

## **„Grundsätze für die Erstellung von Mietspiegeln und ihre Auswirkungen in der Praxis“**

*Ausformulierung des Vortrags von Sebastian Klöppel am 18. September 2021 im Rahmen der „Weimarer Immobilienrechtstage 2021“ des vhw und des DMB*

### **Einführung**

Das BGB kennt zwei Arten von Mietspiegeln: den einfachen und den qualifizierten Mietspiegel. Da weder die aktuell gültige Rechtslage noch die künftige – ab 1. Juli 2022 geltende – Qualitätsanforderungen an den Prozess zur Erstellung eines einfachen Mietspiegels knüpft, beziehen sich die folgenden Ausführungen zumeist auf die Erstellung qualifizierter Mietspiegel. In der Praxis folgen allerdings in vielen Fällen die Prozesse zur Erstellung einfacher Mietspiegel durchaus einzelnen oder mehreren Grundsätzen der Erstellung qualifizierter Mietspiegel.

Im Grundsatz basieren (qualifizierte) Mietspiegel auf repräsentativen Primärdaten, die zunächst anhand etablierter Methoden der empirischen Sozialforschung erhoben und dann mittels anerkannter statistischer Verfahren ausgewertet werden. Daraus erfolgt im Anschluss die konkrete Erstellung des Mietspiegels in Form einer möglichst übersichtlichen Darstellungsweise. Zu beachten ist, dass im Rahmen der Datenauswertung und Mietspiegelerstellung normative Vorgaben des BGB (Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete, Betrachtungszeitraum) zu beachten sind. Weil diese normativen Vorgaben auf die Art und Weise der Erstellung eines Mietspiegels im Grundsatz keinen unmittelbaren Einfluss haben, spielen sie im weiteren Verlauf dieser Ausführungen eine untergeordnete Rolle.

Zentral für die Erstellung jeder Form eines Mietspiegels ist die Art und Weise der Prozessgestaltung: Weil die Frage der Akzeptanz eines Mietspiegels in der lokalen Öffentlichkeit für alle Mietspiegel von entscheidender Bedeutung ist, sollte der Prozess transparent gestaltet sein und alle relevanten Marktakteure einbinden. Der Grad an sichergestellter Unabhängigkeit, (externer) Sachkunde und auch Kommunikation über die Erstellungsdetails spielt gerade für qualifizierte Mietspiegel eine große Rolle.

Der Prozess der Mietspiegelerstellung lässt sich grob in die folgenden Schritte untergliedern:

1. Konzeption und Planung
2. Datenerhebung
3. Datenauswertung
4. Mietspiegelerstellung
5. Dokumentation und Kommunikation

### **1. Konzeption und Planung**

#### **1.1. Mietspiegel in der Praxis**

Maßgeblich für alle weiteren Schritte ist die Planung der Mietspiegelerstellung anhand eines entsprechend detaillierten Konzeptes. Im Rahmen dieses ersten Schrittes werden Weichenstellungen vorgenommen, die weitreichende Konsequenzen für die Datenerhebung, die Datenauswertung und die konkrete Mietspiegelerstellung haben. Ein „Umsteuern“ in zentralen Fragestellungen der Datenerhebung und Datenauswertung ist während dieser Phasen kaum bis gar nicht möglich. Insofern gilt es, die während der Planungsphase vorgenommenen Entscheidungsoptionen jeweils vorab hinsichtlich der Konsequenzen für die Erhebungs- und Auswertungsphase durchzuspielen.

In der kommunalen Praxis existiert eine Vielzahl höchst unterschiedlicher Mietspiegel – selbst innerhalb der „einfachen“ bzw. „qualifizierten“ Mietspiegel sind zahlreiche „Spielarten“ der Erstellung zu beobachten. Da kein lokaler Wohnungsmarkt dem anderen exakt gleicht, liegt dies ein Stückweit in der Natur der Sache. Es gibt also nicht „den einen Mietspiegel“. Auch die Suche nach dem „perfekten Mietspiegel“ wird erfolglos bleiben. Aber es existieren durchaus Qualitätsunterschiede – auch unter den qualifizierten Mietspiegeln. Abseits wissenschaftlicher Diskurse über die Ausgestaltung von Stichproben- oder Gewichtungungsverfahren bei der Datenerhebung oder unterschiedliche Regressionsmodelle bei Datenauswertungen sind für Anwender von Mietspiegeln in der Praxis vor allem Unterschiede über die Frage erkennbar, wie präzise sich aus einem vorliegenden Mietspiegel eine konkrete ortsübliche Vergleichsmiete (inklusive Spannen) für eine bestimmte Wohnung ablesen lässt.

In der Mietspiegelpraxis sind Fälle beobachtbar, die bei nicht professionellen Anwendern im Zuge des Versuchs der Ermittlung der „richtigen“ ortsüblichen Miete deutlich mehr Fragezeichen, Zweifel und Unverständnis als Erkenntnisgewinn hervorrufen dürften.

In der medialen Öffentlichkeit werden in der Extremform Mietspiegel wahlweise als Preistreiber auf den Wohnungsmärkten im Sinne eines „Miet-erhöhungs-spiegels“ oder als „künstlicher Mietendeckel“ beschrieben. Eine fundierte Auseinandersetzung mit der – durchaus komplexen – Materie findet dabei nur selten statt. Dies alles lässt Mietspiegel oftmals in einem mindestens getrübbten Licht erscheinen und belastet vielerorts eine möglichst objektive Mietspiegelerstellung.

Zwei Beispiele illustrieren die zuvor skizzierten Probleme: Der einfache (Tabellen-)Mietspiegel einer deutschen Großstadt liefert von Vorneherein nur einen Spannenbereich als Mietspiegelwert – mit einem Umfang von mehr als drei Euro pro m<sup>2</sup>. Die Größenkategorien bleiben im Ungefähren, die Ausstattungsklassen sind in der Tabelle mit „normal“ und „besonders“ beschrieben und für den dargestellten Baualtersbereich der vergangenen 15 Jahre sind Angaben für die „einfache Wohnlage“ per Definition nicht enthalten. Zwar finden sich im Textteil des fraglichen Mietspiegels kurze Ausführungen zur Ausstattung und Wohnlage. Aber auf dieser Basis dürfte es „Amateur-Anwendern“ dieses Mietspiegels sehr schwerfallen, sicher eine ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen. Dies ist unbefriedigend, weil auf dieser Grundlage Vertragsparteien ihr individuelles Risiko einer möglichen gerichtlichen Auseinandersetzung einschätzen müssen.

