrheit handelt es sich auch um qualifizierte Mietspiegel. Hierbei hat sich die Regressionsanalyse zunehmend als Standard etabliert. In 13 Städten werden überhaupt keine Mietspiegel erstellt, obwohl in 7 von diesen die Mietpreisbremse gilt. Zumindest in allen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten sollten Mietspiegel erstellt werden – idealerweise –qualifizierte. Diese gewährleisten den besten Verbraucherschutz bzw. Rechtssicherheit für Mieter und private Kleinvermieter.

Die Mietspiegel unterscheiden sich selbst unter den sieben größten Städten deutlich. Bei den insgesamt 45 qualifizierten Mietspiegeln sind die Dokumentationen vielfach sehr umfangreich, aber von sehr unterschiedlichem Detailgrad. Bei den 22 einfachen Mietspiegeln sind häufig nur rudimentäre Informationen enthalten. Zur besseren Nachvollziehbarkeit, Transparenz und auch zur Vergleichbarkeit sollten die Vorgehensweise bei Erhebung und Berechnung sowie der Umfang der Dokumentationspflichten sowohl bei einfachen als auch bei qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich näher definiert werden.

⁸ Im Entwurf zur Mietspiegelverordnung vom 11. April 2016 wurden als Mindestanzahl 500 Wohnungen zzgl. 0,3 % der Einwohnerzahl, maximal aber 2.000 Wohnungen vorgeschlagen.

Abb. 7 Angaben zu den Mietspiegeln

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regres- sions- analyse	Befragung
Berlin	1	F + B	ja	qualifiziert	Tabelle	--	Kombination
Hamburg	2	F + B	ja	qualifiziert	Tabelle	--	Kombination
München	3	TNS / Prof. Dr. Kauermann (N)	ja	qualifiziert	Regression	1990	Mieter
Köln	4	Rheinische Immobilienbörse e.V.	ja	einfach	keine Angabe	--	--
Frankfurt am Main	5	IWU / ifak	ja	qualifiziert	Regression	1990	Mieter
Stuttgart	6	Stadt	ja	qualifiziert	Regression	2007	Kombination
Düsseldorf	7	Arbeitskreis	ja	einfach	keine Angabe	--	--
Dortmund	8	InWIS	nein	qualifiziert	Kombination ¹⁾	2002	Vermieter
Essen	9	GEWOS	nein	qualifiziert	Regression	2001	Kombination
Leipzig	10	Stadt	nein	qualifiziert	Regression	2008	Kombination
Bremen	11	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Dresden	12	GEWOS	nein	qualifiziert	Tabelle	--	Kombination
Hannover	13	GEWOS	ja	qualifiziert	Tabelle	--	Kombination
Nürnberg	14	EMA	ja	qualifiziert	Regression	2008	Mieter
Duisburg	15	Stadt	nein	einfach	Tabelle	--	--
Bochum	16	Stadt	nein	qualifiziert	Regression	1990	Vermieter
Wuppertal	17	InWIS	nein	qualifiziert	Kombination ¹⁾	2016	Vermieter

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreisbremse	Art	Berechnung	Einführung Regressionsanalyse	Befragung
Bielefeld	18	F + B	ja	qualifiziert	Kombination ¹⁾	2014	Vermieter
Bonn	19	Stadt	ja	qualifiziert	Regression	1996	Kombination
Münster	20	EMA	ja	qualifiziert	Regression	2001	Kombination
Karlsruhe	21	Stadt	ja	qualifiziert	Regression	2013	Kombination
Mannheim	22	GEWOS	nein	qualifiziert	Regression	2016	Kombination
Augsburg	23	EMA	ja	qualifiziert	Regression	2016	Mieter
Wiesbaden	24	Arbeitskreis	ja	einfach	keine Angabe	--	--
Mönchen-Gladbach	25	Arbeitskreis	nein	einfach	keine Angabe	--	--
Gelsenkirchen	26	Stadt	nein	einfach	keine Angabe	--	--
Braunschweig	27	A & K	ja	qualifiziert	Regression	2002	Kombination
Kiel	28	GEWOS	ja	qualifiziert	Regression	2017	Kombination
Chemnitz	29	Rödl & Partner GbR / EMA (N)	nein	qualifiziert	Tabelle	--	Kombination
Aachen	30	Arbeitskreis	ja	einfach	Tabelle	--	--
Halle (Saale)	31	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Magdeburg	32	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Freiburg im Breisgau	33	GEWOS	ja	qualifiziert	Regression	1994	Kombination
Krefeld	34	Arbeitskreis	nein	einfach	keine Angabe	--	--
Lübeck	35	F + B	nein	qualifiziert	Kombination ²⁾	1993	Kombination
Mainz	36	A & K	ja	qualifiziert	Kombination ²⁾	2015	Kombination

