

Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte

Was definiert „moderne Mietspiegel“?

empirica paper Nr. 236

September 2016

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi236kaltrb.pdf

Keywords: Mietspiegel, Mietdatenbank, Angebotsmieten

ISSN 2510-3385

Autoren:

Prof. Dr. Goeran Kauermann (LMU München, Institut für Statistik),
Lorenz Thomschke (empirica) und Dr. Reiner Braun (empirica)

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

SCHEINARGUMENTE BEI MIETSPIEGELDEBATTE	1
1. Hintergrund: Was definiert „moderne Mietspiegel“?	1
2. Big-Data ist die falsche Antwort	1
2.1 Verzerrungen durch Big-Data.....	2
2.2 Was misst der Mietspiegel, was misst Big-Data?	2
2.3 Lücken von Big-Data	3
2.4 Auch Mietdatenbanken bringen keine schnelle Hilfe	4
3. Mehr Wissenschaftlichkeit ist die richtige Antwort	5
3.1 Methodische Fehler bei der Wohnlagendefinition.....	5
3.2 Stichprobengröße ist nicht das Problem	6
4. Fazit: Mehr Transparenz und mehr Ehrlichkeit	7
EMPIRICA WORKING PAPERS	9

SCHEINARGUMENTE BEI MIETSPIEGELDEBATTE

1. Hintergrund: Was definiert „moderne Mietspiegel“?

Die Kritik an Mietspiegeln ist beständig. Gerade bei qualifizierten Mietspiegeln werden die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlich anerkannten Methoden immer wieder in Frage gestellt. Im neuesten Gesetzesentwurf zur Modifizierung des Mietspiegel-Gesetzes wird „nur“ noch von „sachgerechten Methoden“ anstatt von „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ gesprochen. Ob diese schwächere Gewichtung der Wissenschaftlichkeit eine Verbesserung der Mietspiegel mit sich bringt, bleibt zu bezweifeln.

Die Kritik an Mietspiegeln muss jedoch grundsätzlich ernst genommen werden. Sie resultiert daraus, dass Mieter als auch Vermieter eine Diskrepanz zwischen Mietspiegeln und den eigenen Beobachtungen und Erfahrungen feststellen. Somit sind Mietspiegel in vielen Städten zwar vorhanden, werden aber immer weniger akzeptiert.

Mehr Daten, andere Daten oder mehr Wissenschaftlichkeit?!

Die typische Stoßrichtung der Kritik an Mietspiegeln ist dabei, dass die darin ausgewiesenen „ortsübliche Vergleichsmieten“ nicht die Marktgegebenheiten widerspiegeln. Als Argument für diese Kritik wird ein zu kleiner Stichprobenumfang oder auch die Gesamtkonstruktion der Mietspiegel herangezogen. Daraus wird die Forderung abgeleitet, den Mietspiegel auf eine „breitere Basis“ zu stellen, indem mehr und insbesondere auch ältere Mieten mitberücksichtigt werden als die bislang obligatorischen letzten vier Jahre.

Zuweilen werden deswegen aber auch Forderungen nach einer kompletten Neuordnung der Datenbasis für Mietspiegel laut (Big-Data). Diese denken zum Teil - analog zur Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse - über eine allgemeine Meldepflicht seitens der Vermieter in einer Mietdatenbank nach, zum Teil auch über eine Ableitung von Mietspiegeln anhand inserierter Mietpreise aus Immobilienportalen.

Nachfolgend liefern wir Argumente gegen eine komplette Neuorientierung von Mietspiegeln mithilfe von Big-Data und plädieren stattdessen dafür, die Qualität von Mietspiegeln schlicht durch mehr Wissenschaftlichkeit bei der Berechnung zu verbessern.

