

- Die Anwendung von VDI 2077 dient dem Sinn und Zweck der Heizkostenverordnung, eine Energieeinsparung herbeizuführen (III.).
- Die Nutzer können ihren Heizwärmeverbrauch auch in Gebäuden mit erhöhter Rohrwärme in der Regel ausreichend beeinflussen (IV. 1.).
- Nimmt die Rohrwärme extreme Ausmaße an, sodass es zu einem Zwangswärmekonsum kommt, hat eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten keinen Sinn (IV. 2.).
- Der Gebäudeeigentümer muss die Heizungsanlage jedoch so betreiben und einstellen, dass die Rohrwärmeabgabe auf ein angemessenes Maß gesenkt wird und der Verbrauch hinreichend beeinflussbar ist (IV. 2.; VII. 1.).
- Verstößt der Gebäudeeigentümer gegen diese Pflichten, steht dem Mieter das Recht zu, die Heizkosten wegen eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebots zu kürzen (VII. 2.).
- Verlaufen die Heizungsleitungen in den Wohnungen im Estrich oder unter Putz, ist VDI 2077 nach dem BGH nicht anwendbar. Es wird vorgeschlagen, die Heizkosten in diesen Liegenschaften komplett nach Wohnfläche (oder Miteigentumsanteilen) zu verteilen, wenn der Verbrauchswärmeanteil unter 21,5% liegt, andernfalls nach Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abzurechnen (V.).
- Die Erfassung der Rohrwärme durch Heizkostenverteiler an den freiliegenden Heizungsrohren ist eine auch vom VDI 2077 konzipierte Alternative zu dem üblicherweise angewandten sog. Bilanzverfahren. Diese Verfahrensweise führt zu einer ähnlichen Kostenverteilung, ist aber mit wesentlich mehr Aufwand verbunden (VI. 2.).
- Die Erfassung der Rohrwärme durch nachträglich eingebaute Wärmehähler ist aus Kostengründen in aller Regel nicht sinnvoll durchzuführen (VI. 3.).
- Durch den Einsatz von Verdunstungsgeräten anstelle von elektronischen Heizkostenverteilern kann die Rohrwärme ausreichend erfasst werden. Als bundesweite Lösung für alle betroffenen Liegenschaften ist es jedoch nicht praktikabel, sämtliche elektronische Geräte in den betroffenen Liegenschaften auszutauschen (VI. 4.).
- § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkV ist dringend anzupassen. Die Vorschrift muss in allen Rohrwärmefällen zwingend anwendbar sein, auch dann, wenn die Heizungsleitungen in den Wohnungen im Estrich oder unter Putz verlaufen (VIII.).
- Anhand der Angaben in der Abrechnung lässt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit berechnen, ob hohe Heizkosten auf eine erhöhte Rohrwärme zurückzuführen sind. Dazu ist der Verbrauchswärmeanteil zu berechnen (IX. 1.).
- Ein weiteres Merkmal für einen Rohrwärmefall ist eine hohe Verbrauchsspreizung in der Liegenschaft. Sie kann durch Belegeinsicht anhand der Verbrauchswerte der übrigen Nutzer bewertet werden (IX. 2.).
- Weitere Anhaltspunkte für Verteilungsfehler aufgrund erhöhter Rohrwärme sind freiliegende ungedämmte Leitungen, eine Einrohrheizung und die Verwendung elektronischer Heizkostenverteiler (IX. 3.).

*Dr. Bernd Leutner\**

## Wahlfreiheit oder Methodenzwang?

### Was spricht für den Tabellen-, was für den Regressionsmietspiegel?

1. *Friedliche Methoden-Koexistenz war früher*
2. *Sind nur Regressionsmietspiegel modern?*
3. *Argumente zur „Ehrenrettung“ von Tabellenmietspiegeln*
4. *Fazit*

#### 1. Friedliche Methoden-Koexistenz war früher

Seit der Gesetzgeber das Instrument des Mietspiegels 1974 eingeführt hat, wurden diese Preisübersichten entweder mit Hilfe einer tabellarischen Auswertung als sogenannte Tabellenmietspiegel erstellt oder – methodisch anspruchsvoller – mit Hilfe einer unterschiedlich ausgestalteten Regressionsanalyse erarbeitet und dann als Regressionsmietspiegel bezeichnet. Es bestand jahrzehntelang so etwas wie eine friedliche Koexistenz, verbürgt durch die methodische Wahlfreiheit der beauftragenden Kommunen.

