



LUDWIG-
MAXIMILIANS-
UNIVERSITÄT
MÜNCHEN

PROF. DR. GÖRAN KAUEMANN
LEHRSTUHL FÜR STATISTIK UND IHRE
ANWENDUNGEN IN WIRTSCHAFTS-
UND SOZIALWISSENSCHAFTEN



Institut für Statistik · Ludwigstr. 33 · 80539 München

Prof. Dr. Göran Kauermann

Telefon +49 (0)89 2180-6253

Telefax +49 (0)89 2180-5040

goeran.kauermann@lmu.de

www.stat.uni-muenchen.de

Postanschrift:
Ludwigstr. 33/II
80539 München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

7/ Mai 2024

Kurzgutachten zur Bewertung der Repräsentativität der Daten des Mietspiegel Leipzig 2022

Meine nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den Methodenbericht des Mietspiegel Leipzig 2022 Kapitel 4.5. In diesem Kapitel wird die Repräsentativität der Mietspiegeldaten diskutiert und analysiert, unter anderem mit dem Hinweis auf die Nichtanwendung der Auskunftspflicht. Wie und ob die Auskunftspflicht eingesetzt werden muss und ob ein Mietspiegel der, wie bisher, ohne Auskunftspflicht erstellt worden ist juristisch angreifbar ist, soll hier nicht erörtert werden. Dies ist ein juristisches und kein statistisches Problem. Die nachfolgende kurze Stellungnahme bezieht sich daher einzig auf die statistischen Fragestellungen:

- a) Weist der Mietspiegel Leipzig 2022 Verzerrungen auf und
- b) haben die Mietspiegelersteller die Daten ausreichend auf mögliche Verzerrungen geprüft?

Hierzu ist zunächst herauszustellen, dass die Repräsentativitäts-Analysen inklusive der Non-Responder-Analysen beim Mietspiegel Leipzig 2022 weit über das gesetzliche geforderte Maß hinaus gehen. Die Mietspiegelersteller sind hier ausgesprochen gewissenhaft und sehr sorgfältig vorgegangen.

In Bezug auf die räumliche Verteilung ist zu bemerken, dass Wohnungsbestände und mietspiegelrelevante Wohnungen nicht übereinstimmen. Soll heißen, wenn hier Unterschiede festgestellt werden zwischen den Datenbasen, dann ist dies per se kein Anzeichen für Verzerrung. Die durchgeführte Non-Responder Analyse zeigt dabei ebenfalls keine räumlichen Auffälligkeiten (siehe Tabelle 4.2).

Die Analysen in Bezug auf das Baualter sind zwar informativ, aber auch hier ist zu beachten, dass Unterschiede zwischen Wohnungsbestand und Mietspiegeldaten keinen Aufschluss über Verzerrungen liefern, denn es handelt sich um zwei unterschiedliche Wohnungsgruppen. Konkret, Wohnungen mit Mietpreisbindung sind zwar im Wohnungsbestand, nicht aber in der Menge der mietspiegelrelevanten

Wohnungen. Insofern ist Abbildung 4.6 wenig informativ. Ebenso müssen die Unterschiede in Tabelle 4.3. mit Vorsicht interpretiert werden.

Die im Methodenbericht erwähnten Unterschiede der Wohnungsgröße in den Mietspiegeldaten und den Zensusdaten sprechen aus meiner Sicht in keiner Weise gegen die Repräsentativität der erhobenen Daten. In einer aktuellen Forschungsarbeit, die den Vergleich zwischen Mietspiegeldaten und Zensusdaten verfolgt (am Beispiel von München) kommen wir zu ähnlichen Ergebnissen. Es ist zu vermuten, dass kleinere Wohnungen überproportional nicht mietspiegelrelevant sind, weil sie zum Beispiel möbliert vermietet sind oder ähnliches.

Schließlich sei auf Abbildung 4.8 verwiesen, die mögliche Verzerrungen in der Stichprobe zwischen den Vermietertypen analysiert. Auch hier zeigen sich keine Auffälligkeiten und es spiegelt eher Unverzerrtheit in den Daten wieder, denn gerade bei Vermietertypen zeigen sich in zahlreichen Mietspiegeln Auffälligkeiten.

Zusammenfassend lässt sich sagen: **Aus statistisch-methodischer Sicht haben die Mietspiegelersteller sehr sorgfältig und weit über den gesetzlichen Vorgaben die Daten auf mögliche Verzerrungen geprüft.** Die gefundenen Unterschiede zwischen Mietspiegeldaten und Gebäuderegistern oder dem Zensus weisen aus meiner Sicht **nicht auf systematische Verzerrungen hin** sondern lassen sich dahingehend erklären, dass nicht alle Wohnungen im Bestand mietspiegelrelevant sind.



Göran Kauermann