2. Big-Data ist die falsche Antwort

Konkret spiegelt sich in solcher Kritik die Aussage wider, dass Mietspiegel lokale Gegebenheiten nicht abbilden; ganze Stadtviertel weisen de facto ein anderes Mietniveau auf im Vergleich zu Mietspiegeln. Diese Kritik legt für manche den Schluss nahe, Mietspiegel in der jetzigen Form abzuschaffen und alternativ das Mietniveau über Immobilienportale abzubilden und/oder eine Auskunftspflicht für Vermieter und Mieter bei Neuvermietungen einzuführen, so dass diese Daten zentral (bei der

Stadt) gesammelt werden und entsprechend ausgewertet als Mietspiegel fungieren können. Dies scheint gerade im Zeitalter der Digitalisierung und im Dunstkreis von Big Data ein naheliegender, ja fast notwendiger Schritt.

Aus unserer Sicht ist dies aber ein Schritt in die falsche Richtung. Bei den vorgeschlagenen alternativen Verfahren wird man nämlich all den vielen Fehlern aufsitzen, die im Bereich Big Data auftauchen können. Diese Gefahr wollen wir zunächst aufzeigen, bevor wir die Kritik an Mietspiegeln in eine Forderung nach Qualitätssteigerung münden lassen.

2.1 Verzerrungen durch Big-Data

Der Charme von „Big-Data“ ist, dass umfangreiche Daten gesammelt und automatisiert protokolliert werden und sich damit zur Analyse eignen. Jeder Nutzer eines Smartphones schaut gerne auf google maps, um sich z.B. von der Verkehrssituation ein Bild zu machen. Wo viele Smartphones ihr GPS Signal senden und empfangen, da läuft der Verkehr langsam und google maps weist die Straße in „rot“, also mit Stau aus. Bei der Wohnungssuche geben Immobilienportale ungefragt einen Bereich an, inwieweit das konkrete Objekt teurer oder günstiger ist als (historische) Vergleichsangebote. All das sind sinnvolle und lebenserleichternde Anwendungen. Insofern profitieren wir alle von „Big Data“. Aber dürfen wir den Daten immer trauen?

2.2 Was misst der Mietspiegel, was misst Big-Data?

Zunächst, Mietspiegel geben die „ortsübliche Vergleichsmiete“ an. Dies ist eine juristische Konstruktion, die vom Gesetzgeber geschaffen wurde. Als ortsübliche Vergleichsmiete gilt ein Mietzins, der in den letzten vier Jahren neu vereinbart wurde, sei es durch eine Neu-/Wiedervermietung (Neuvermietungsmarkt) oder durch eine Mietanpassung (Bestandsmarkt). Damit ist aber schon von der Definition her klar, dass Mietspiegel nicht darauf abzielen, den Neuvermietungsmarkt widerzuspiegeln oder zumindest nur zu einem gewissen Teil. Darüber hinaus wird in Mietspiegeln eben auch der Bestandsmarkt berücksichtigt, also Mietverträge die schon länger als vier Jahre laufen, die aber in den letzten vier Jahren eine Mieterhöhung hatten.

Insofern ist klar, dass eine Berücksichtigung von Mietniveau-Daten wie sie Immobilienportale liefern oder eine verpflichtende Meldung von Neuvermietungen, in welcher Form auch immer, etwas anderes liefert als die bisherige ortsübliche Vergleichsmiete, da Neuvertragsmieten eben nur einen (kleinen) Teilmarkt abbilden. Insbesondere ist zu erwarten, dass Mieten bei Neuvermietungen über dem Niveau von Bestandsmieten liegen, auch wenn letztere einen in den letzten vier Jahren angepassten Mietzins haben, so wie es im Datenbestand von heutigen Mietspiegeln gefordert ist. Die Analyse von Daten des Münchener Mietspiegels weist hier ca. 1 Euro/qm aus, sprich Neuvermietungen liegen im Mittel um 1 Euro/qm über den Bestandsmieten. Eine Neudefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete und die Beschränkung auf Neuvermietungen würden also zwangsläufig zu einer Anhebung des Mietniveaus führen.