Das zweite Praxis-Beispiel zeigt den Ausschnitt eines qualifizierten Mietspiegels einer deutschen Großstadt. Hier fällt auf, dass zwischen den Baualterskategorien „1991-2002“ und „2003-2017“ im Bereich mittelgroßer Wohnungen („60m<sup>2</sup> bis unter 90m<sup>2</sup>“) ein enormer Sprung der Mittelwerte existiert. Die fragliche Wohnung eines Gebäudes in einfacher Wohnlage, die zum 1. Januar 2003 bezugsfertig war, erzielt demnach eine um mehr als fünf Euro pro m<sup>2</sup> höhere ortsübliche Vergleichsmiete als eine vergleichbar große Wohnung in einem Gebäude in einfacher Lage, das einen Monat zuvor bezugsfertig war. Zwar sind solche sog. „Sprungstellen“ bei Anwendung der Tabellenmethode nicht vermeidbar. Aber das Ausmaß dieser Sprungstelle dürfte nicht zur Stärkung dieses Mietspiegels in der öffentlichen Wahrnehmung beitragen. Hinzu kommt, dass auch die durchweg höheren ausgewiesenen Werte für einfache Wohnlagen gegenüber den guten Wohnlagen auf den ersten Blick nicht plausibel erscheinen.

### 1.2. Wie lauten „die Grundsätze“?

Allgemeingültige Grundsätze zur Erstellung von Mietspiegeln sind wegen der wechselseitigen Abhängigkeiten der einzelnen Prozessschritte untereinander nicht leicht zu formulieren. Soll von einer Kommune oder einem örtlichen Arbeitskreis ein Mietspiegel erstellt werden, gilt es zunächst, konkrete Ziele zu formulieren, aus denen sich dann Grundsätze ableiten lassen.

Während der Gesetzgeber für einfache Mietspiegel keine Qualitätsanforderungen definiert, gelten für qualifizierte Mietspiegel „anerkannte wissenschaftliche Grundsätze“. Das bedeutet: Wer einen Mietspiegel erstellen möchte, muss sich zunächst zwischen dem „einfachen“ und dem „qualifizierten“

Mietspiegel entscheiden. Aber selbst bei einem einfachen Mietspiegel stellt sich die Frage, ob es ein einfacher Mietspiegel ohne jeden eigenen empirischen Bezug, also rein auf Verhandlungsbasis, sein soll („Rotwein-Mietspiegel“) oder doch ein einfacher Mietspiegel mit gewisser empirischer Basis.

Auch bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel wirken sich die vorab definierten Ziele in großem Umfang auf weitere grundsätzliche Entscheidungen im Erstellungsprozess aus. Nach geltendem Recht existiert keine gesetzliche Konkretisierung der „anerkannten wissenschaftlichen Standards“ zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel. Die ab 1. Juli 2022 geltende Mietspiegelverordnung in Kombination mit dem bis dahin überarbeiteten Praxis-Leitfaden („Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“<sup>1</sup>) von Seiten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) wird künftig präzisere Vorgaben liefern.

Dennoch werden auch diese Vorgaben noch Spielräume zur konkreten Ausgestaltung des Erstellungsprozesses hin zu einem qualifizierten Mietspiegel liefern. So muss eine Kommune die grundsätzliche Entscheidung treffen, welchen Aufwand sie für die Erstellung betreiben möchte. Es gilt zu bedenken, ob der qualifizierte Mietspiegel besondere Schwerpunkte beachten soll (z.B. „ökologischer Mietspiegel“<sup>2</sup> mit besonderem Augenmerk auf die Abbildung energetischer Merkmale). Von Bedeutung ist überdies, ob der qualifizierte Mietspiegel gleichzeitig Grundlage der örtlichen Richtlinien für die angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Sozialrecht sein soll<sup>3</sup>. Ebenso sollte vorab geklärt werden, in welcher Form und in welchem Umfang der Mietspiegel für den örtlichen Gutachterausschuss oder auch die Steuerverwaltung (z.B. im Bereich der Zweitwohnsitzsteuer) genutzt werden kann und soll.

Die Zieldefinition eines Mietspiegels hängt letztlich von den – nicht unbedingt deckungsgleichen – Interessenlagen aller Stakeholder eines lokalen Wohnungsmarktes ab. Darin wiederum spiegelt sich die aktuelle Verfasstheit und jüngere Entwicklung der örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse wider. Und natürlich hängt die Frage des angestrebten Ergebnisses maßgeblich von den vor Ort verfügbaren Ressourcen ab.

### 1.3. Was will der Gesetzgeber?

Ein zentraler Teil der Zieldefinition wird vom 1. Juli 2022 an vom Gesetzgeber vorgegeben. Dieser sieht gemäß Mietspiegelreformgesetz (MsRG) mehr und bessere Mietspiegel vor<sup>4</sup>. Dies gilt vor allem aber nicht ausschließlich für qualifizierte Mietspiegel. Ab Mitte 2022 gilt eine Mietspiegel-Erstellungspflicht für alle Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern<sup>5</sup>. Den „betroffenen“ Kommunen bleibt die Wahl, ob sie einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel erstellen. Der Gesetzgeber hat den „nach Landesrecht zuständigen Behörden“ Übergangsfristen zur Umsetzung eingeräumt. Wer der Erstellungspflicht mittels eines einfachen Mietspiegels nachkommt, muss diesen bis zum 1. Januar 2023 erstellt und veröffentlicht haben; wer einen qualifizierten Mietspiegel wählt, muss diesen bis zum 1. Januar 2024 erstellt und veröffentlicht haben.

