

von der Lippe, Peter; Breuer, Claus Christian

Working Paper

Konzept für ein wirtschaftliches System periodischer regionaler Preisindizes: Möglichkeiten zur Gewinnung regionaler Daten über Mieten und Immobilienpreise

RatSWD Research Note, No. 32

Provided in Cooperation with:

German Data Forum (RatSWD)

Suggested Citation: von der Lippe, Peter; Breuer, Claus Christian (2009) : Konzept für ein wirtschaftliches System periodischer regionaler Preisindizes: Möglichkeiten zur Gewinnung regionaler Daten über Mieten und Immobilienpreise, RatSWD Research Note, No. 32, Rat für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD), Berlin

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/43646>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



Rat für Sozial- und
Wirtschaftsdaten (RatSWD)

www.ratswd.de

RatSWD

Research Notes

Research Note

No. 32

Ursprünglich als RatSWD Working Paper No. 72 erschienen

Konzept für ein wirtschaftliches System periodischer regionaler Preisindizes

Möglichkeiten zur Gewinnung regionaler Daten
über Mieten und Immobilienpreise

Peter von der Lippe, Claus Christian Breuer

März 2009

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

Research Notes des Rates für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD)

In der Publikationsreihe *RatSWD Research Notes* erscheinen empirische Forschungsergebnisse, beruhend auf Daten, die über die durch den RatSWD empfohlene informationelle Infrastruktur zugänglich sind. Die Pre-Print-Reihe startete Ende 2007 unter dem Titel *RatSWD Working Papers*.

Arbeiten aus allen sozialwissenschaftlichen und wirtschaftswissenschaftlichen Disziplinen können in der Reihe erscheinen. Die Reihe *RatSWD Research Notes* bietet einen Einblick in die vielfältigen wissenschaftlichen Anwendungsmöglichkeiten empirischer Daten und Statistiken und richten sich somit an interessierte, empirisch arbeitende Wissenschaftler/innen ebenso wie an Vertreter/innen öffentlicher Einrichtungen der Datenerhebung und der Forschungsinfrastruktur.

Die *RatSWD Research Notes* sind eine Plattform für eine frühzeitige zentrale und weltweit sichtbare Veröffentlichung von auf empirischen Daten basierenden Forschungsergebnissen und konzeptionellen Ideen zur Gestaltung von Erhebungen. *RatSWD Research Notes* sind nicht-exklusiv, d. h. einer Veröffentlichung an anderen Orten steht nichts im Wege. Alle Arbeiten können und sollen auch in fachlich, institutionell und örtlich spezialisierten Reihen erscheinen. *RatSWD Research Notes* können nicht über den Buchhandel, sondern nur online über den RatSWD bezogen werden.

Um nicht deutsch sprechenden Leser/innen die Arbeit mit der neuen Reihe zu erleichtern, sind auf den englischen Internetseiten der RatSWD Research Notes nur die englischsprachigen Papers zu finden, auf den deutschen Seiten werden alle Nummern der Reihe chronologisch geordnet aufgelistet.

Die Inhalte der Ausgaben stellen ausdrücklich die Meinung der jeweiligen Autor/innen dar und nicht die des RatSWD.

Herausgeber der RatSWD Research Notes Reihe:

Vorsitzender des RatSWD (2007/08 Heike Solga, 2009 Gert G. Wagner)

Geschäftsführer des RatSWD (Denis Huschka)

**Konzept für ein wirtschaftliches System periodischer regionaler Preisindizes
- Möglichkeiten zur Gewinnung regionaler Daten über Mieten und Immobilienpreise¹ -**

Expertise im Rahmen des Projekts "Weißer Fleck" Regionale Preisindizes - Wie kann die Wissenslücke geschlossen werden?" des Rats für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD)

**Prof. Dr. Peter von der Lippe (plippe[at]vwl.uni-due.de)
Universität Duisburg-Essen**

**Claus Christian Breuer, MSc (claus.breuer[at]uni-due.de)
Universität Duisburg-Essen**

¹ Für wertvolle Hinweise und kritische Anmerkungen danken wir ganz herzlich Herrn Dr. Johannes Hoffmann, Herrn Hans-Albert Leifer, Herrn Gerhard Lenz, Herrn Hermann Marré, Herrn Ulrich Schmitt und Herrn Dr. Friedbert Steinel von Seiten der amtlichen Statistik (Statistikämter und Bundesbank), sowie Frau Sonja Hampe und Herrn Rudolf Koch von Seiten der nichtamtlichen Statistik.

Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkung	S. 3
Kapitel 1: Aufgabenstellung, Grundsatzfragen zur Datengewinnung über Mieten und Immobilienpreise	S. 3
1.1. Grundsatzfragen des regionalen Preisvergleichs	S. 3
1.2. Maßstäbe zur Nutzung von Datenquellen über Mieten und Immobilienpreise im Rahmen des RPI	S. 5
1.3. Datenquellen im Überblick, Neutralität der Datenproduktion und der weitere Aufbau der Expertise	S. 13
Kapitel 2: Bestehende Erhebungen der amtlichen Statistik zu Mieten und Preisen von Wohnimmobilien	S. 16
2.1. Wohnungsmieten im Verbraucherpreisindex (VPI)	S. 17
2.2. Immobilienpreise	S. 23
Kapitel 3: Weitere amtliche statistische Quellen zur Wohnsituation und zu Mieten	S. 25
Kapitel 4: Nichtamtliche statistische Quellen über Mieten und Immobilienpreise	S. 30
4.1 Einführung: Strukturen und Beurteilungsmaßstäbe	S. 30
4.2 Anbieter mit eigenen Datenerhebungen	S. 31
4.3 Datenauswerter: Analysen bei Verwendung verschiedener Quellen	S. 45
Kapitel 5: Methodische Fragen und zusammenfassende Beurteilung	S. 51
5.1 Methodische Fragen	S. 52
5.2 Zusammenfassende Beurteilung der Datenquellen	S. 65
Literaturverzeichnis	S. 75
Anhang	S. 77