2.3 Lücken von Big-Data

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob Daten der gängigen Immobilienportale tatsächlich den gesamten Neuvermietungsmarkt abbilden. Trotz aller Auswertungsmöglichkeiten, die Daten der Immobilienportale ermöglichen, muss doch kritisch angemerkt werden, dass auf solchen Plattformen eben nur öffentlich inserierte Wohnungen zu finden sind, also wiederum nur ein Teilmarkt. So ist zu vermuten, dass bestimmte Wohnungen nie auf solchen Plattformen auftauchen: Zu nennen sind hier insbesondere Wohnungsgenossenschaften mit Wartelisten, große private oder öffentliche Wohnungsgesellschaften mit eigenen Angebotsseiten und nur beispielhaften Inseraten und teilweise auch Neubauprojektentwicklungen, die über Beispielangebote vermarktet werden. Gleiches gilt für Wohnungen, die „unter der Hand“ weitervermietet werden.

Hier existieren zum Teil nur Mutmaßungen, dass Neuvermietungen über Immobilienportale, Zeitungsinserate oder Makler generell teurer sind als Wohnungen, die über Freunde, Bekannte oder sonstige Verhältnisse von einem Mieter an den nächsten direkt weitergegeben werden. In der aktuellen Datenerhebung für den Mietspiegel München 2017 wurde die Frage, wie ein Mieter bei Neuvermietung an die Wohnung gelangt ist, im Fragebogen explizit mit abgefragt. Das Ergebnis bestätigt und quantifiziert die bisherige Vermutung: Wohnungen, die nicht über eine öffentliche Anzeige oder Makler gefunden wurden, sind im Schnitt um 1 Euro/qm günstiger als Wohnungen, für die über Online- oder Printmedien oder Makler ein Mieter gesucht worden ist. Interessant dabei ist, dass die genannten Zu- bzw. Abschläge von der Größe her weitgehend identisch sind. Sprich, Neuvermietungen sind im Mittel teurer (1 Euro/qm), aber wenn die Wohnung privat vermittelt wurde, so ist sie um den gleichen Betrag günstiger (1 Euro/qm), sprich privat vermittelte Wohnungen weisen im Mittel ein Mietzins auf, der vergleichbar ist zu Bestandswohnungen.

Im Gegensatz dazu lässt sich ebenfalls festhalten, dass die oben genannten Zuschläge additiv wirken. Sprich, in den Daten des Münchener Mietspiegels 2017 lässt sich zeigen, dass Wohnungen die über Immobilienportale einen Mieter gefunden haben, im Mittel um $1+1=2$ Euro/qm teurer sind als Bestandswohnungen. Somit wäre die Fokussierung auf Immobilienportale ein zusätzlicher Preistreiber. Zudem müssten die fehlenden Wohnungssegmente nacherhoben und dann in die Onlinestichprobe hinein gewichtet werden. Das ist ebenfalls ein erheblicher Aufwand, der den erhofften Effizienzeffekt deutlich geringer ausfallen lässt.

Boston Street Bump

Die Problematik, dass die (blinde) Analyse von Internetbasierten Daten, wie etwa die Analyse von Daten gängiger Immobilienportale, zu Verzerrungen führt ist nichts Unbekanntes. Ein klassisches Beispiel ist die „Boston Street Bump“ App (siehe <http://www.streetbump.org/>). Auf einer App können Autofahrer angeben, an welcher Stelle ihnen ein Schlagloch aufgefallen ist. Man braucht einfach nur die App zu aktivieren, und über die mitgesandten Geo-Koordinaten des im Smartphone eingebauten GPS wird das Schlagloch vermerkt. Bei Einführung des Systems vor ein paar Jahren erhoffte die Stadt sich, dass nicht mehr aufwendig nach Schlaglöchern gesucht werden muss, sondern diese in Form einer Big Data Anwendung automatisch