Das Mietspiegelreformgesetz enthält zudem eine Ermächtigung der Bundesregierung, mit Zustimmung des Bundesrates die Grundlagen der Erstellung und Veröffentlichung von Mietspiegeln zu präzisieren. Die Bundesregierung hat hiervon bereits Gebrauch gemacht<sup>6</sup>, der Bundesrat hat am 17. September

---

<sup>1</sup> Aktuelle Fassung abrufbar unter:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/HinweiseErstellungMietspiegel-neu.html>

<sup>2</sup> Beispiel: <https://www.iwu.de/forschung/wohnen/oekologischer-mietspiegel-darmstadt/>

<sup>3</sup> Beispiel: <https://www.iwu.de/forschung/wohnen/kdu-grundsicherungsrelevante-mietspiegel/>

<sup>4</sup> MsRG – Regierungsentwurf (BT-Drs. 19/26918): <https://dserver.bundestag.de/btd/19/269/1926918.pdf>

<sup>5</sup> Beschlussempfehlung zum MsRG (BT-Drs. 19/30933): <https://dserver.bundestag.de/btd/19/309/1930933.pdf>

<sup>6</sup> MsV – Regierungsentwurf (BR-Drs. 766/20): <https://dserver.bundestag.de/btd/19/309/1930933.pdf>

2021 dem entsprechenden Verordnungsentwurf zugestimmt<sup>78</sup>. Die „Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel“ – kurz „Mietspiegelverordnung (MsV)“ enthält präzisierende Vorgaben zu Verfahrensschritten und Methoden hinsichtlich vieler relevanter Erstellungsschritte eines qualifizierten Mietspiegels. Zwar enthält die MsV eine Reihe definierter Mindeststandards, aber nicht in allen Bereichen erfolgt durch sie eine abschließende Festlegung auf bestimmte Methoden. So besteht gemäß MsV auch in Zukunft beispielsweise eine Wahlfreiheit zwischen Tabellen- und Regressionsmethode bei der Datenauswertung.

Für den Bereich der einfachen Mietspiegel fällt die MsV sehr übersichtlich aus und formuliert vor allem das Ziel: „Die Erstellung einfacher Mietspiegel soll nicht erschwert werden. Insbesondere für kleinere Gemeinden soll der einfache Mietspiegel weiterhin eine kostengünstige Alternative bleiben.“ An den Erstellungsprozess eines einfachen Mietspiegels knüpft der Gesetzgeber auch weiterhin keinerlei Qualitätsanforderungen. Von praktischer Bedeutung dürfte allerdings sein, dass – sowohl innerhalb des MsRG als auch in der MsV – eine kostenfreie Veröffentlichungspflicht für alle Mietspiegel vorgesehen ist – auch für einfache Mietspiegel. Neu für einfache Mietspiegel ist die Dokumentationspflicht: „tatsächliche Grundlagen sind in Grundzügen [...] anzuzeigen und zu erläutern“. Zudem ist auch diese Dokumentation kostenfrei im Internet zu veröffentlichen.

#### 1.4. Verfügbare Ressourcen – Geld!

Auf die Frage nach den Kosten einer Mietspiegelerstellung gibt es keine simple Antwort – Aufwand und Erstellungskosten sowohl einfacher als auch qualifizierter Mietspiegel unterscheiden sich in der Praxis enorm.

Maßgeblicher Kostenfaktor bei der Mietspiegelerstellung ist die Datenerhebung. Diese lässt sich wiederum untergliedern u.a. nach Befragungsaufwand, Befragungszielgruppe und Befragungsart. Unmittelbar mit der Frage nach dem Aufwand der Datenerhebung verknüpft ist auch die anschließende Methode zur Datenauswertung (Tabellen- oder Regressionsmethode), wie auch die angestrebte Detailtiefe des künftigen Mietspiegels.

Ein einfacher Mietspiegel ohne jeden Bezug zu einer empirischen Datenerhebung, der zudem ausschließlich ausgehandelte Werte ausweist ist im Prinzip zum „Nulltarif“ zu haben. Beruht ein einfacher Mietspiegel allerdings auf einer Datenerhebung, fallen in der Regel Erhebungskosten an, die je nach Datenerhebung unterschiedlich ausfallen. Da einfache Mietspiegel aber in der Regel nicht auf nachweisbar repräsentativem Datenmaterial basieren, sind diese Kosten oftmals überschaubar.

Im Falle qualifizierter Mietspiegel jedoch ist eine empirisch-repräsentative Datenerhebung Voraussetzung. Hierbei gilt: Eine Mieterbefragung verursacht im Regelfall höhere Kosten als eine Vermieterbefragung, da bei letzterer mit einem Kontakt oft mehr als nur eine einzelne Wohnungseinheit betrachtet wird. Durch geschultes Personal geführte persönlich-mündlich Interviews wiederum führen zu deutlich höheren Kosten als postalische oder telefonische Befragungen. Künftig dürften sich in diesem Bereich kostenreduzierende online-Verfahren durchsetzen, möglicherweise ergänzt durch virtuelle Interviews. Schließlich verlangt ein nach Tabellenmethode erstellter Mietspiegel eine deutlich größere Anzahl an verwertbaren Datensätzen im Vergleich zu Regressionsmietspiegeln. Letztere sind allerdings in der Regel auf detaillierte Angaben in den einzelnen Wohnungsdatensätzen angewiesen, um valide Ergebnisse auszuweisen.

---

<sup>7</sup> MsV – Ausschussempfehlung (BR-Drs. 685/21):

[https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2021/0601-0700/685-21.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2021/0601-0700/685-21.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

<sup>8</sup> MsV – Beschlussdrucksache (BR-Drs. 685/21 (Beschluss)):

[https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2021/0601-0700/685-21\(B\).pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2021/0601-0700/685-21(B).pdf?__blob=publicationFile&v=1)

Wichtig ist: Die Größe der Gemeinde entscheidet nicht automatisch über die Kosten der Mietspiegelerstellung! Das Gesamtkonzept der Datenerhebung muss ausgerichtet sein auf die örtlichen Wohnungsmarkverhältnisse, die gewünschte Detailtiefe des Mietspiegels und die angestrebte Auswertungsmethode.