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regres- sions- analyse	Befragung
Erfurt	37	Stadt	ja	einfach	keine Angabe	--	--
Oberhausen	38	Stadt	nein	einfach	Tabelle	--	--
Rostock	39	Stadt	ja	qualifiziert	Tabelle	--	Vermieter
Kassel	40	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Hagen	41	Stadt	nein	qualifiziert	Regression	2002	Kombination
Saarbrücken	42	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Hamm	43	Arbeitskreis	nein	einfach	keine Angabe	--	--
Potsdam	44	Stadt	ja	qualifiziert	Tabelle	--	Vermieter
Mülheim an der Ruhr	45	InWIS	nein	qualifiziert	Kombination ¹⁾	2012	Vermieter
Ludwigshafen	46	Stadt	nein	qualifiziert	Kombination ²⁾	2015	Kombination
Oldenburg	47	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Osnabrück	48	Stadt	ja	einfach	keine Angabe	--	--
Leverkusen	49	InWIS	ja	qualifiziert	Kombination ¹⁾	2017	Kombination
Heidelberg	50	Stadt	ja	qualifiziert	Regression	1998	Mieter
Solingen	51	Arbeitskreis	nein	einfach	keine Angabe	--	--
Darmstadt	52	IWU	ja	qualifiziert	Regression	2001	Mieter
Herne	53	Arbeitskreis	nein	qualifiziert	Kombination ²⁾	2013	Vermieter
Neuss	54	Arbeitskreis	ja	einfach	keine Angabe	--	--
Regensburg	55	EMA / STAT-plan	ja	qualifiziert	Regression	1992	Mieter

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einfüh- rung Regres- sions- analyse	Befragung
Paderborn	56	SEurWIS-Institut	ja	einfach	keine Angabe	--	--
Ingolstadt	57	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Offenbach am Main	58	Arbeitskreis	ja	einfach	keine Angabe	--	--
Würzburg	59	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Fürth	60	A & K	ja	qualifiziert	Regression	2014	Kombination
Ulm	61	EMA	ja	qualifiziert	Regression	2015	Kombination
Heilbronn	62	A & K	ja	qualifiziert	Tabelle	--	Mieter
Pforzheim	63	Stadt	nein	qualifiziert	Tabelle	--	Mieter
Wolfsburg	64	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Göttingen	65	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Bottrop	66	Stadt	nein	einfach	keine Angabe	--	--
Reutlingen	67	Arbeitskreis	ja	qualifiziert	Regression	2018	Mieter
Koblenz	68	Stadt	nein	qualifiziert	Regression	2006	Mieter
Reckling- hausen	69	Stadt	nein	einfach	keine Angabe	--	--
Bremerhaven	70	Arbeitskreis	nein	einfach	keine Angabe	--	--
Bergisch Gladbach	71	Arbeitskreis	nein	einfach	keine Angabe	--	--
Jena	72	A & K	ja	qualifiziert	Tabelle	--	Kombination
Erlangen	73	EMA	ja	qualifiziert	Regression	2007	Mieter
Remscheid	74	A & K	nein	qualifiziert	Kombination ²⁾	2015	Kombination

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einfüh- rung Regres- sions- analyse	Befragung
Trier	75	F + B	ja	qualifiziert	Regression	2006	Kombination
Salzgitter	76	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Moers	77	Arbeitskreis	nein	einfach	keine Angabe	--	--
Siegen	78	Arbeitskreis	nein	einfach	keine Angabe	--	--
Hildesheim	79	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Cottbus	80	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--

