

Notizen zur Mietpreisbremse

empirica paper Nr. 240

Juli 2017

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi240shlt.pdf

Keywords: Mietpreisbremse, Neuvertragsmieten, Vorgängermiete, Paneldaten

ISSN 2510-3385

Zusammenfassung

Mit der Mietpreisbremse sollte der Anstieg von Neuvertragsmieten in angespannten Wohnungsmärkten eingedämmt werden. Trotzdem klettern die Neuvertragsmieten vielerorts unbeeindruckt weiter an; hier und da erklärt man die Reform daher bereits für gescheitert. Ein Bremseffekt – ganz gleich wie stark – sagt aber wenig über die Wirkung der Reform oder das Ausmaß möglicher Verstöße. Wir verwenden nun erstmals einen empirischen Paneldatensatz einschließlich der Vormieten, um die legale Miete zu identifizieren. Damit kommen wir einer aussagekräftigen Evaluation der Reform näher. Finale Aussagen zur Wirkungsweise der Mietpreisbremse sind aber derzeit weder mit diesen noch mit anderen verfügbaren Daten möglich.

Autoren:

Sebastian Hein (empirica-systeme GmbH, hein@empirica-systeme.de) und

Lorenz Thomschke (empirica ag, thomschke@empirica-institut.de)

Über die Wirkung

Seit Einführung der Mietpreisbremse vor rund zwei Jahren kursieren diverse Meldungen zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse durch die Presselandschaft: Mal wirkt sie, mal wirkt sie nicht. Die Wirkungsweise der Mietpreisbremse wird dabei zumeist an der Entwicklung von Neuvertragsmieten festgemacht. Zahlenmäßige Aussagen über Verstöße oder Umgehungen von Seiten der Vermieter entbehren jedoch jeglicher Grundlage, sofern die Vormieten der analysierten Datensätze nicht berücksichtigt werden. Diese Analysen haben vielleicht politische, aber kaum analytische Durchschlagskraft. Denn damit kann allenfalls die Lücke zwischen Neuvermietungen und Mietspiegelniveau herausgearbeitet werden.

Der Blick allein auf die Preisentwicklung von Neuvertragsmieten ist ohnehin irreführend und kann keinen Beitrag dazu leisten, die Wirkungsweise der Mietpreisbremse zu quantifizieren. Denn je nach Fluktuation aus der Vergangenheit und Dauer der Mietverhältnisse wird sich auch nach Einführung der Mietpreisbremse ein wiederkehrender Anstieg der Neuvertragsmieten beobachten lassen.

Für eine zielgerichtete Evaluation wäre vielmehr ein Datensatz vonnöten, der neben den inserierten Mietpreisen auch die Vorgängermieten enthält. Ein solcher Datensatz existiert in Deutschland aber nicht und nötige Informationen zur Simulation eines solchen Datensatzes (Fluktuation) fehlen ebenfalls. Wir werden daher im Folgenden erläutern, warum die Reform hinsichtlich ihrer Einhaltung derzeit kaum evaluierbar ist. Dabei werden wir insbesondere darlegen, weshalb die Quantifizierung potentieller Verstöße nicht möglich ist.

Messprobleme

In einigen Studien wird mittels sogenannter Difference-in-Difference Schätzung untersucht, welche Preiseffekte von der Mietpreisbremse ausgehen. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die Mietpreisbremse bisher in Berlin nur geringe und kumuliert über alle Regionen mit geltender Mietpreisbremse keine nennenswerten Preiseffekte hervorruft.¹ Auch diese Studien erlauben aber keine Aussage darüber, wie viele Vermieter gegen die Mietpreisbremse verstoßen – denn die legale Miete einer Wohnung bleibt auch bei solchen Simulationsverfahren unbekannt. Ohne eine Berücksichtigung der Vormiete kann ausschließlich aufgezeigt werden, ob sich die Mieten nach Einführung der Mietpreisbremse im betroffenen Segment stärker oder schwächer entwickelt haben als im nicht betroffenen Segment. Ein Rückschluss auf die Anzahl „dreister“ Vermieter ist damit aber keinesfalls möglich.