Entsprechend wurden und werden auf absehbare Zeit die Mietspiegel in den beiden größten deutschen Städten Berlin und Hamburg als Tabellenmietspiegel erstellt, während in der drittgrößten Metropole Deutschlands, in München, aber auch in Frankfurt und anderswo in vielen kleineren Städten Regressionsmietspiegel zur Anwendung kommen. Rund dreiviertel aller qualifizierten Mietspiegel in Deutschland sind nach der Methodik der Tabellenauswertung erstellt. Es gibt aber auch Zwischenformen, z. B. mit Hilfe einer Regressionsanalyse erstellte Tabellenmietspiegel.<sup>1</sup>

\* Dr. Bernd Leutner, Geschäftsführer F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg.

<sup>1</sup> Vgl. F+B Mietspiegeldatenbank 2018; F+B Mietspiegelindex 2018 Mieten in Deutschland; Hamburg 2/2019.

## 2. Sind nur Regressionsmietspiegel modern?

In den letzten Monaten ist allerdings – ausgelöst durch Initiativen einzelner Wohnungs- und Immobilienunternehmen, von Lehrstuhlinhabern für Betriebswirtschaft und Statistik und von Interessengruppen innerhalb einer Partei – eine grundlegende methodische Abwertung von Tabellenmietenspiegeln vorgenommen worden, begründet mit folgenden Standardargumenten<sup>2</sup>:

- Tabellenmietenspiegel seien teurer, weil bei den Erhebungen umfangreichere Stichproben erforderlich seien.
- Das statistische Modell sei bei Regressionsmietspiegeln als „glatte“ Funktion darstellbar und vermeide deshalb die bei Tabellenmietenspiegeln durch die Kategorisierung der Merkmale üblichen Sprünge.
- Mit dem Tabellenmietenspiegel seien nur wenige weitere Merkmale zur Ausstattung der Wohnungen berücksichtigungsfähig.
- Da bei Tabellenmietenspiegeln Ausstattungsmerkmale nicht simultan mit den Merkmalen Größe, Baujahr und Ausstattung berücksichtigt werden können, seien Tabellenmietenspiegel in der Darstellung der Mietenrealität „verzerrt“.

Einer dieser Statistiker versteigt sich sogar zu der Behauptung, Tabellenmietenspiegel seien ein „No Go“, was man so verstehen muss, dass deren Methodik statistisch grundsätzlich nicht (mehr) vertretbar sei.

Regressionsmietspiegel werden demgegenüber als „modern“ eingestuft, Tabellenmietenspiegel gelten mithin – allerdings ohne nähere inhaltliche Begründung – als „von gestern“. Eine Anwendung sei deshalb in der Zukunft nicht mehr empfehlenswert.

Der Deutsche Städtetag hat sich diese Argumente in einer zusammen mit der Gesellschaft für Immobilienwissenschaftliche Forschung (gif) im September 2018 veranstalteten Tagung quasi zu eigen gemacht, ohne eine kritische Diskussion zuzulassen. Es ist fraglich, ob damit den Interessen der Mitgliedstädte ausreichend Rechnung getragen wurde und ob die Argumente angesichts der hyperkomplexen Materie richtig verstanden, eingeordnet und abgewogen worden sind.

## 3. Argumente zur „Ehrenrettung“ von Tabellenmietenspiegeln

Das wichtigste Argument, welches für den Einsatz der Methodik von Tabellenmietenspiegeln spricht, ist die **transparente Auswertung** der erhobenen Daten über das ortsübliche Vergleichsmietenniveau. Als Instrument der „beschreibenden Statistik“ werden die üblichen Auswertungsindikatoren bereitgestellt, also der Mittelwert oder der Median, Indikatoren zur Streuung der Mieten und nachvollziehbare Vorgaben für die Aussonderung von Extremwerten. Weil die Ergebnisse von den Beteiligten und von den Interessenten in einfacher Weise überprüfbar sind, gelten diese Auswertungsformen von Mietspiegeln als verlässliche Instrumente zur Befriedung der Interessengegensätze zwischen Mietern und Vermietern am jeweiligen Standort. Kurz gesagt: Tabellenmietenspiegel haben sich hundertausendfach in Mieterhöhungsverfahren und vor den Zivilgerichten bewährt.

Örtliche Besonderheiten, etwa der Anbieterstruktur oder der Zusammensetzung der Wohnungstypen, sind durch Beteiligung der Experten an der Auswertung berücksichtigungsfähig. Gerade in den größten deutschen Städten sind dem-

gegenüber Regressionsmietspiegel regelmäßig, in München seit mehr als 35 Jahren ohne Unterbrechung, wegen der unübersichtlichen Methodik und Datenauswertung zwischen den Gemeinden und einzelnen Verbänden in hohem Maße strittig.