#### 1.5. Verfügbare Ressourcen – Know-How!

Qualifizierte Mietspiegel werden in der Regel durch oder im Auftrag von Kommunen erstellt. In beiden Fällen sind personelle kommunale Ressourcen und Know-How notwendig. Selbst im Falle einer vollständigen externen Vergabe des Erstellungsprozesses sollte von kommunaler Seite neben einem organisatorischen Overhead auch kommunales Know-How bestehen. Dabei geht es nicht gezwungenermaßen um statische Fachexpertise, sondern vielmehr um – in der Regel vorhandene – Kenntnisse des Wohnungsmarktes vor Ort.

Städte wie Stuttgart, Leipzig oder Koblenz erstellen ihre qualifizierten Mietspiegel vollständig in Eigenregie. In allen drei Fällen spielen die dortigen Kommunalen Statistikstellen bzw. Statistikämter eine zentrale Rolle. Wählt eine Kommune den Weg der externen Vergabe des Erstellungsprozesses, stellt sich die Frage, ob die Vergabe den vollständigen Prozess umfasst oder nur Teilschritte – beides ist in der Praxis beobachtbar.

Von großer Bedeutung innerhalb eines Vergabeverfahrens ist die dem Verfahren zugrunde liegende Leistungsbeschreibung, da sie für potenzielle Bieter die Richtschnur zur Kalkulation von Angeboten bildet. Sie muss einerseits präzise in den Anforderungen sein, sollte aber gleichzeitig gerade in der Methodenwahl keine Vorfestlegungen enthalten, die möglicherweise unmittelbare, aber unnötige Qualitätseinbußen bei der Mietspiegelerstellung zur Folge haben. Die fundierte Bewertung eingegangener Angebote setzt in Anbetracht der Komplexität des Erstellungsprozesses selbstverständlich ein gewisses Know-How in Sachen Mietspiegelerstellung voraus. Eine ausschließliche Vergabe nach dem Preis sollte vermieden werden.

Grundsätzlich ist die Erstellung gerade qualifizierter Mietspiegel ein stark interdisziplinär angelegtes Projekt: Neben die offensichtlichen Kompetenzen in den Bereichen Mietrecht, Wohnungswesen, Statistik und empirischer Sozialforschung sollten neben immobilienwirtschaftlichem Know-How auch geografische Expertise und fundierte IT-Kenntnisse einfließen. Die Kombination dieser Bereiche lässt sich unter Umständen aus den Reihen der Verwaltung realisieren, wird aber regelmäßig auch von externen Dienstleistern umfasst. Ein – die Mietspiegelerstellung begleitender – Arbeitskreis liefert zudem wertvolle Inputs zu den lokalen Wohnungsmarktverhältnissen.

## 2. Datenerhebung

### 2.1. Datenerhebung – Repräsentativität und Stichprobe

Ein guter qualifizierter Mietspiegel beruht auf möglichst „repräsentativen“ Daten. Der Begriff der „Repräsentativität“ ist im mathematisch/statistischen Kontext allerdings nicht definiert! Aus der wissenschaftlichen Perspektive heraus ist Repräsentativität gegeben, wenn die Stichprobenpopulation ein hinreichendes Replikat der Zielpopulation ist. In der allgemeinen öffentlichen Wahrnehmung wird der Begriff vielfach wie folgt verstanden: Die aus einer repräsentativen Erhebung berichteten Ergebnisse sind „wahr“.

Die Datengrundlage ist das Fundament eines guten Mietspiegels: Je qualitativ hochwertiger diese ist, desto präziser und realitätsnäher die Aussagen des Mietspiegels. Auch hier gilt: Ein kleines, repräsentatives und qualitativ hochwertiges Abbild des Wohnungsmarktes in Form vergleichsweise weniger Wohnungsangaben führt bei Verwendung entsprechender Auswertungsmethoden zu einem wesentlich genaueren Mietspiegel, als eine völlig verzerrte, unsystematisch erhobene Menge von zehntausenden von Wohnungsdaten.

Zu empfehlen ist, dass Ablauf und Monitoring der gesamten Datenerhebung kontinuierlich mit dem die Mietspiegelerstellung begleitenden Arbeitskreis rückgekoppelt werden. Denn während die Datenerhebung eine Vielzahl unterschiedlich justierbarer Stellschrauben enthält, unterliegt die anschließende Datenauswertung – zumindest im Falle qualifizierter Mietspiegel – kaum beweglicher Grenzen und Vorgaben. Da die späteren Mietspiegelwerte aber aus strengen, statistischen Rechenoperationen folgen, macht sich Kritik an Mietspiegeln im Nachhinein oftmals an der Frage der „Richtigkeit“ und „Repräsentativität“ der erhobenen Daten fest.

Die Stichprobengröße bzw. dessen Umfang beeinflusst zwar durchaus die Genauigkeit der Ergebnisse in Form der Varianz, liefert aber keinen unmittelbaren Anhaltspunkt für die Qualität der Stichprobe an sich. Die moderne empirische Sozialforschung liefert ein breit gefächertes Instrumentarium sowohl zur genauen Ausgestaltung der Auswahlstichprobe der initialen Datenerhebung, als auch für die präzise Austarierung der Ergebnisstichprobe nach der Erhebung.

Klassische, bei der Stichprobenziehung, -schichtung und -gewichtung, zu beachtende operative Probleme betreffen die Verteilung über Stadtgebiete, die Abdeckung verschiedener Baualtersbereiche, aber auch das möglicherweise unterschiedliche Antwortverhalten der Befragten.

Da das Mietspiegelreformgesetz künftig eine Auskunftspflicht bei Befragungen zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel vorsieht, lassen sich Stichproben künftig voraussichtlich kleiner dimensionieren, da bislang beobachtbare Ausfallquoten nicht antwortender Befragter von 50 Prozent und mehr der Vergangenheit angehören dürften. Dies führt zu geringeren Kosten und gleichzeitig zu einem geringeren Einfluss von Verzerrungen durch Antwortverweigerer innerhalb der Befragung.