Die bisher ausbleibenden Erfolgsmeldungen zur Mietpreisbremse führten meist zu reflexartigen Forderungen nach einer Verschärfung der Reform. Vor allem die Offen-

¹ Deschermeier u. a. (2017) und Thomschke (2016) untersuchen die Effekte in Berlin und ermitteln jeweils einen preisdämpfenden Effekt von je rund -3%. Kholodilin u. a. (2016) vergleichen alle Regionen mit geltender Mietpreisbremse und angrenzenden Regionen ohne Mietpreisbremse, wobei sie keine signifikanten Effekte finden.

legung der Vormiete wird meist als korrigierende Maßnahme ins Spiel gebracht – und das obwohl in fast keiner Studie die Vormiete Berücksichtigung findet.² Um Informationen auch über die Vormiete zu erhalten, haben wir nun erstmals für Berlin einen Paneldatensatz auf Basis von Angebotsmieten von empirica-systeme erzeugt. Wir haben also Wohnungen identifiziert, deren Vermarktungsprozess vor der Mietpreisbremse abgeschlossen war (Vormiete) und die nach dem Einführungszeitpunkt erneut in die Vermarktung gingen, d.h. wieder vermietet wurden (Nachmiete).

Während bisherige Studien einen Unterschied von rund 31% zwischen Angebotsmieten und Berliner Mietspiegel zzgl. 10% feststellen, liegt die durchschnittliche Abweichung zur zulässigen Miete in unserem Datensatz bei 13,5%.³ Die durchschnittliche Abweichung schrumpft auf 5,9%, wenn man auch Wiedervermietungen einbezieht, die auf oder unter der zulässigen Miete liegen

Bei rund 81% der von uns untersuchten Wohnungen liegt die inserierte Miete über der Mietspiegelmiete (plus 10%), aber bei 67% aller betrachteten Wohnungen lag auch bereits die Vorgängermiete über diesem Niveau. Insgesamt werden 62% der von uns untersuchten Wohnungen teurer als die zulässige Miete inseriert.

Zwischen den beiden Vermietungszeitpunkten können allerdings bauliche Maßnahmen stattgefunden haben, die eine Erhöhung der Vormiete rechtfertigen würden (Modernisierungsumlage). Unterstellt man, dass diese Wohnungen nicht gegen die legale Miete verstoßen, bleibt eine Quote potenzieller Verstöße von 48%. Die Verstoßquote in unserem Paneldatensatz liegt somit zwischen 48 und 62%. Diese Quote ist zwar ebenfalls geringer als in anderen Studien, sie kann aber auch nicht darüber hinwegtäuschen, dass mehr als die Hälfte der hier untersuchten Vermieter die Mietpreisbremse zu ignorieren scheint.

Obwohl der von uns verwendete Datensatz nun Informationen enthält, die in früheren Studien nicht enthalten waren, kann und soll auch mit der vorliegenden Studie das Geheimnis über die Wirkungsweise der Mietpreisbremse nicht gelüftet werden: Unser Datensatz ist nur ein Ausschnitt der Berliner Neuvermietungen und erlaubt lediglich Aussagen zu jenen Wohnungen, für die eine Vormiete im untersuchten Zeitraum abgeleitet werden kann. Daraus lassen sich aufgrund des kurzen Zeitraums und der Selektivität keine allgemeingültigen Aussagen zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse ableiten. Wir möchten vielmehr einen Beitrag dazu leisten, zentrale Aspekte bei der Evaluation der Mietpreisbremse künftig zu berücksichtigen und einseitige Aussagen zur Wirkung der Mietpreisbremse zu entkräften.

² In einer Studie über Berlin wird die Vormiete über Simulationsverfahren berücksichtigt, um so eine Annäherung an das Ausmaß der Unwirksamkeit ableiten zu können (vgl. Thomschke 2016). Auf diese Studie bezieht sich auch eine Studie im Auftrag der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, wobei die Vorgängermiete fälschlicherweise über eine Pauschale von -30% gegenüber den aktuellen Angebotsmieten in die Studie einfließt. Tatsächlich simuliert Thomschke (2016) -13%.

³ Vgl. von Bodelschwingh et al. (2016) sowie Hentschel und Hopfenmüller (2016).