Neben der Transparenz spricht für die tabellarische Auswertung deren **Schnelligkeit**, gerade bei der Erstellung von Mietspiegeln in Metropolen: In Berlin und Hamburg etwa liegen die Ergebnisse rund acht Monate nach dem Beginn der Stichprobenerhebung bereits vor<sup>3</sup>. Deshalb sind die Werte auch relativ aktuell. Durch die komplexe ökonomische Auswertung der Daten bei Regressionsmietspiegeln, etwa in München, ist in der Regel mit Ergebnissen deutlich später als ein Jahr nach dem Datenerhebungsstichtag zu rechnen<sup>4</sup>. Darin kann ein preisdämpfender Effekt des Instruments in der Gemeinde gesehen werden, welchen der Gesetzgeber aber nicht erkennbar vorgesehen hat. Mietspiegel, die mit weniger aufwändigen Regressionsverfahren erstellt werden, erfordern nur geringfügig längere Zeit, wenn die Abstimmung in den Städten zeitnah erfolgt.

Das vielfach vertretene Argument, dass für Tabellenmietenspiegel **umfangreichere Stichprobenerhebungen** erforderlich sind, Regressionsmietspiegel dagegen mit kleineren Stichproben auskommen würden, hält einer methodischen Überprüfung nicht stand: Wenn Regressionsmietspiegel auch Mieten für schwach besetzte Felder schätzen oder sogar für Felder, in denen es gar keine Wohnungen in der jeweiligen Gemeinde gibt, übertragen sie, vereinfacht dargestellt, funktionale Zusammenhänge von Feldern oder Feldgruppen der Gesamtstichprobe auf andere Feldgruppen (oder verallgemeinern diese gar für alle Wohnungen). Sie nehmen auf diese Weise so etwas wie eine methodisch zwar anspruchsvolle, aber inhaltlich und empirisch gleichwohl kritikwürdige Interpolation vor. Eine solche Interpolation ist auch bei Tabellenmietenspiegeln möglich. Indem aber Aussagen für schwach besetzte Wohnungstypen abgeleitet werden, sind diese nur durch das statistische Modell, nicht aber durch die empirische Wirklichkeit der Wohnungsmärkte zu erklären. Ergebnisse werden für Wohnungstypen abgeleitet, die es im Wohnungsbestand und in der Erhebungsstichprobe so tatsächlich nicht gibt.

Zudem sind die Modelle volatil. Die geschätzte Regressionsfunktion würde sich schon durch wenige Stichprobeneinheiten, die man zusätzlich berücksichtigt, nennenswert ändern. Die statistischen Werte sind empirisch nicht beleg-

2 Vgl. Bruns, P. u. a. (2016), Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel, in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, Vol. 69, S. 669 f.; Kauermann, Göran (2018), Tabellen- versus Regressionsverfahren aus statistischer Sicht. Vortrag auf der Tagung der gif und des Deutschen Städtetages am 19.9.2018: Rechtssichere Mietspiegel für heute und morgen: Aktuelle Handlungsempfehlungen für Kommunen 19. September 2018; siehe auch Prämissen und Handlungsempfehlungen zur Reform des Mietspiegels. Gutachterstudie. Die Stimme der Sozialen Marktwirtschaft, Juni 2018

3 Datenstichtag Berlin des Mietspiegels 2018: 1.9.2017, Veröffentlichung: Mai Folgejahr; Datenstichtag Mietenspiegel Hamburg 1.4., Veröffentlichung im November desselben Jahres.

4 Die Durchführung komplexer Berechnungen für Regressionsmietspiegel kann aber durch erfahrene Institute und unter Einsatz entsprechender Manpower rascher erfolgen.

bar. Demgegenüber liegt den Aussagen bei Tabellenmietspiegeln eine verlässliche empirische Basis für alle Tabellenfelder vor, da jeweils die Auswertung einer Mindestanzahl von Vergleichsfällen sichergestellt ist. Dies kann man für einen Vorteil halten.

Auch wenn man die Interpolation von Ergebnissen für unterschiedliche Wohnungstypen bei Regressionsmietspiegeln akzeptiert und nur kleinere Stichproben für erforderlich hält, so sind insgesamt **Tabellenmietspiegel deutlich preiswerter**. Das liegt daran, dass sich für Regressionsmietspiegel und deren umfangreiche Anzahl von erklärenden Variablen ausschließlich persönliche Befragungen von Mietern in deren Wohnung eignen. Erfahrungsgemäß sind die bei Wohnungsunternehmen abfragbaren Daten begrenzt auf die Standardmerkmale der Wohnungen. Demgegenüber sind für Tabellenmietspiegel auch deutlich preiswertere Vermieterhebungen möglich. Dies ist am empirischen Aufwand für die Erhebungen zu den Mietspiegeln in Hamburg und Berlin (als Tabellenmietspiegel) und München (als Regressionsmietspiegel) zu verdeutlichen: Die Kosten der Erhebungen in München sind – bereinigt um unterschiedliche Honorarstrukturen von Feldinstituten – bei vergleichbarem Stichprobenumfang mehr als doppelt so hoch wie für Berlin oder Hamburg. Bei kleineren Städten unterscheiden sich die Kosten für die Auswertung im Wege von Tabellen- und Regressionsmietspiegeln nur dann geringfügig, wenn einfachere Methoden der Regressionsanalyse zur Anwendung kommen. Das Kostenargument kann nicht außer Acht bleiben, da es sich bei einer Reihe von Großstädten um Haushaltssicherungsgemeinden handelt, deren fiskalischer Hintergrund die Methode der Mietpiegelerstellung nachhaltig bestimmen dürfte.