protokolliert werden. Es stellte sich jedoch schnell heraus, dass die Schlaglöcher primär in guten Gegenden auffielen, wohingegen die Meldequote in schlechten Stadtvierteln spärlich war. Der Grund für diese Verzerrung war schnell ausgemacht. GPS-fähige Smartphones waren bei Einsatz des Systems nicht billig und wurden vornehmlich von Bessersituierten benutzt. Es kam somit zu einer nicht vernachlässigbaren Verzerrung. Schlaglöcher wurden dort gemeldet, wo Smartphonebenutzer fuhren. Ähnliche Probleme würden bei Mietspiegeln auftauchen, wenn man diese auf Daten von Immobilienportalen basiert.

2.4 Auch Mietdatenbanken bringen keine schnelle Hilfe

Neben der Nutzung von Angebotsdaten werden zuweilen auch Forderungen nach einer allgemeinen Mietdatenbank laut. Diese soll dann - analog zur Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse - über eine allgemeine Meldepflicht von neu vereinbarten und geänderten Mieten seitens der Vermieter schnell und kostengünstig aufgebaut werden.

Tatsächlich verwundert das dünne Angebot amtlicher Mietdaten in Deutschland - immerhin dem bedeutendsten Mieterland der EU. Daher wäre eine amtliche Mietdatenbank mit umfassenden Informationen zu abgeschlossenen Neuvertrags- und Bestandsmieten wünschenswert – allein schon aus Forschungsgründen. Aber eine solche aussagekräftige und bestenfalls rechtssichere Mietdatenbank könnte weder kostengünstig noch schnell erstellt werden. Andernfalls würde sie an denselben Nachteilen krankeln, wie derzeit die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse¹ oder die Zusatzerhebung des Mikrozensus:

- bei den Gutachterausschüssen können Verzerrungen auch nicht ausgeschlossen werden, weil manche Notare schlicht Meldungen unterlassen und eine Kontrolle schwierig bzw. Rechtswege langwierig und teuer sind;
- beim Mikrozensus können Abgrenzungen zwischen Brutto- und Nettomieten sowie zwischen kalten und warmen Mieten zum Teil nur unzureichend abgebildet werden;
- beide Erhebungen schaffen es derzeit nicht, die erforderlichen Wohnungseigenschaften (Bauzustand, Ausstattung, Mikrolage etc.) valide zu erheben.

Diese Nachteile lassen sich nur durch sehr viel aufwendigere Erhebungsverfahren ausbügeln. Eine Vollerhebung ist dafür zwar nicht nötig, gleichwohl muss gewährleistet sein, dass keine strukturellen Verzerrungen auftreten. Ein statistisches Stichprobenkonzept kann hier weiterhelfen.

¹ Jeder Notar ist verpflichtet, Angaben aus dem Kaufvertrag einer Immobilie an den lokalen Gutachterausschuss zu melden.

3. Mehr Wissenschaftlichkeit ist die richtige Antwort

3.1 Methodische Fehler bei der Wohnlagendefinition

Und doch, das Missverhältnis zwischen Mietspiegeln und Angebotsdaten ist mehr als nur ein preislicher Niveauunterschied. Es gibt auch eklatante strukturelle Verzerrungen: So sind die Diskrepanzen zwischen Gegebenheiten vor Ort und dem Mietspiegeln in einzelnen Stadtvierteln besonders gravierend, in anderen weniger problematisch. Diese Verzerrung resultiert aber weder aus der Stichprobengröße von Mietspiegeln noch aus der Verzerrung von Angebotsdaten. Vielmehr folgt dies unmittelbar aus der schwachen Qualität von Mietspiegeln.

Auch wenn Mietspiegel gesetzlich eine Wohnlage berücksichtigen müssen, so bleibt in der Praxis oft unklar, was die Wohnlage wirklich aussagen soll. Aus unserer Sicht ist die Lage einer Wohnung durch zwei Komponenten beschreibbar. Zum einen durch die Infrastruktur vor Ort, also die Nähe zu Geschäften, die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle oder U-Bahn, oder auch durch Erholungsmöglichkeiten vor Ort (Mikrolage). Zum anderen wird die Lage einer Wohnung auch definiert durch die konkrete Lage im Stadtgebiet, also die Nähe zum Stadtzentrum oder zu Subzentren bei großen, dezentralen Städten (Makrolage).