Die legale Miete

Die legale Miete einer Wohnung entspricht dem Maximum aus der wohnungsspezifischen Mietspiegelmiete (plus 10%) und der jeweiligen Vorgängermiete: Wenn die Mietspiegelmiete (plus 10%) höher ist als die Vorgängermiete, greift die Mietspiegelmiete. Andernfalls darf immer die Höhe der Vormiete verlangt werden. Daraus folgt, dass die mittlere legale Miete stets gleich oder größer dem Maximum aus mittlerer Mietspiegelmiete (plus 10%) und mittlerer Vorgängermiete ist.

Dies erscheint zunächst kontraintuitiv, erwartet man doch nicht, dass die durchschnittliche legale Miete über der durchschnittlichen Vorgängermiete liegen kann. Man stelle sich aber beispielsweise vor, dass bei allen Wohnungen die Vorgängermiete greift, dann entspricht die mittlere legale Miete der mittleren Vorgängermiete (Maximum). Sobald aber in einem Fall die Mietspiegelmiete (plus 10%) höher ist als die Vorgängermiete, ist die mittlere legale Miete größer als die mittlere Vorgängermiete.⁴

Die *mittlere* Vorgängermiete oder die *mittlere* Mietspiegelmiete (plus 10%) geben somit alleine auch keine Auskunft über die *mittlere* legale Miete. Letztere ist stets größer als eine der beiden Kenngrößen, sofern nicht bei allen Wohnungen die Vorgängermiete größer ist als die Mietspiegelmiete (plus 10%) oder umgekehrt. Sowohl die Vorgängermiete als auch die Mietspiegelmiete (plus 10%) sind daher keine geeigneten Stellvertreter für die legale Miete.

Daraus folgt zudem, dass ein Mietwachstum erst ausgeschlossen ist, wenn alle Vorgängermieten vom Mietspiegelniveau eingeholt wurden. So lange können die Mieten nach einem einmaligen Rückgang weiter ansteigen, selbst wenn ausschließlich legale Preise gefordert werden. Das bedeutet: Steigende Neuvertragsmieten sind kein Widerspruch zur Wirkung der Mietpreisbremse.

Wie stark dieses (legale) Mietpreiswachstum ausfällt, hängt von der Zusammensetzung der jeweils marktaktiven Wohnungen (Stichprobe) ab und ist abhängig vom Verhältnis der jeweiligen Vormieten zur Mietspiegelmiete. Dieses wiederum ist abhängig vom Ausgangsmietniveau, der Fluktuation und dem Mietspiegelniveau. Letzteres ist besonders relevant, denn eine Anhebung des Mietspiegels führt zu einer Änderung des Maximums aus mittlerer Vorgängermiete und mittlerem Mietspiegelniveau (plus 10%).

Zur Verdeutlichung dieser Dynamik haben wir eine [interaktive Grafik](#) erstellt.⁵ Daraus wird deutlich, wie sich die mittlere legale Miete in Abhängigkeit von mittlerer Mietspiegel- und Vorgängermiete entwickelt. Wie in der Anwendung ersichtlich wird, beeinflussen auch weitere Rahmenbedingungen die Entwicklung der durchschnittlichen legalen Miete – das gilt insbesondere für die Fluktuation. Es gibt ohne

⁴ Der legale Mietpreis L_i einer Wohnung $i \in (1, \dots, n)$ ist definiert durch das Maximum aus Mietspiegelmiete M_i und Vorgängermiete V_i : $L_i = \max(M_i, V_i)$. Der Durchschnitt einer Variable \bar{X} ist gegeben durch $\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$. Daraus folgt, dass $\bar{L} \geq \bar{M}$ und $\bar{L} \geq \bar{V}$. Damit gilt, dass $\bar{L} \geq \max(\bar{M}, \bar{V})$. Wir danken Herrn Peter Mäurer für die formale Beweisführung.

⁵ <http://www.empirica-data.de/mietpreisbremse/>

Kenntnis der Parameter folglich keinen korrekten Benchmark für eine durchschnittliche legale Sollmiete.

Fischen in trüben Gewässern

Vor diesem Hintergrund kann mit quasi-experimentellen Untersuchungen zwar die Preisentwicklung der Angebotsmieten untersucht werden, diese mittlere Mietentwicklung erlaubt aber keinen Rückschluss auf die Lücke zwischen beobachteten und legalen Neuvertragsmieten. Vor allem die Herleitung von Verstoßquoten oder gar Beträgen über die "Verluste" der Mieter erscheinen uns mit den derzeit in Deutschland verfügbaren Daten somit äußerst waghalsig. Für eine valide Stichprobe zur Ermittlung der legalen Miete wäre ein Datensatz vonnöten, der für jede Wohnung eine detaillierte Miethistorie enthält. Einen solchen Datensatz gibt es in Deutschland aber schlicht nicht.