Wichtigstes Argument für Tabellenmietspiegel ist allerdings, dass sie **sowohl die empirischen wie die normativen Elemente des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete verlässlich abbilden** und sonstige Faktoren der Mietpreisbildung (wie etwa die Wohndauer oder der Vermietertyp) in jedem Tabellenfeld implizit berücksichtigen, vorausgesetzt die empirische Erhebung ist valide erfolgt. Dies gilt zum Beispiel für den unterschiedlichen Anteil von Neuvermietungen bei kleinen und größeren Wohnungen und die Zusammensetzung der Wohnungen durch Bestände unterschiedlicher Vermietergruppen.

Es geht aber auch um die unterschiedliche Bedeutung der „Vierjahresregelung“, also des Bemessungszeitraumes, im Gesamtbestand der Wohnungen einer Stadt. Wie wir aus empirischen Untersuchungen wissen, passen große Wohnungsunternehmen, insbesondere solche mit einer Kapitalmarktorientierung, ihre Mieten periodisch an, während Kleinvermieter eine Mietanpassung überzufällig häufig nur bei der Neuvermietung vornehmen. Dies führt dazu, dass Tabellenmietspiegel scheinbar unplausible Ergebnisse dokumentieren. Wohnungen in guter Lage etwa können in Einzelfällen niedrigere Mieten als in normaler Lage aufweisen, da dort die Mieten weniger häufig angepasst werden und die Neuvermietungsquote niedriger ist als anderswo. Manch einer, der sich der Bedeutung der normativen Elemente bei der Auswertung für Mietspiegel nicht bewusst ist, vermutet eine Verzerrung der Ergebnisse. Dies ist aber nicht zutreffend. Die Ergebnisse entsprechen der tatsächlichen Situation auf dem Wohnungsmarkt und sind nicht Ergebnis einer fiktiven mathematischen Berechnung. Ein Mietspiegel soll ja nicht die aktuelle Angebotsituation abbilden,

sondern die im gesetzlich normierten Zeitraum tatsächlich gezahlten Mieten am örtlichen Wohnungsmarkt.

Die Modelle von Regressionsmietspiegeln sind dagegen darauf angewiesen, dass es **verlässliche funktionale Zusammenhänge für die Mietenermittlung** gibt, so dass ein hoher Anteil erklärter Varianz sichergestellt ist, mit der die Qualität von Regressionsmodellen in der Regel bestimmt wird – neben der Qualität der Spezifizierung und der verlässlichen Ermittlung der Datengrundlage<sup>5</sup>. Nun ist aber bekannt, dass zentrale erklärende Variablen der Miethöhe im Bestand, die Quote neuvermieteter Wohnungen und der Vermietertyp sind (insbesondere in den Städten Berlin und Hamburg mit einem großen Anteil freifinanzierter Wohnungen, die von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und von den Genossenschaften gehalten werden). Diese Variablen dürfen aber in Regressionsmodellen keinen Eingang finden, so dass bezweifelt werden kann, ob die Zielstellung, verlässliche Mietenanalysen sicherzustellen, tatsächlich mit diesen Methoden ohne methodisch erheblichen Aufwand erreicht wird.

#### 4. Fazit

Tabellenmietspiegel sind einfach zu erstellende, übersichtliche Auswertungen, welche die Daten über das aktuelle Niveau ortsüblicher Vergleichsmieten für das definierte Tabellenfeld repräsentativ und verlässlich abbilden können. Ihre besondere Eignung zeigt sich darin, dass sie bei der Auswertung sowohl die empirischen Zusammenhänge als auch die Auswirkungen normativer Elemente berücksichtigen. Sie sind deshalb nicht grundsätzlich als schlechter einzuschätzen als die Regressionsmietspiegel. **Beide Methoden haben ihre Berechtigung**. Setzen wir uns deshalb dafür ein, wieder eine friedliche Methoden-Koexistenz sicherzustellen – im Interesse von Kommunen, Mietern und Wohnungseigentümern.

5 Hier ist die Problematik geringer Fallzahlen zu betrachten: Bei zu geringer Fallzahl in der Stichprobe lassen sich keine signifikanten Aussagen ableiten. Ein Lösungsweg besteht darin, die Analyse für nach Merkmalskombinationen typisierte Wohnungen durchzuführen. Das Verfahren ähnelt dann aber der Tabellenauswertung.