## 2.2. Zielgruppe und Erhebungsart – wer wird wie befragt

Wie bereits dargestellt, wirken Zielgruppe und Befragungsart den Aufwand und die Kosten für eine Datenerhebung. Gleichzeitig beeinflussen sie aber auch die Qualität der Datenerhebung: In der Praxis finden überwiegend reine Mieter- oder reine Vermieterbefragungen statt. Regelmäßig werden aber auch beide Gruppen für die Mietspiegelerhebung befragt. Dabei lassen sich wiederum unterschiedliche Spielarten beobachten: So können nach einer Mieterbefragung die jeweiligen Vermieter um Beantwortung von Fragen gebeten werden, die außerhalb der Kenntnis von Mietern liegen (z.B. energetische Qualität). In Einzelfällen wird aber auch eine Gruppe befragt und die stichprobenartige Erhebung bei der anderen Gruppe dient lediglich einer Kontrolle.

Schwierig wird es regelmäßig, wenn Mieter und Vermieter gleichzeitig befragt und die Ergebnisse gemeinsam ausgewertet werden. Fraglich ist, ob dabei die Grundvoraussetzung verletzt wird, dass jede Wohnung mit der gleichen Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gelangt. Hinzu kommt, dass zwischen Mietern und Vermietern oftmals ein unterschiedliches Antwortverhalten feststellbar ist.

Kombinierte Mieter- und Vermieterbefragung sind – wissenschaftlichen Standards folgend – methodisch ausgesprochen anspruchsvoll. Ohne Prüfung auf Verzerrungen unterschiedlicher Art und daraus resultierenden Korrekturen durch Gewichtungen genügen diese in der Regel nicht den Anforderungen der empirischen Sozialforschung. Anlass für solche kombinierten Befragungen besteht oftmals in der Erwartung, dass beide Interessengruppen – Mieter und Vermieter – aus „Gerechtigkeitsgründen“ befragt werden sollten. Das Motiv kann aber auch inhaltlicher oder erhebungsökonomischer Natur sein: Die Wohnungsangaben institutioneller Vermieter (z.B. von kommunalen Wohnungsunternehmen) lassen sich regelmäßig deutlich einfacher mittels Datenbankabfragen erheben. Inhaltlich ergibt sich das Problem: Während Mieter oftmals detaillierter Angaben zur Innenausstattung einer Wohnung geben können, sind für Fragen der technischen Infrastruktur, energetischen Merkmalen oder erfolgten Modernisierungsmaßnahmen die Vermieter die aussagefähigeren Ansprechpartner.

## 2.3. Fragebogen/Merkmalkatalog – wonach wird gefragt/was ist wichtig?

Gemäß § 558 BGB bildet sich die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Größe, Art, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung. Von statistischer Relevanz sind überdies regelmäßig die sog. „außergesetzlichen Merkmale“ wie bspw. die Wohndauer, Vermietertypen aufgrund ihrer Miet- und Preispolitik oder auch spezifische Eigenschaften der Mieter. Diese Merkmale dürfen allerdings keine unmittelbare Abbildung im Mietspiegel finden. Während in der Wissenschaft unstrittig ist, dass diese Merkmale regelmäßig signifikante Einflüsse auf die Miethöhe ausüben<sup>9</sup>, existiert in der Wissenschaft bislang keine Einigkeit darüber, wie diese Einflüsse statistisch sauber im Rahmen einer Datenauswertung Berücksichtigung finden können, ohne dass sie im Mietspiegel auftauchen. Die kommende Mietspiegelverordnung thematisiert dieses Problem immerhin und formuliert zumindest Prüfaufträge, ohne dass sie eine Änderung hinsichtlich des Verbots der Ausweisung dieser Merkmale vornimmt.

Bei der Frage, welche Merkmale im Rahmen einer Datenerhebung in welcher Art und in welchem Detailgrad Berücksichtigung finden sollen, existiert eine nahezu unendliche Anzahl an Ausdifferenzierungsmöglichkeiten. Zu beachten ist, dass dabei unterschiedliche Interessenlagen der verschiedenen Wohnungsmarkakteure zur Ausdifferenzierung vorliegen können. Zudem setzt das für die Datenerhebung gewählte Erhebungskonzept der Ausdifferenzierung hinsichtlich der Zielgruppe und der Art der Befragung Grenzen. Schließlich kann nicht jeder Befragte jede Art der Frage überhaupt beantworten. Die Validität der Angaben wiederum steht unter Umständen in engem Zusammenhang mit der Befragung. So ist es ein Unterschied, ob die befragte Person selbständig beispielsweise das Flächenmaß eines Raumes oder eines Balkons ermittelt oder ob dies durch einen geschulten Interviewer vor Ort geschieht.

Der Merkmalskatalog kann sich überdies lokal unterscheiden: In ostdeutschen Großstädten vermag eine Differenzierung nach Baustrukturen vor und nach der Deutschen Einheit sinnvoll sein, in Frankfurt am Main gibt es zum Teil noch das sog. „Frankfurter Bad“, in stark studentisch geprägten Universitätsstädten kann ggfs. die Abfrage von Fahrradabstellplätzen sinnvoll erscheinen. Schließlich kann sich ein Merkmalskatalog im Zeitablauf auch verändern: Prominente Beispiele für Merkmale, die vor zehn Jahren gar keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielten, sind das Vorhandensein eines Glasfaseranschlusses, die Frage nach Ladepunkten für Elektrofahrzeuge oder die Wohnungsausstattung mit Smart-Home-Elementen. Geprüft werden sollte auch, in welcher Form sich externe Daten beispielsweise zur Lärmbelastung oder anderen lagerelevanten Merkmalen zum Wohnungsdatensatz zuspäuspielen lassen.

Es gilt: Die Abstimmung über den Merkmalskatalog zur Datenerhebung ist von größter Bedeutung! Nicht alle Merkmale erweisen sich als signifikant. Eine starre Vorabauswahl würde allerdings den wissenschaftlichen Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel widersprechen. Außerdem dürfen nicht abgefragte – und damit nicht untersuchte – Merkmale in einem qualifizierten Mietspiegel nicht auftauchen!