Insofern sind auch die folgenden Ergebnisse auf Basis des von uns erstellten Panel-datensatzes lediglich ein Ausschnitt, der keinesfalls Mutmaßungen darüber erlaubt, bei wie vielen Wohnungen insgesamt gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird. Denn die Datenbasis ist weder eine valide Stichprobe noch wurden mögliche und zulässige Mieterhöhungen zwischen den beiden Inseratszeitpunkten (Staffelmiete oder Indexmiete) berücksichtigt. Auch das erhöht die Vorgängermiete und somit die legale Miete.

Offenlegung der Vormieten für Berlin

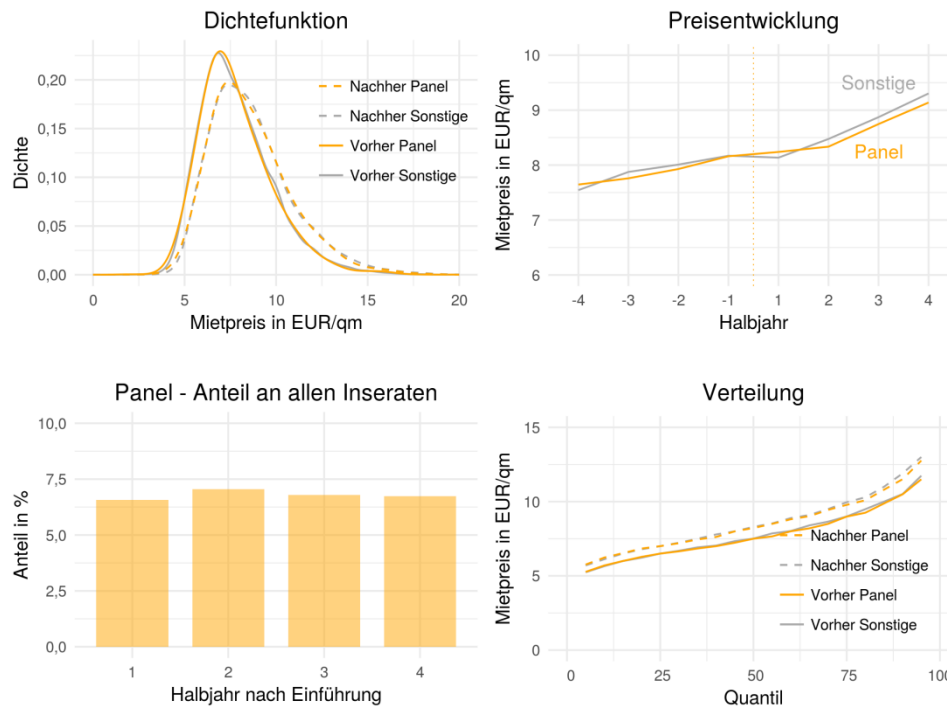
Für die Erstellung des Berliner Datensatzes mit Informationen zur Vormiete wurden die adressgenaue Koordinate, die Etage und die Wohnfläche einer inserierten Wohnung herangezogen. Dadurch ergeben sich bereits Einschränkungen bezüglich der Repräsentativität des Datensatzes, da nur Wohnungsangebote mit Angaben zur Etage, zur Wohnfläche und zur Adresse berücksichtigt werden können. Außerdem kann es trotz der restriktiven Verschneidungsregel zu Fehlzuordnungen kommen, wenn z.B. eine gleich große Wohnung auf derselben Etage und an derselben Adresse einmal rechts und links oder im Vorder- und Hinterhaus angeboten wird. Außerdem wurden nur solche Angebote in das Panel aufgenommen, deren Fläche eins zu eins übereinstimmt. Das muss aufgrund von Rundungen der Anbieter selbst bei identischen Wohnungen nicht immer der Fall sein.

