

Pressemitteilung

ZEW

Zentrum für Europäische
Wirtschaftsforschung GmbH



Universität Regensburg

Studie von IREBS und ZEW

Mietspiegel brauchen größere Marktnähe und bessere Datengrundlage

31.08.2015

Die Mietpreisbremse in Deutschland wird umgesetzt: Bei der Wiedervermietung von Wohnungen darf die Miete nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dadurch werden Mietspiegel zum zentralen Steuerungselement des Wohnungsmarktes. Das zentrale Problem hierbei: Die Mietspiegel werden dieser hohen Bedeutung derzeit nicht gerecht. Zudem ist die gesetzliche Grundlage zur Erstellung von Mietspiegeln wenig präzise, so dass es häufig zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommt.

In einer jetzt vorgelegten Studie machen das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) Mannheim und die IREBS International Real Estate Business School an der Universität Regensburg deutlich, welche Anforderungen funktionstüchtige Mietspiegel aus wissenschaftlicher Sicht unbedingt erfüllen sollten und entwickeln konkrete Umsetzungsvorschläge für eine verbesserte Berechnung des qualifizierten Mietspiegels.

1. Trennung von Statistik und Politik

In einem Rechtsstaat werden amtliche Statistiken grundsätzlich von einer neutralen Stelle errechnet. Im Gegensatz dazu unterliegt der Mietspiegel, dessen Umsetzung zudem weitgehend intransparent ist, trotz seiner hohen Bedeutung zu einem großen Teil dem Gestaltungswillen lokaler Politiker und Interessensvertreter. Im Ergebnis sind die durch Mietspiegel errechneten ortsüblichen Vergleichsmieten deutlich niedriger, als sie nach den tatsächlichen Marktbedingungen sein müssten.

Um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes aufrecht zu erhalten, muss der Mietspiegel wieder zu einem marktnahen Abbild des Wohnungsmarktes werden. Eine politische Einflussnahme auf die Berechnung von Mietspiegeln sollte nicht mehr möglich sein.

Sofern eine Begrenzung der Miethöhe politisch erwünscht ist, sollte dies getrennt von der Berechnung des Mietspiegels umgesetzt werden. Die Mietpreisbremse kann hier als Vorbild dienen: bei

Wiedervermietungen nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine entsprechende Regelung für Mieterhöhungen würde dann noch fehlen. Ob hier ein Abschlag von null, zehn oder 30 Prozent zur ortsüblichen Vergleichsmiete umgesetzt wird, bleibt dann allein der Politik vorbehalten.

2. Vollerhebung statt Befragung

Derzeit werden die Daten für qualifizierte Mietspiegel in mühevoller Kleinarbeit bei Mietern und Vermietern erfragt. Nur wer Lust hat, zu antworten, tut dies auch. Im Ergebnis ist der Datenumfang für eine repräsentative Stichprobe oft zu gering. Zudem bestehen vielfach Bedenken, dass die Erhebung aufgrund des selektiven Antwortverhaltens systematisch verzerrt ist. Eine internetbasierte Vollerhebung aller Vermietungsdaten erscheint daher geboten. Diese wäre zudem deutlich billiger. Auf eine Erfassung von Mieterhöhungen sollte dabei zukünftig verzichtet werden, da diese keinen Bezug zum aktuellen Marktgeschehen aufweisen.

3. Zeitliche Verbreiterung der Datenbasis

Die aktuell praktizierte einfache Durchschnittsbildung ohne Berücksichtigung des unterschiedlichen Alters der Daten ist ein eindeutiger Verstoß gegen grundlegende statistische und wissenschaftliche Prinzipien und in dieser Form bei einer Ausweitung auf zehn Jahre nicht tragbar. Sofern das unterschiedliche Alter der Daten hingegen methodisch explizit berücksichtigt wird, ist eine Ausweitung des Erhebungszeitraums auf zehn Jahre oder mehr nicht zu beanstanden.

Die vollständige Studie ist unter www.mietspiegel.irebs.de erhältlich.

Für Rückfragen zum Inhalt:

Dr. Oliver Lerbs

Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), Abt.
Internationale Finanzmärkte und Finanzmanagement

Telefon 0621/1235-147, E-Mail lerbs@zew.de

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Universität Regensburg, IREBS International Real Estate Business
School

Telefon 0173/890 7203, E-Mail steffen.sebastian@irebs.de

Das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), Mannheim

Das ZEW arbeitet auf dem Gebiet der anwendungsbezogenen empirischen Wirtschaftsforschung. Dabei hat es sich insbesondere durch die Bearbeitung international vergleichender Fragestellungen im europäischen Kontext sowie den Aufbau wissenschaftlich bedeutender Datenbanken (z. B. Mannheimer Innovationspanel, ZEW Gründungspanel) national und international profiliert. Die zentralen Aufgaben des ZEW sind die wirtschaftswissenschaftliche Forschung, die wirtschaftspolitische Beratung und der Wissenstransfer. Das ZEW wurde 1991 gegründet. Derzeit arbeiten am ZEW 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, von denen rund zwei Drittel wissenschaftlich tätig sind (www.zew.de/www.zew.eu).

Forschungsfelder des ZEW:

Internationale Finanzmärkte und Finanzmanagement;
Arbeitsmärkte, Personalmanagement und Soziale Sicherung;
Industrieökonomik und Internationale Unternehmensführung;
Unternehmensbesteuerung und Öffentliche Finanzwirtschaft;
Umwelt- und Ressourcenökonomik, Umweltmanagement;
Informations- und Kommunikationstechnologien; Wettbewerb und
Regulierung; Internationale Verteilungsanalysen.

IREBS International Real Estate Business School an der Universität Regensburg

Die IREBS umfasst zehn rechts- und wirtschaftswissenschaftliche Lehrstühle und Professuren sowie 15 Honorar- und Gastprofessuren. Die universitäre Forschung und Lehre wird in Regensburg durchgeführt. Die IREBS widmet sich weiterhin an den Standorten Rhein-Main (Eltville), Berlin, München und Essen der Weiterbildung von Führungsnachwuchs- und Fachkräften. Mit ihrem breiten Leistungsangebot gehört die IREBS International Real Estate Business School zur internationalen Spitze im universitären Bereich der Immobilienwirtschaft (www.irebs.de).