### **3. Datenauswertung**

#### **3.1. Tabelle vs. Regression – eine Glaubensfrage?**

Welche Wissenschaft bei der Frage der für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel anzulegenden „wissenschaftlichen Grundsätze“ die richtige ist, beschäftigt immer wieder Kommunen, Mietspiegelersteller, Wissenschaftler, Gutachter und Gerichte. Die Frage, welche der jeweils vereinfacht als „Tabellenmethode“ oder „Regressionsmethode“ genannten Verfahren zur Datenauswertung die richtige ist, schien sich in der Vergangenheit zur Glaubensfrage auszuwachsen. Im Rahmen dieses Vortrags soll nur kurz darauf eingegangen werden, da eine vertiefte Auseinandersetzung mit einem

---

<sup>9</sup> Malotki, Christian von; Krapp, Max-Christopher; Vaché, Martin: Außergesetzliche Mietpreisdeterminanten im Mietspiegel – Auswirkungen und statistische Behandlung — Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM) 71 (2018) 11: 665-675.

Vergleich der Methodik einen eigenen Vortrag rechtfertigte. Überdies finden beide Verfahren im Grundsatz Anerkennung vor Gericht und werden auch nach Inkrafttreten von Mietspiegelreformgesetz und Mietspiegelverordnung weiterhin zulässig sein. Zwar existieren deutliche Unterschiede zwischen den beiden Verfahren, die eindeutige Vor- und Nachteile zutage treten lassen. Aber beide Methoden lassen sich „richtig“ und „falsch“ bzw. „besser“ oder „schlechter“ anwenden.

Großer Vorteil einer Regressionsanalyse ist, dass die ermittelte Funktion der Mieten „glatt“, d.h. ohne Sprungstellen Mietwerte ausweisen kann. Der Beginn des Vortrags lieferte ein besonders deutliches Beispiel einer solchen Sprungstelle, die bei der Tabellenmethode im Grundsatz nicht zu vermeiden ist – die Funktionsgleichung eines Tabellenmietspiegels weist immer Sprungstellen anhand der gewählten Kategorien auf. Wann immer eine Wohnung sich „am Rande“ eines Tabellenfeldes einordnen lässt, stellt sich die Frage, mit welcher Berechtigung, das angrenzende Feld mehr oder weniger deutlich „sprunghaft“ andere Werte enthält.

Heiß diskutiert bei vielen Tabellenmietspiegeln ist der Umgang mit Extremwerten und sog. „Ausreißern“, da es kein pauschales Verfahren zur Eliminierung solcher Werte gibt, wenn sie doch in der Praxis erhoben und für valide erklärt wurden. Diese Frage stellt sich bei Tabellenmietspiegeln im Zweifel für jedes einzelne Tabellenfeld. Auch hier mindert die Regressionsanalyse das Konfliktpotenzial deutlich, weil Extremwerte durch den Verzicht auf einzelne Tabellenfelder eine massiv abgeschwächte Bedeutung haben.

Ebenfalls von großem Vorteil bei der Regressionsanalyse ist, dass sie – bei korrekter Anwendung – eine simultane Betrachtung einer Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen ermöglicht. Noch dazu ist hierfür ein wesentlich geringerer Stichprobenumfang vonnöten. Allerdings erfordert die Regressionsanalyse eine höhere Detailtiefe je Wohnungsangabe in der Befragung, um überhaupt diese Vielfalt an Ausstattungsmöglichkeiten zu analysieren. Aus den erhobenen Daten heraus – und damit qualifiziert – kann ein Tabellenmietspiegel Ausstattungsvarianten nur über zusätzliche Dimensionen in der Tabelle, d.h. zusätzliche Tabellenfelder über mehr Zeilen und Spalten darstellen. Dies wiederum erfordert einen immens hohen Stichprobenumfang, weil jedes Tabellenfeld in der Regel mindestens 30 Wohnungen aus der Erhebung abbilden sollte. Ein eher exotisches Merkmal kann auf diese Art und Weise keine Berücksichtigung in der Tabelle finden, da in einer Tabellenstruktur immer mehrere Merkmale pro Feld abgebildet werden – in der Regel Größe und Baualter sowie oftmals die Wohnlage.

### 3.2. Regressionsanalyse: statistisch anspruchsvoll, aber (eigentlich) unumgänglich!

Während Regressionsmietspiegel etwa ab ca. 1.000 erhobenen Wohneinheiten (mit entsprechenden Detailangaben) stabil zu berechnen sein können, liegt die notwendige Anzahl erhobener Wohneinheiten beim Tabellenmietspiegel je nach Grad der Ausdifferenzierung der Tabelle erheblich höher. Wenn beispielsweise eine Mietspiegeltabelle 5 Baualtersbereiche, 4 Wohnflächenkategorien, 3 Wohnlagen und 3 Ausstattungsklassen enthält, sind mindestens  $5 * 4 * 3 * 3 * 30 = 5.400$  auswertbare Wohnungsangaben notwendig, um für jedes Feld im Tabellenraster einen Wert auszuweisen, der als „qualifiziert“ betrachtet werden kann. Da aber in der Praxis nie eine derart ausgeglichene Verteilung über ein Tabellenraster vorliegt, sind zur Erreichung der Mindestfeldbesetzung von 30 deutlich größer angelegte Erhebungen für einen qualifizierten Tabellenmietspiegel notwendig.

Stärker ausdifferenzierte Wohnlageeinflüsse anhand unterschiedlicher Einzelkriterien sind mittels Regressionsanalyse auf diese Weise ebenfalls präziser zu fassen. Die statistische Prüfung des Einflusses der sog. „außergesetzlichen Merkmale“ ist durch die Tabellenmethode als solcher gar nicht zu bewerkstelligen.

Aus den genannten Gründen werden immer mehr qualifizierte Mietspiegel auf Basis einer Regressionsanalyse erstellt<sup>10</sup>, selbst einfache Mietspiegel mit empirischem Bezug greifen mitunter auf diese

---

<sup>10</sup> S. gif-Mietspiegelreport 2021: <https://gif-ev.de/onlineshop/detail/535>

Methode zurück. Es ist davon auszugehen, dass sich die Regressionsmethode nach und nach durchsetzt.

Nicht unterschätzt werden darf dabei allerdings, dass die Regressionsmethode nicht nur ein höheres Maß an Details zu den erhobenen Wohnungsangaben erfordert. Die korrekte Anwendung dieser Methode verlangt in der Regel auch nach mehr statistischem Know-How als die vergleichsweise simple Tabellenmethode.