Manche Stadtviertel sind beliebter, trotz gleicher Infrastruktur vor Ort

Die Wohnlage, wie sie in den heutigen Mietspiegeln mit wenigen Ausnahmen benutzt wird, ist eine Kombination dieser beiden Lagebegriffe. In Hamburg sind z.B. zwei Wohnlagen genannt, in Berlin sind es drei. Das bedeutet aber im Umkehrschluss, dass dort der Mietmarkt einer Wohnung in zwei bzw. drei Bereiche unterteilt ist, in günstige und gehobene Bereiche (wie in Hamburg) oder in günstige, mittelteuer und gehobene Bereich (wie in Berlin). Innerhalb dieser Bereiche wird willkürlich eine Homogenität unterstellt. Diese Vereinfachung auf wenige Wohnlagen ist es, die zu dem Problem führt, dass Mietspiegel in manchen Stadtvierteln wenig mit der beobachtbaren Realität zu tun haben.

Der Mietspiegel 2015 in München weist daher zwei verschiedene Lagebegriffe aus. Zum einen wird die Infrastruktur vor Ort bewertet (Wohnlage oder Mikrolage), zum anderen wird die geographische Lage der Wohnung im Stadtgebiet mit berücksichtigt (so genannte Makrolage). Damit wird der heterogene Mietmarkt einer Stadt nicht in ein unpassendes homogenes Mietspiegelkorsett gezwängt, sondern es wird im Mietspiegelmodell mit berücksichtigt, dass einzelne Stadtviertel beliebter sind als andere, trotz gleicher Infrastruktur vor Ort. Aus statistischer Sicht lassen sich solche räumliche Komponenten leicht in einen Regressionsmietspiegel einbauen. Hier gibt es wissenschaftlich anerkannte Methoden. Bei Tabellenmietspiegeln geht dies nicht.

Deswegen schlagen wir zur Verbesserung von Mietspiegeln und zur Erhöhung der Akzeptanz eher vor, eine höhere Qualität von Mietspiegeln einzufordern als das Instrument durch andere, aus unserer Sicht sehr fehleranfällige Alternativen zu ersetzen.

Angebotsdaten zur Ergänzung von Mietspiegelerhebungen

Sicherlich ist es jedoch eine Überlegung wert, Angebotsdaten als Ergänzung zu den amtlichen Mietspiegeln zu verwenden. So könnte daraus zum einen eine Vorauswahl mietpreisbestimmender Wohnungs- und Lagecharakteristika für die Mietspiegelfragebögen abgeleitet werden. Zum anderen könnten auch mietpreisbestimmende Lagekomponenten auf Basis der Angebotsdaten vorab ermittelt werden. Letztlich könnte ein Vergleich zwischen Angebotsdaten und Mietspiegelerhebungen auch Zugangsbeschränkungen zu bestimmten Wohnungstypen aufdecken.

3.2 Stichprobengröße ist nicht das Problem

Ein weiterer Kritikpunkt an Mietspiegeln betrifft die Stichprobengröße. Hier wird immer wieder angemerkt, dass wenige Tausend Wohnungen nicht aussagekräftig genug seien für die Beschreibung des Mietmarktes. All diese Kritik greift jedoch ins Leere, denn es lässt sich mit statistischer - und damit wissenschaftlich fundierter - Methodik zeigen, wie groß eine Mietspiegelstichprobe sein muss. In Kauermann & Windmann (2016) wird dargestellt, wie viele Wohnungen erhoben werden sollten.² Dies ist, wie gesagt, eine statistische Fragestellung und nur zu oft will man eher dem Bauchgefühl trauen, anstatt wissenschaftlich abgesicherter Umfragesplanung mit statistischen Argumenten zu folgen.

