

Mietspiegel und das Kugelfisch-Dilemma

Arbeitsgemeinschaft DAGStat fragt bei Symposium: Darf Statistik Politik machen?

Berlin (DAGStat). Was haben der hochgiftige Kugelfisch und ein Mietspiegel gemeinsam? Richtig zubereitet sind sie eine Freude. Falsch angerichtet, können sie in einer Katastrophe enden.

Diesen Vergleich hat der Wirtschafts- und Sozialstatistiker Prof. Dr. Walter Krämer (TU Dortmund) beim Symposium „Mietspiegel und Mietpreisbremse – Darf Statistik Politik machen?“ in Berlin gezogen. Auf Einladung der Deutschen Arbeitsgemeinschaft Statistik (DAGStat) diskutierten die Mietspiegel-Experten Krämer und der Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg, Prof. Dr. Steffen Sebastian, mit weiteren Fachleuten in der Urania Berlin. Die DAGStat bündelt mit ihren 14 Mitgliedsorganisationen vom Statistischen Bundesamt bis zur Deutschen Gesellschaft für Statistik verschiedene Ausrichtungen der Disziplin Statistik. Dabei reicht das Spektrum von der Biometrie bis zur Epidemiologie und Soziologie.

Statistik sei allgegenwärtig, erinnerte die DAGStat-Vorsitzende Prof. Dr. Christine Müller (TU Dortmund) in ihrer Einführung in das Symposium. Das gelte auch für den Mietspiegel. Das Erstellen solcher Datensammlungen sei ein Geschäft, das von den erstellenden Instituten sehr unterschiedlich gehandhabt werde.

Dem pflichtete auch die Abteilungsleiterin für bürgerliches Recht beim Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz, Beate Kienemund, bei. Die Bedeutung von Mietspiegeln in Verbindung mit Statistik dürfe nicht unterschätzt werden. Daher sollte die Statistik einen Platz in der Politik einnehmen. Mietspiegel seien gerade in Verbindung mit der Mietpreisbremse von größter Relevanz, erinnerte Kienemund.

Mietspiegel und Statistik seien eigentlich eine Liebesheirat. Allerdings knirsche es in der Beziehung ganz gewaltig, erklärte Walter Krämer. Denn die Urheber hätten zwei statistische Probleme. Zum einen die Einteilung von Wohnungen in homogene Typenklassen. Zum anderen den Weg, die durchschnittliche Miete zu ermitteln. Das führe zu einem fortwährenden Ringen um die Beantwortung dieser Fragen. Schon die Frage, welche

Pressemitteilung der Deutschen Arbeitsgemeinschaft Statistik (DAGStat)

Wohnung in welchen Topf komme, werde völlig unterschiedlich gehandhabt. So habe Hamburg beispielsweise den Mietspiegel in zwei Typenklassen eingeteilt, Berlin in drei und Frankfurt in fünf.

Bei der Frage nach der durchschnittlichen Miete führten drei Fehler häufig zum Desaster, betonte Krämer. Dieses seien verzerrte Stichproben, falsche Nettokaltmieten und die sogenannten fehlspezifischen Regressionsmodelle, die er anhand des Kugelfisch-Dilemmas erläuterte: es kommt auf das Zubereitungsmodell an, bei dem es alle erklärenden Faktoren zu berücksichtigen gelte. Aktuell auch die energetische Ausweisung.

Für eine gerechte und effiziente Regulierung des Wohnungsmarktes votierte Steffen Sebastian. Der Wissenschaftler, der auch Vorsitzender der Mietspiegelkommission der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung mit Sitz in Wiesbaden ist, sprach sich für die Möglichkeit von Mieterhöhungen und Neuvermietungen auf Marktniveau aus. Auch wenn er aus dem Elfenbeinturm argumentiere, so halte er verpflichtende Belegungsrechte ohne Mietpreisbindung für angebracht. Sebastian empfahl, Mietspiegel durch amtliche Statistiker erstellen zu lassen, was eine Vielzahl von Problemen lösen würde.