Ausgehend von einem vier-Jahresdatensatz mit jeweils zwei Jahren vor und nach Einführung der Mietpreisbremse, konnten 3.353 Wohnungen identifiziert werden, die sowohl vor als auch nach der Mietpreisbremse inseriert wurden. Bei insgesamt 51.000 inserierten Wohnungen in den zwei Jahren vor Einführung der Mietpreisbremse, entspricht das einer mittleren jährlichen Wiedervermietungsquote von 6,6% in der Stichprobe.⁶

⁶ Die durchschnittliche Dauer zwischen erstem und zweitem Angebot beträgt 2,07 Jahre.

Trotz selektiver Auswahlmerkmale unterscheidet sich die von uns erzeugte Stichprobe kaum von der Gesamtheit der inserierten Mietwohnungen, das gilt gleichermaßen für die Mietpreisverteilung wie auch für die -entwicklung (vgl. Abbildung 1). Auch der Anteil an allen inserierten Wohnungen bleibt relativ konstant im Zeitverlauf.

Abbildung 1: Deskriptiver Statistiken wiedervermieter und sonstiger Wohnungen



Quelle: empirica-systeme

empirica

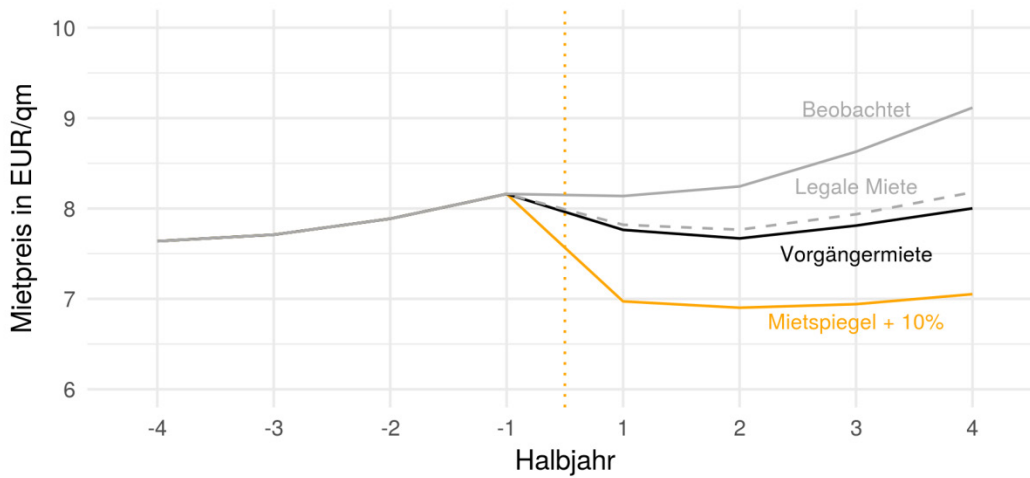
Über Wohnlage, Baualter und Ausstattungsklasse konnte zudem die Mietspiegelmiete (Berliner Mietspiegel 2015) für jede identifizierte Wohnung ermittelt werden. Wir haben Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung den oberen Mietspiegelwert zugeordnet, allen anderen Wohnungen den mittleren Mietspiegelwert. Für die Verschneidung mit dem Mietspiegel können nur Wohnungen mit Angaben zum Baujahr berücksichtigt werden. Dadurch verringert sich die Stichprobe auf insgesamt 3.007 Wohnungen. Für diese Wohnungen sind die tatsächlich inserierten Mieten nach Einführung der Mietpreisbremse bekannt, die jeweiligen Mietspiegelmieten und auch die Vorgängermieten.

Auswertung des Paneldatensatzes

Vor Einführung der Mietpreisbremse sind die hier beobachteten Panelmieten noch gestiegen, anschließend stagnieren sie zunächst. Aber auf einem Niveau, das oberhalb der legalen Mieten liegt. Ab dem zweiten Halbjahr nach Einführung der Mietpreisbremse steigen die beobachteten durchschnittlichen Panelmieten wieder an –

und zwar stärker als die legalen Mieten. Entsprechend wächst dann auch die Kluft zwischen tatsächlichen und legalen durchschnittlichen Mieten (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Entwicklung der Miettypen