#### **4. Mietspiegelerstellung**

##### **4.1. „Mietspiegel-Design“**

Für die praktische Anwendung eines Mietspiegels vor Ort ist schließlich auch die Art der Darstellung, die Form der Aufbereitung der statistischen Analyse und deren Ergebnisse von erheblicher Bedeutung. Wenn ein Mietspiegel auch außerhalb der Fachanwender zielsicher Anwendung finden soll, bedarf es im Mietspiegel selber einer präzisen Unterscheidung derjenigen Teilmärkte, für die er gilt oder eben auch nicht. Dazu gehört neben der Auflistung der Nicht-Anwendungsbereiche wie geförderter Wohnraum, Wohnheime etc. auch eine Darstellung der Merkmale, für die ein Mietspiegel Einflussgrößen bestimmt bzw. auch nicht ausweisen kann. Es braucht in diesem Kontext nicht nur eine methodisch saubere Herleitung möglicher Spannen, sondern auch eine klare Anwendungserläuterung, in welchen Fällen genau in welchem Umfang Spannbreiten zu nutzen sind.

Gerade bei Tabellenmietspiegeln ist zu erläutern, welche Mittelwerte abgebildet sind – arithmetisches Mittel oder Median – und womit die entsprechende Wahl begründet wird.

Im Bereich der Wohnlagen liefert die künftige Mietspiegelverordnung eine wichtige Vorgabe für künftige, qualifizierte Mietspiegel: Die im Mietspiegel genannten Wohnlagen müssen eindeutig mittels Wohnlagenkarte, Straßenverzeichnis oder Ähnlichem referenziert, d.h. Wohnungen exakt zu einer bestimmten Wohnlage zuzuordnen sein.

##### **4.2. Sonderfall „Kombinationsmethode“**

Mietspiegel, in den ein klassisches Tabellenraster abgebildet ist, müssen nicht automatisch nach der Tabellenmethode erstellt worden sein. Es existieren auch bei qualifizierten Mietspiegeln unterschiedlichen Kombination aus Regressions- und Tabellenmethode. So beruht beispielsweise der Dortmunder Mietspiegel seit vielen Jahren zunächst auf der Berechnung eines Regressionsmodells. Ziel ist dabei die präzise Abbildung regressionsanalytisch ermittelter Zu- und Abschlagswerte für eine Reihe von Merkmalen. Die Regressionsmethode bleibt die bestimmende Auswertungsmethode, allerdings wird aus den Regressionsergebnissen noch einmal eine „klassische“ Mietspiegeltabelle mit max. zwei Dimensionen auf Basis einer Häufigkeitsverteilung der erhobenen (aber „normierten“) Mieten mit Spannenangabe generiert. Hintergrund ist die Beibehaltung einer etablierten Mietspiegelstruktur mit moderner Analysemethode.

#### **5. Dokumentation und Kommunikation**

##### **5.1. Dokumentation – neue Pflichten ab 1. Juli 2022!**

Mit dem Ziel, für mehr Transparenz in der Mietspiegelerstellung so sorgen, hat der Gesetzgeber mit der Mietspiegelverordnung eine Ausweitung der Dokumentationspflicht auch auf einfache Mietspiegel vorgenommen. Künftig sollen die „tatsächliche Grundlagen“ „in Grundzügen“ auch für einfache Mietspiegel in Form eine Dokumentation dargestellt werden. Diese Dokumentation ist zudem kostenfrei im Internet zu veröffentlichen.

Im Falle qualifizierte Mietspiegel existierte die Dokumentationspflicht bereits seit Einführung dieses Instruments in das BGB. Allerdings bestehen in der Praxis unterschiedliche Auffassungen zur allgemeinen Zugänglichkeit dieser Dokumentation. Künftig gilt – wie bei einfachen Mietspiegeln – neben der

Dokumentationspflicht auch eine Pflicht zur Veröffentlichung dieser Dokumentation. Zudem enthält die Mietspiegelverordnung für qualifizierte Mietspiegel einen ausdifferenzierten Anforderungskatalog hinsichtlich der zu dokumentierenden Inhalte. Auch dies ist neu.

### 5.2. Nutzen (über die Pflichten hinaus)

Die ausführliche Dokumentation der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erscheint in Anbetracht der „wissenschaftlichen Grundsätze“ selbstverständlich, in der Praxis stellt sich die Realität in vielen Fällen bislang anders dar. Dabei liefert die Dokumentation zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels (auch „Methodenbericht“ genannt) erst den Nachweis über die Einhaltung der geforderten wissenschaftlichen Grundsätze. Die vielfach im Raum stehende Frage war: „Kann ein Mietspiegel ohne Vorliegen der Dokumentation „qualifiziert“ sein?“ Die Mietspiegelverordnung beantwortet dies für künftige qualifizierte Mietspiegel in §21: *„Solange die Dokumentation noch nicht vollständig im Internet veröffentlicht wurde, kann ein Mietspiegel nicht als qualifizierter Mietspiegel angewandt werden. In dieser Zeit kommt ihm beispielsweise im Zivilprozess keine Vermutungswirkung zu.“*

Von großer Bedeutung ist die Dokumentation aber auch, weil sie zahlreiche Erläuterungen zur Fachanwendung des Mietspiegels – über den reinen Mietspiegeltext hinaus liefert – ähnlich wie der „Besondere Teil“ eines Gesetzentwurfs. Für „Profi-Anwender“ gehört die Mietspiegel-Dokumentation unverzichtbar zur praktischen Mietspiegelanwendung dazu.

Überdies spielt die Dokumentation eine wichtige Rolle für die Frage von Qualitätssicherung und Wissensmanagement. Sie ist Ausgangspunkt für jede Folge-Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Damit liefert sie einerseits die Grundlage für eine möglicherweise gewollte Strukturkonstanz eines qualifizierten Mietspiegels. Andererseits verschafft sie bei der Neuvergabe einer externen Mietspiegelerstellung möglichen alternativen Anbietern eine gewisse Chancengleichheit gegenüber dem bisherigen Mietspiegelersteller.