So folgert Voigtländer (2016) zum Beispiel, dass 9.000 erhobene Wohnungen bei 1,35 Millionen Wohnungen für den Berliner Mietspiegel nicht reichen können.³ Diese Argumentation ist falsch. Wir verweisen hier auf die regelmäßig stattfindende Sonntagsfrage oder auch andere Wählerumfragen. Hierbei werden regelmäßig nur 1.000 wahlberechtigte Bürgerinnen und Bürger nach ihrem Wahlverhalten befragt, ausgewählt aus über 60 Millionen Wahlberechtigten insgesamt. Die Ergebnisse sind hinreichend valide, auch weil die notwendige Stichprobengröße nur irrelevant von der Populationsgröße abhängt, sprich eine gleiche Umfrage würde auch in einem größeren Land wie USA nur 1.000 Befragte erfordern. Auch wenn dies dem Bauchgefühl widerspricht, es ist statistische Gesetzmäßigkeit, die hier greift.

Insofern argumentieren wir konträr zu Voigtländer und behaupten, dass eine kleine, gut gezogene Stichprobe im Umfang von 1.000 bis 3.000 Wohnung völlig ausreichend ist, um ein valides Abbild der ortsüblichen Vergleichsmieten zu liefern, auch für Städte wie Berlin. Die bei angemessener Umsetzung nahezu unbezahlbare Durchführung von geforderten 15.000 Interviews in Berlin bzw. knapp 12.000 Interviews in Hamburg würde somit obsolet. Dies gilt allerdings nur in Kombination mit passenden statistischen Modellen (Regressionsmietspiegel) – also mit mehr Wissenschaftlichkeit. Soll heißen, ein Tabellenmietspiegel hilft hier nicht weiter.

² Vgl. Kauermann & Windmann (2016): „Mietspiegel heute - zwischen Realität und statistischen Möglichkeiten“, in: AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv (in Erscheinung).

³ Vgl. Voigtländer (2016): „Zeit für moderne Mietspiegel“, in: IW-Kurzbericht (44) vom 29. Juli 2016

4. Fazit: Mehr Transparenz und mehr Ehrlichkeit

Derzeit werden verschiedene Maßnahmen diskutiert, wie Mietspiegel verbessert werden können. Ziel ist jeweils, ihre Akzeptanz zu erhöhen. Denn durch die neue Rolle im Rahmen der Mietpreisbremse kommt Mietspiegeln ein enorm höheres Gewicht zu. Bislang dienten sie nur zur Regulierung von Bestandsmieten. Das war unproblematisch: was im bestehenden Vertrag kurzfristig nicht angepasst werden konnte, holten die Vermieter langfristig bei der Neuvermietung nach. Aber jetzt geht es ums Eingemachte, denn wenn auch Neuvertragsmieten reguliert sind, drohen dem Vermieter auch langfristig empfindliche Einbußen. Streitfälle sind vorprogrammiert.

Angebotsmieten sind die falsche Antwort

Der Rückgriff auf inserierte Angebotsmieten scheint eine einfache und schnelle Lösung zu bieten. Tatsächlich sind diese Daten schnell, aktuell und preiswert verfügbar. Allerdings gibt es prohibitive Nachteile. So liefern Angebotsmieten keine ausreichenden Informationen über (veränderte) Bestandsmieten - Erfahrungen aus München zeigen zum Beispiel, dass Bestandsmieten etwa einen Euro geringer ausfallen als Angebotsmieten. Zudem sind günstige Wohnungen in Angebotsmieten mutmaßlich untererfasst - in München ergibt sich dadurch ebenfalls eine Differenz von rund einem Euro.