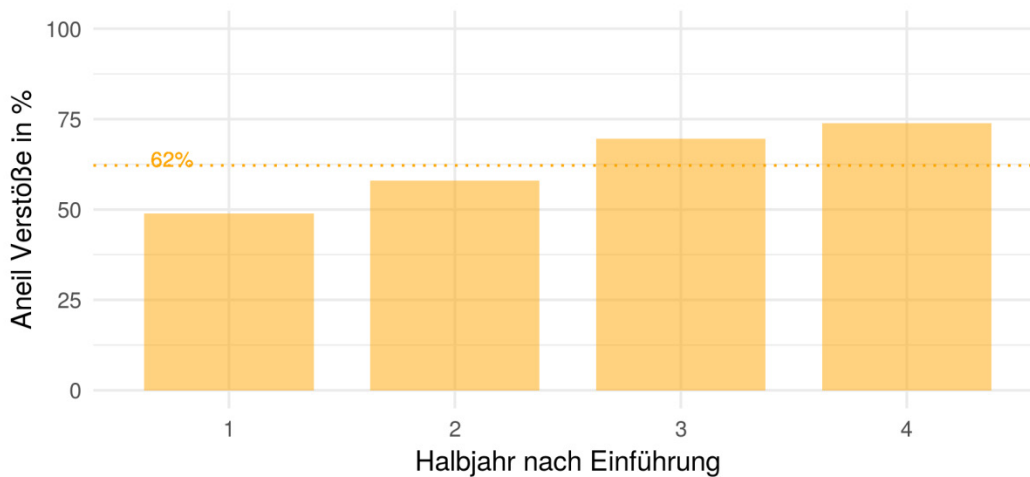


Quelle: empirica-systeme

empirica

Im Mittel überschreiten 62,2% aller Vermieter aus dem Panel die Grenzwerte bei Wiedervermietung. Diese Quote gilt entsprechend der obigen Ausführungen allerdings nur für den gegebenen Ausschnitt des Berliner Marktes, also nur für jene Wohnungen, die jeweils in den 2 Jahren vor und nach Einführung der Mietpreisbremse wiedervermietet wurden und die den Attributanforderungen für Panel- und Mietspiegelableitung genügen.

Abbildung 3: Zeitliche Entwicklung der Verstöße



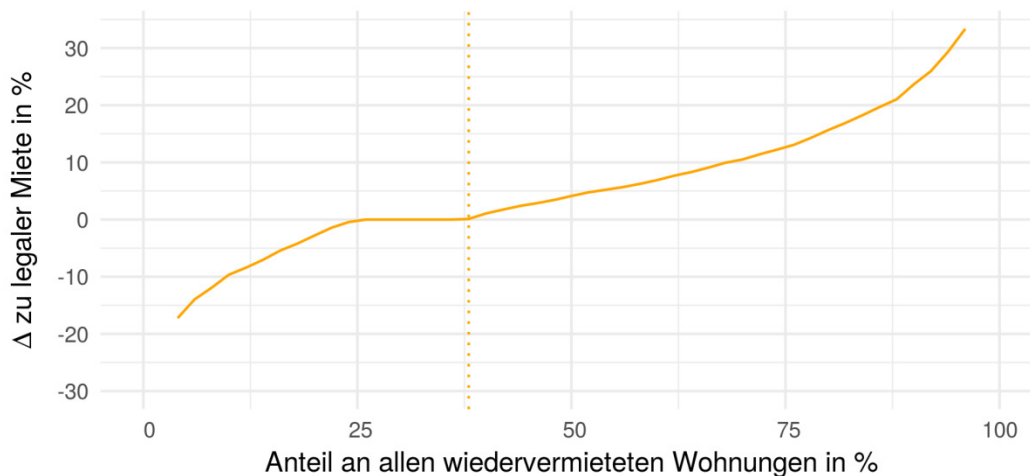
Quelle: empirica-systeme

empirica

Auffällig ist, dass im 1. Halbjahr nach Einführung der Mietpreisbremse die „Verstoßquote“ deutlich niedriger war als in den folgenden Perioden (vgl. Abbildung 3). Der Anstieg muss aber nicht alleine auf ein geändertes Vermieterverhalten zurückzuführen sein, sondern er kann auch statistisch bedingt sein. Auch der dieser Auswertung zugrundeliegende Mietspiegel (2015) und die öffentliche Debatte um seine Richtig-

keit könnten für eine Erhöhung der gemessenen Verstoßquoten im Zeitverlauf verantwortlich sein.⁷

Abbildung 4: Verteilung der Differenz zu legaler Miete



Quelle: empirica-systeme

empirica

In etwa 25% der Fälle werden die Wiedervermietungsmieten sogar geringer angesetzt als die Vormiete (vgl. Abbildung 3). Cursorische Überprüfungen der Paneldaten deuten hier auf Renovierungsbedarfe und Nebenkostensteigerungen bei Wiedervermietung als Erklärungsmuster hin. Sicher findet sich in diesem Bereich auch der ein- oder andere fehlerhafte Match.