### 5.3. Kommunikation – neue Pflichten ab 1. Juli 2022!

Die Mietspiegelverordnung sieht ab 1. Juli 2022 vor, dass alle Mietspiegel – einfache wie qualifizierte – kostenfrei zu veröffentlichen sind. Gedruckte Exemplare oder Broschüren dürfen weiterhin gegen Schutzgebühren herausgegeben werden. Dann muss aber gleichzeitig eine kostenfreie Variante im Internet angeboten werden. Während der weit überwiegende Anteil der qualifizierten Mietspiegel bereits heute diese Anforderungen erfüllt, existiert bis dato gerade im Bereich der einfachen Mietspiegel durchaus häufiger noch die Praxis der ausschließlich kostenpflichtigen Zugänglichkeit. Dem Verbreitungsgrad und der öffentlichen Wahrnehmung von Mietspiegeln dürfte diese neue Anforderung zuträglich sein.

Durchaus herausfordernd stellt sich eine weitere Anforderung der MsV dar: Qualifizierte Mietspiegel „sollen“ binnen neun Monaten nach dem Erhebungsstichtag veröffentlicht sein! Im Sinne der Aktualität qualifizierter Mietspiegel erscheint diese Anforderungen sehr sinnvoll. Je nach Erhebungskonzept verlangt diese Frist aber nach einem sehr stringent durchzusetzenden Erstellungsprozess. Im Hinblick auf die Anerkennung qualifizierter Mietspiegel beispielsweise im Stadt- bzw. Gemeinderat gilt es dann, den Prozess präzise auch auf Sitzungstermine abzustimmen. Wichtig ist allerdings: Die in der MsV genannte Veröffentlichungsfrist ist ausdrücklich als „Soll-Bestimmung“ gestaltet. So heißt es in der Begründung zu §21: *„Der Sache nach handelt es sich um eine Ordnungsvorschrift. Später veröffentlichte Mietspiegel sind also weder unwirksam noch verlieren sie ihren Status als qualifizierte Mietspiegel.“*

Von großer Bedeutung für die Anwendung insbesondere von qualifizierten Mietspiegeln sind sowohl die öffentlichkeitswirksame Vorstellung des Zahlenwerks, als auch ergänzende Erläuterungen zur Erstellung und Nutzung des qualifizierten Mietspiegels in der Fachanwendung. Hierzu bieten sich Präsentationen für Vertreter der Interessensverbände aus der Beratungspraxis genauso an, wie vor Vertretern der Amtsgerichte und Gutachterausschüsse.

#### 5.4. Anerkennung eines qualifizierten Mietspiegels?

Gemäß § 558d Abs. 1 (nach MsRG) gilt ein Mietspiegel als „qualifiziert“, wenn er den Anforderungen der MsV an qualifizierte Mietspiegel entspricht – quasi die Legaldefinition ab 1. Juli 2022. Bislang musste ein qualifizierter Mietspiegel die „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ einhalten. Neu ist die zusätzliche Vermutungswirkung, wenn die nach Landesrecht zuständige Behörde und die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter den Mietspiegel als „qualifiziert“ anerkennen.

Wie sich die Erfüllung der Anforderungen für einen qualifizierten Mietspiegel gemäß MsV auch in der gerichtlichen Praxis darstellen wird und die beiden Vermutungswirkungen zueinanderstehen, dürfte abzuwarten sein. Steckt in der zweiten Vermutungswirkung – die übereinstimmende Anerkennung der nach Landesrecht zuständigen Behörde wie auch der Interessenverbände – womöglich de facto ein „Veto-Recht“?

#### Ausblick

Von großer Bedeutung für die praktische Mietspiegelerstellung wird die anhand der gesetzlichen Änderungen zu überarbeitende Neufassung der „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ sein. Auch wenn dieser „Praxis-Leitfaden“ keinen bindenden Charakter hat, so spielt er für die Konkretisierung der „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ doch eine große Rolle. Eine Fertigstellung dieses Leitfadens ist nicht vor dem kommenden Frühjahr, spätestens aber mit Inkrafttreten von MsRG und MsV zu erwarten.

Interessant dürfte zudem die Umsetzung der Auskunftspflicht bei der Datenerhebung zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel sein. Neben den zu erwartenden positiven Effekten für die Qualität und Effizienz der Datenerhebung, stellt sich die Frage, wie die nach Landesrecht zuständigen Behörden die Auskunftspflicht bei Nicht-Beachtung durchsetzen. Eine wichtige Rolle werden hier die kommunalen Erfahrung aus den vergangenen Zensus-Erhebungen mit Auskunftspflicht spielen.

Neben den zuvor bereits formulierten Fragen hinsichtlich der neu gefassten Anerkennungsregeln für qualifizierte Mietspiegel, könnten die Veröffentlichungspflichten von Mietspiegeln und ihren obligatorischen Dokumentationen eine gewisse Prominenz erhalten. Schließlich ist auf die Weise ein deutlich detaillierterer Einblick in so manche Erstellung einfacher wie qualifizierter Mietspiegel zu erwarten.

Hinsichtlich der Details der Erstellung qualifizierter Mietspiegel stellt sich in der Praxis mehr und mehr die Analyse und Berücksichtigung Wohnlage-bedingter Effekte auf die Miethöhe als großer Diskussionspunkt heraus. Weil sich auch die Mietspiegelverordnung diesem Thema vergleichsweise umfangreich widmet und Anforderungen formuliert, dürfen wir auf Fortschritte in diesem Bereich hoffen.

Grundsätzlicher Forschungsbedarf besteht noch bei der Frage, wie die in der Regel sehr starken Effekte der „außergesetzlichen Merkmale“ in der statistischen Analyse angemessen Berücksichtigung finden können, ohne dass sie im Mietspiegel explizit ausgewiesen werden.

Sebastian Klöppel  
Deutscher Städtetag  
Referent für Wohnungswesen  
Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr  
Gereonstr. 18-32, 50670 Köln  
Telefon: 0221/3771-206  
E-Mail: [sebastian.kloeppe@staedtetag.de](mailto:sebastian.kloeppe@staedtetag.de)