Stand: Dezember 2018

N = Nachunternehmer

¹⁾ zweistufiges Verfahren

²⁾ Lagezuschlag o. a. mittels Regression



Über die gif-Mietspiegelkommission

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. hat im November 2017 im Rahmen der Kompetenzgruppe Wohnimmobilien eine Mietspiegelkommission gegründet. Unter der Mitwirkung von Vertretern aus Wissenschaft und Praxis sollen Standards für die Datenerhebung und Berechnung von Mietspiegeln entwickelt werden. Ziel ist es, eine Grundlage für qualitativ hochwertige und methodisch vergleichbare Mietspiegel zu legen. Arbeitsergebnisse sollen für die Öffentlichkeit und insbesondere für Politik und Verwaltung zugänglich gemacht werden.

Mitglieder der gif-Mietspiegelkommission

Prof. Dr. Harry Haupt, Universität Passau

Harry Haupt ist Inhaber des Lehrstuhls für Statistik an der Universität Passau. Sein Forschungsschwerpunkt liegt, neben der Weiterentwicklung von modernen Methoden der semi- und nichtparametrischen Regression sowie der Analyse und Prognose komplex assoziierter Datenstrukturen, im Bereich der angewandten und computergestützten Statistik. Hierzu zählt auch die Preisbildung von Immobilien im Kontext regionalökonomischer Modelle.

Prof. Dr. Göran Kauermann, Ludwig-Maximilians-Universität München*)

Göran Kauermann ist Inhaber des Lehrstuhls für Statistik und ihre Anwendungen in Wirtschafts- und Sozialwissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München. Professor Kauermann erstellt seit 2013 gemeinsam mit Dr. Michael Windmann die Auswertungen für den Mietspiegel der Stadt München und hat mehrere Publikationen zum Thema Mietspiegel veröffentlicht.

Prof. Dr. Jürgen Kühling, Universität Regensburg

Jürgen Kühling ist Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Immobilienrecht, Infrastrukturrecht und Informationsrecht, Universität Regensburg. Er ist zudem Mitglied der Monopolkommission. In der gif-Mietspiegelkommission verantwortet Professor Kühling die Bereiche Datenschutz- und Vergaberecht.

Prof. Dr. Oliver Lerbs, Fachhochschule für öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen

Oliver Lerbs ist Professor für Volkswirtschaftslehre an der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen. Er ist zudem Research Associate des ZEW und leitete dort bis Mai 2018 kommissarisch den Forschungsbereich Internationale Finanzmärkte und Finanzmanagement. Dort verantwortete er verschiedene Forschungs- und Beratungsprojekte zum deutschen Wohnungsmarkt.

[Dr.-Ing. Christian von Malottki, Institut Wohnen und Umwelt GmbH*](#))

(bis 30.06.2018)

Christian von Malottki war bis 30.06.2018 Projektleiter am Institut Wohnen und Umwelt. Das IWU erstellte in den letzten Jahren regelmäßig die Mietspiegel in vier Städten (Frankfurt, Darmstadt, Tübingen und Öhringen). Besondere Interessen bestehen in den Themenfeldern Integration energetischer Merkmale, Stichprobentheorie und Repräsentativität sowie Preiseinfluss der so genannten außergesetzlichen Merkmale. Dr. von Malottki ist außerdem als Sachverständiger für das Sachgebiet Mieten und Pachten vor Zivil- und Sozialgerichten tätig. Seit 1.07.2018 ist er Senior Researcher bei der BPD Immobilienentwicklung GmbH.

[Dr. Johannes Promann, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH*](#))

Johannes Promann ist geschäftsführender Gesellschafter der ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH in Hamburg und war von 2012-2016 Mitarbeiter der GEWOS GmbH. Aus diesen Tätigkeiten hat Herr Dr. Promann eine breite Erfahrung bei der Erstellung von Mietspiegeln. Er hat zudem an der Universität Stuttgart über die Berücksichtigung des Wohnwertmerkmals Lage in Mietspiegeln promoviert.