Insgesamt zeigt sich, dass die durchschnittliche Mietspiegelmiete der legalen Mieten deutlich oberhalb der durchschnittlichen Mietspiegelmiete der Verstöße liegt (vgl. Abbildung 5). Dies ist vermutlich durch die im Berliner Mietspiegel 2015 „einfachen“ Wohnlagen bedingt, die man kurioserweise häufig in zentralen Berliner Lagen antrifft.

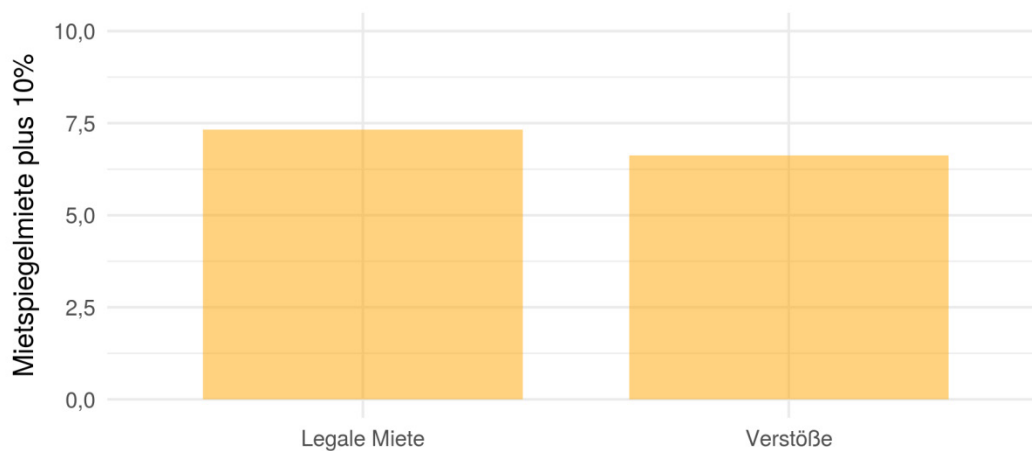
Neben der Selektivität unseres Datensatzes müssen wir noch zwei weitere Einschränkungen gelten lassen. So könnten zwischen den beiden Vermietungszeitpunkten ggf. bauliche Maßnahmen stattgefunden haben, die eine Erhöhung der Vormiete rechtfertigen würden (Modernisierungumlage). Werden von den relevanten Wohnungen nochmals jene Angebote exkludiert, bei denen im Nachmieten-Angebot das Attribut „Renoviert“ oder „Saniert“ erstmals vorgefunden wurde, so reduziert sich die Verstoßquote auf 48%.

Ebenso kommen Indexmieten – die mit Bekanntmachung der Reform (2014) vermutlich gehäuft vereinbart wurden – für eine Überzeichnung der Verstöße nach Einführung der Mietpreisbremse in Frage, da sie entsprechend der durchschnittlichen Mietdauer (rd. 2 Jahre) in den letzten Perioden als „unbekannte“ Vormiete

⁷ Für einzelne Mietwohnungen in dem Panel dürfte zudem der neue Mietspiegel 2017 bereits relevant sein.

wirksam werden. Die tatsächliche „Verstoßquote“ in dem Paneldatensatz ist demnach vermutlich noch geringer.⁸

Abbildung 5: Mietspiegelmieten nach Zulässigkeit in EUR/qm



Lesebeispiel: Die Mietspiegelmiete (plus 10%) beträgt bei Wohnungen, die auf oder unter der legalen Miete liegen, knapp 7,5 EUR/qm. Bei Wohnungen, die darüber liegen (Verstöße), sind sie im Mittel etwa 1 EUR/qm günstiger.