Angebotsmieten sind daher zur Erstellung von Mietspiegeln nicht geeignet, sie eignen sich aber sehr wohl zur Vorarbeit oder Plausibilisierung wissenschaftlicher Mietspiegel. Auf Basis der Angebotsdaten lässt sich beispielsweise vorab herausfiltern, welche Mikro-/Makrolagen und welche Ausstattungsparameter das aktuelle Marktgeschehen widerspiegeln. Damit könnten Mietspiegel-Erhebungen vielerorts bedeutend effizienter und marktnäher durchgeführt werden.

Mietdatenbanken bringen keine schnelle Hilfe

Im Zuge einer Meldepflicht aller Vermieter könnte eine amtliche Mietdatenbank aufgebaut werden. Das wäre aber weder kostengünstig noch schnell machbar, wie die Erfahrungen mit der Kaufpreissammlung von Gutachterausschüssen oder der Zusatzerhebung des Mikrozensus zeigen: Verzerrungen infolge unterlassener Meldungen der Vermieter, unzureichende Abgrenzungen zwischen Brutto-/Nettomieten sowie kalten/warmen Mieten sowie nicht valide Erhebung der erforderlichen Wohnungseigenschaften wären die Folge. Diese Nachteile lassen sich nur durch sehr viel aufwendigere Erhebungsverfahren ausbügeln.

Spezifische Mietspiegel-Erhebungen gewährleisten Qualität

Ein qualitativ hochwertiger Mietspiegel kann daher aktuell nur auf Basis spezifischer Daten-Erhebungen erstellt werden. Andernfalls entspricht er nicht den vorgegebenen gesetzlichen Anforderungen. Auch objektive und detaillierte Informationen über Bauzustand und Ausstattung der Wohnung lassen sich derzeit nur so erfassen. Das ist teurer als fehleranfällige ad-hoc Lösungen, aber keinesfalls so teuer wie heute in der Praxis vieler Mietspiegel-Städte. Der einfache Grund: Die Fallzahl muss nicht so groß sein wie das Bauchgefühl des statistischen Laien suggeriert: eine kleine, gut gezogene Stichprobe ist völlig ausreichend, wenn anschließend mit adäqua-

ten, wissenschaftlichen Verfahren gerechnet wird. Die Forderung nach einer Verbreiterung der Basis auf 8 statt 4 Jahre zur Erhöhung der Fallzahlen ist dagegen weder notwendig noch hilfreich.

Mehr Transparenz statt Scheingefechte

Die oft zitierten „Rotweiniemtspiegel“ wurden nicht ohne Grund erstellt. Zur Wahrung des Friedens zwischen Mietern und Vermietern kungelten deren Interessenvertreter vielerorts in abendlichen Hinterzimmern Kompromisse aus. Das erschien in Ordnung, solange der Mietspiegel nur für Erhöhungen im Bestand relevant war. Angesichts der Kopplung an die Mietpreisbremse ist die Reichweite von Mietspiegeln aber zu groß. Also ist mehr Ehrlichkeit und Transparenz bei der Erstellung von Mietspiegeln erforderlich. An vorhandenen Methoden der Datenerhebung und wissenschaftlicher Verfahren müsste es jedenfalls nicht scheitern.

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter

<http://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

- | Nr. | Autor, Titel |
|---------------------|--|
| 236 | KAUERMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“? |
| 235 | HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten. |
| 234 | KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen? |
| 233 | BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das? |
| 232 | HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten. |
| 231 | BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge. |
| 230 | BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen. |
| 229 | HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten. |
| 228 | BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte. |
| 227 | BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik. |
| 226 | THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin. |
| 225 | BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden. |
| 224 | HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung. |
| 223 | BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre. |
| 222 | BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte. |

-
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblase-Teufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
-

-
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten - eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturochtopunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau - Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
- [191](#) BABA, L. (2010), Bürobeschäftigtenquote steigt wieder rasant - Rekordniveau in diesem Jahr zu erwarten: 10 Mio.-Marke bei SVP-Bürobeschäftigung könnte erstmals geknackt werden.