[Prof. Dr. Gerd Ronning, Eberhard Karls Universität Tübingen](#)

Gerd Ronning war bis 2004 Inhaber des Lehrstuhls für Statistik, Ökonometrie und Empirische Wirtschaftsforschung. Von 1995 bis 2004 war er zusätzlich Direktor des Instituts für Angewandte Wirtschaftsforschung in Tübingen. Er hat zahlreiche Gutachten zu Mietspiegeln, insbesondere Regressionsmietspiegeln, im Auftrag der mit den jeweiligen Streitverfahren betrauten Gerichte verfasst und mehrere Artikel zu Regressionsmietspiegeln veröffentlicht.

[Prof. Dr. Christoph Schmid, Universität Bremen](#)

Christoph Schmid ist Direktor am Zentrum für europäische Rechtspolitik (ZERP) und Inhaber des Lehrstuhls für Europäisches Privat-, Wirtschafts-, Wirtschaftsverfassungsrecht und Rechtsvergleichung an der Universität Bremen. Ein Forschungsschwerpunkt besteht in der rechtsvergleichenden Analyse des Immobilienrechts, insbesondere des Mietrechts, in Europa. Hierzu hat er zahlreiche Publikationen verfasst und herausgegeben.

[Dr. Bernhard Schmidt, EMA-Institut*](#))

Bernhard Schmidt ist Mitgründer und Leiter des EMA-Institutes, das sich seit 1992 mit der Erstellung von Mietspiegeln beschäftigt. Seit der Gründung wurden über 100 Mietspiegel erstellt. Dr. Schmidt hat an der Universität Regensburg in Regionalökonomie bei Prof. Dr. Walter Oberhofer promoviert. Gemeinsam mit Professor Oberhofer hat er das sogenannte "Regensburger Modell" entwickelt, das sich zu einem Standard-Regressionsmodell in der Mietspiegel-Erstellung etabliert hat. Er ist zudem Autor mehrerer Publikationen zum Thema Mietspiegel.

Dr. Carolin Schmidt, Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)

Carolin Schmidt ist am ZEW im Forschungsbereich Internationale Finanzmärkte und Finanzmanagement tätig und bearbeitet dort schwerpunktmäßig Beratungs- und Forschungsprojekte zu Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, sowie zu den Finanzen privater Haushalte. Ein Forschungsschwerpunkt besteht in den wirtschaftlichen Auswirkungen von Wohneigentum auf Privathaushalte und Volkswirtschaften.

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Universität Regensburg und Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)

Steffen Sebastian ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS International Real Estate Business School der Universität Regensburg. Er ist zudem Research Associate des ZEW und dort in immobilienbezogenen Forschungs- und Beratungsprojekten tätig. Seit 2017 ist er Vorsitzender der Mietspiegelkommission der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Dr. habil. Manfred Stelter, ö.b.u.v. Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude

Manfred Stelter ist seit 1998 als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude im eigenen Sachverständigenbüro tätig. Er ist u.a. Leiter der Fachgruppe Mietwertermittlung im Verband der Vereidigten Sachverständigen Berlin-Brandenburg, Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte von Berlin sowie Mitglied der Mietspiegellrunde Berlin.

Martin Vaché, Institut Wohnen und Umwelt GmbH*)

Martin Vaché ist seit 2011 Mitarbeiter am Institut für Wohnen und Umwelt im Bereich Wohnen und Stadtentwicklung. Arbeitsschwerpunkte liegen im Bereich regionaler Wohnungsmarktforschung unter Anwendung räumlich-ökonomischer Methoden, der Preis- und Risikobewertung im Bereich Wohnimmobilien sowie Fragenstellungen der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft (IW)

Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft innerhalb des Wissenschaftsbereichs Wirtschaftspolitik und Sozialpolitik. Darüber hinaus ist er Honorarprofessor für Volkswirtschaftslehre an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg.

*) beratendes Mitglied ohne Stimmrecht



gif-Mietspiegelkommission

Prof. Dr. Steffen Sebastian (Vorsitzender)

T +49 (0) 941 943-5081

F +49 (0) 0941 943-5082

mietspiegel@gif-ev.de | www.gif-ev.de/themen/show/mietspiegel

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70

F +49 (0) 611 23 68 10 75

Artikel-Nr. MSR-1.1-2019

Version 1.1, Stand Juli 2019

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher oder textlicher Genehmigung der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und mit der Quellenangabe „gif-Mietspiegelreport 2019 v1.1, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Juli 2019“ erlaubt.