Quelle: empirica-systeme

empirica

Bremssproben auf Schotterpisten

Sofern die Mietpreisbremse bei jeder Neuvermietung greift, wird sie den Anstieg der Neuvertragsmieten in angespannten Wohnungsmärkten bremsen. In verschiedenen Studien wurde bereits festgestellt, dass der Bremseffekt der Reform bisher eher schwach ausfällt. Es kann in Anbetracht der in Deutschland verfügbaren Daten derzeit aber – anders als mitunter postuliert – keinen Referenzwert für das Sollniveau der Bremswirkung geben und dieser lässt sich auch nicht bzw. kaum ableiten. Entsprechend laufen auch Aussagen zu potentiellen Verstößen ins Leere. Solche Aussagen mögen zwar ein starkes mediales Interesse hervorrufen, wissenschaftlich haltbar sind sie aber nicht. In der jetzigen Konzeption der Mietpreisbremse muss zudem mit wieder steigenden Neuvertragsmieten gerechnet werden, selbst wenn sich alle daran halten.

Allen empirischen Bemühungen zum Trotz blieb zudem ein wesentlicher Aspekt der Wirkungsweise bisher nahezu unbeleuchtet: Wer profitiert von der Mietpreisbremse? Denn ob von einer möglichen Preisdämpfung tatsächlich auch die beabsichtigte Zielgruppe profitiert – nämlich Haushalte mittleren und niedrigen Einkommens, wie in der Gesetzesbegründung beabsichtigt – ist keinesfalls gesagt. Allein daher lässt sich derzeit kein eindeutiges Bild zur Wirkungsweise der Mietpreisbremse zeichnen.

⁸ Die Verstoßquote würde auch sinken, wenn Wohnungen zwischenzeitlich „unter der Hand“ wiedervermietet wurden und somit nicht in den Daten auftauchen.

LITERATUR

von Bodelschwingh, Arnt, Marleen Dettmann und Hendrik Schlichting (2016). „Wiedervermietungsflächen und Mietpreisbremse in Berlin“. In: Kurzanalyse für den Berliner Mieterverein e.V..

Deschermeier, Philipp, Heide Haas, Marcel Hude und Michael Voigtländer (2016). „A first analysis of the new German rent regulation“. In: International Journal of Housing Policy 16.3, S. 293–315.

Deschermeier, Philipp, Björn Seipelt und Michael Voigtländer (2017). „Evaluation der Mietpreisbremse“. In: IW policy paper 5.

Hentschel, Armin und Julian Hopfenmüller (2016). „Mietpreisbremse Berlin - Zwischenbilanz 2016“. In: Kurzugutachten für den Berliner Mieterverein e.V..

Kholodilin, Konstantin A, Andreas Mense und Claus Michelsen (2016). „Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht“. In: DIW Wochenbericht 83.22, S. 491–499.

Thomschke, Lorenz (2016). „Distributional price effects of rent controls in Berlin: When expectation meets reality“. In: CAWM Discussion Paper, Centrum für Angewandte Wirtschaftsforschung Münster 89.

DATENGRUNDLAGE

Die empirica-systeme Marktdatenbank liefert aktuelle und umfassende Informationen zu Preisen, Mieten und Renditen des deutschen Immobilienmarktes. Sie basiert auf einer umfangreichen Sammlung sorgfältig aufbereiteter Immobilienmarktdaten aus mehr als 100 Quellen.

Durch eine umfassende Qualitätssicherung und die große Detailliertheit werden die hohen Ansprüche einer präzisen Immobilienmarktbeobachtung erfüllt. Die Merkmale (Variablen) der Immobilienmarktdatenbank unterliegen einer aufwändigen Qualitätskontrolle und sind entsprechend mit statistischen Gütekennwerten ausgezeichnet. Das bedeutet: Für jedes indizierte Merkmal liegt zu jedem Zeitpunkt eine Zufallsstatistik über die jeweilige Merkmalsqualität vor. So kann eine fortlaufend hohe Qualität der Datenprodukte garantiert werden.

Weitere Informationen unter: <https://www.empirica-systeme.de>

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter

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

Nr.	Autor, Titel
240	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
239	BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
238	BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
237	HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
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 beenzt 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 Unterkunfts-kosten 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 Konjunkturhochpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunfts-kosten 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.