Kritisch ging der Wirtschaftsforscher mit der Wohnungspolitik insgesamt ins Gericht. Bislang würden komplizierte Statistiken für eine ungenaue Wohnungspolitik eingesetzt. Außerdem müsse Statistik politisch unabhängig sein. Mietspiegel seien zudem häufig ungerecht, ungenau und ineffizient. So warnte Sebastian davor, dass in Folge von künstlich niedrig gehaltenen Mietpreisen das Angebot zurückgehe. Gleichzeitig steige die Nachfrage. Die Preise stiegen. Denn, so Steffen Sebastian: „Angebot und Nachfrage regeln den Preis.“ Daher gebe es den Bedarf für eine effiziente und treffsichere Regulierung anstelle des Gießkannenprinzips.

In der anschließenden Podiumsdiskussion erinnerte der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, daran, dass ein qualifizierter Mietspiegel eine befriedende Wirkung habe. Er warnte davor, das Recht auf Wohnen hinsichtlich von Angebot und Nachfrage mit einem Produkt aus dem Supermarkt gleichzusetzen.

Dass auch ein „Rotwein-Mietspiegel“, der zwischen Vermieter- und Mieterverbänden quasi beim Rotwein ausgehandelt wurde, erfolgreich sein könne, darauf verwies der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke. Als Beispiel führte er Köln an, wo ein solcher Mietspiegel seit vielen Jahren eingesetzt werde. Zudem sei es ein Irrweg, dass qualifizierte Mietspiegel gerichtlich nicht angreifbar seien.

Berlin | 15. März 2018

Pressemitteilung der Deutschen Arbeitsgemeinschaft Statistik (DAGStat)

Im Gegenzug betonte der Volkswirt und wissenschaftliche Mitarbeiter des unabhängigen Forschungs- und Beratungsinstitutes Empirica AG, Lorenz Thomschke, dass viele Mietspiegel unter dem statistisch-methodischen Aspekt nicht korrekt seien. Viele Dinge liefen hier schief. Mietspiegel seien konfliktbeladen, mahnte auch Dr. Claus Michelsen vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung. Er sieht außerdem das Problem bei Neuvermietungen, das vor dem Hintergrund von Mietspiegel und Mietpreisbremse gelöst werden müsse.

Laut wurde im Podium die Forderung nach einem „Führerschein“ für Institute, die Mietspiegel erstellen. Zudem gab es Stimmen, dass die Erstellung von Mietspiegeln durch die Amtsstatistik der beste Weg sein könne. Allein die Auskunftspflicht gegenüber diesen Einrichtungen sei ein großer Vorteil, um Ungenauigkeiten bei der Erhebung von Daten zu vermeiden.

Foto (honorarfrei):

Die Referentinnen und Referenten des DAGStat-Symposiums „Mietspiegel und Mietpreisbremse – Darf Statistik Politik machen?“: (v. l.) Lorenz Thomschke, Dr. Claus Michelsen, Prof. Dr. Steffen Sebastian, Prof. Dr. Christine Müller, Prof. Dr. Walter Krämer, Beate Kienemund, Dr. Kai Warnecke und Reiner Wild. Foto: DAGStat/Amtage

Bei Fragen kontaktieren Sie bitte die DAGStat unter

Universität Bielefeld
Fakultät für Wirtschaftswissenschaften
Geschäftsstelle der DAGStat
Postfach 10 01 31
33501 Bielefeld
E-Mail: kontakt@dagstat.de
Internet: dagstat.de

Presseanfragen richten Sie bitte an

PRESSEBÜRO HANS-JÜRGEN AMTAGE
Hermannstraße 11
Postfach 21 87
32423 Minden
Telefon: (0571) 8294428
Telefax: (0571) 8294432
E-Mail: dagstat@pressebuero-amtage.de
Internet: pressebuero-amtage.de