Vorbemerkung

Die vorliegende Expertise "Konzept für ein wirtschaftliches System periodischer regionaler Preisvergleiche" beschäftigt sich - dem Auftrag entsprechend - vorwiegend mit der Gewinnung von Daten zu Wohnungsmieten, die für den regionalen Vergleich geeignet sind. Da sich bei der Weiterentwicklung des HVPI abzeichnet, dass der Nutzwert des selbstgenutzten Wohnungseigentums mit der net acquisition method (Nettoerwerbsansatz)² gemessen werden soll, verlangt die Aufgabe auch, das Datenangebot bei Immobilienpreisen und den Aufbau eines "Häuserpreisindex" neben der Erhebung von Mieten in der amtlichen Statistik zu betrachten.

Konzeptionelle Probleme des regionalen Vergleichs von Verbraucherpreisen ganz allgemein und auch die Frage der Eignung (oder besser Nichteignung) der laufenden Erhebungen zum Verbraucherpreisindex (VPI) für derartige Vergleiche haben wir bereits andernorts behandelt.³ Diese Veröffentlichungen entstanden infolge unserer Anhörung vor dem Bundesverfassungsgericht anlässlich einer Verfassungsbeschwerde, wobei es um die Beurteilung eines Preisvergleichs zwischen bayerischen Städten ging, der gerade auf der Basis der amtlichen VPI Daten erfolgte.⁴

1. Aufgabenstellung, Grundsatzfragen zur Datengewinnung über Mieten und Immobilienpreise

1.1. Grundsatzfragen des regionalen Preisvergleichs

Es ist unbestritten, dass ein regionaler Vergleich von Verbraucherpreisen (kurz Regionaler Verbraucherpreisindex, RPI)

- nicht oder nur sehr eingeschränkt mit den Daten der laufenden Verbraucherpreisindex-Statistik erfolgen kann, sondern vielmehr eine eigens hierfür zu schaffende Datensammlung verlangt (in Form einer Primärerhebung oder durch Nutzung vorhandener Daten)
- auch die für regionale Unterschiede im Verbraucherpreisniveau im besonderen Maße verantwortlichen Mieten enthalten muss.⁵

2 Zur Beschreibung dieser Methode auch im Vergleich zu alternativen Methoden der Messung des Wohnwerts in einer selbstgenutzten Immobilie vgl. von der Lippe (2007), S. 397 – 405.

3 Vgl. von der Lippe, Breuer (2008a) und (2008b).

4 Der Gegenstand war primär die Beurteilung der Studie "Die reale Kaufkraft in Bayern 2002" des Bayerischen Wirtschaftsministeriums in von der Lippe (2006d), bei der ein Städtevergleich mit eben diesen amtlichen VPI-Daten vorgenommen wurde.

5 Beim vorliegenden Forschungsprojekt "weißer Fleck" war von vornherein klar, dass anders als in früheren Vergleichen dieser Art (vgl. Rostin (1979) und Ströhl (1994)) Mieten nicht ausgeklammert werden können.

Die laufend erhobenen amtlichen VPI-Daten sind nicht als Datenbasis eines RPI geeignet, weil sie nicht Gewähr dafür bieten können, dass die an verschiedenen Orten beobachteten Preisrepräsentanten hinsichtlich der preisbestimmenden Merkmale, insbesondere der Qualität, auch wirklich vergleichbar sind, was für Wohnungen und Häuser im besonderen Maße gilt.

Mit anderen Worten, interregional ist "reiner Preisvergleich"⁶ schwerer zu realisieren als intertemporal. Um diesem zu entsprechen, ist eine detailliertere Warenbeschreibung als im zeitlichen Preisvergleich erforderlich.⁷ Gleichzeitig ist aber auch darauf zu achten, dass nur Güter (Waren und Dienste) einbezogen werden, die für die Verbrauchsgewohnheiten an den zu vergleichenden Orten möglichst repräsentativ (oder "charakteristisch" wie es im internationalen Vergleich meist heißt) sind. Das ist jedoch oft dann nicht zu gewährleisten, wenn die Spezifizierung der Güter sehr eng ist. Es besteht also ein Konflikt zwischen zwei Anforderungen, der einen Kompromiss erfordert.

Die allgemeine Überzeugung ist ferner, dass der regionale Vergleich nicht nur eine detailliertere Warenbeschreibung verlangt, sondern auch die Einbeziehung von mehr Preisrepräsentanten für die gleiche Warenkorbposition. Der Grund ist in beiden Fällen, dass die Streuung der Preise im Ortsvergleich größer ist als im Zeitvergleich. Darüber, ob und in welchem Maße dies zutrifft, ist jedoch nicht sehr viel bekannt. Die vorliegende Expertise enthält deshalb auch in Kap. 5 einige Ausführungen zu diesem Thema (vgl. Abschn. 5.1.a, auch zu einer von uns veranlassten Sonderauswertung des LDS NRW der Mietstatistik im Rahmen des VPI).

Es ist ebenfalls unstrittig, dass die Datensammlung für einen RPI möglichst wirtschaftlich erfolgen muss. Wenn es gilt, eine Datenerhebung speziell hierfür zu veranstalten, ist

- eine Ressourcen (auch indirekte Kosten in Gestalt von Belastungen der Befragten) schonende Datenbeschaffung anzustreben, was insbesondere heißt, zu prüfen, ob nicht vorhandene Daten nichtamtlicher Anbieter für Zwecke der amtlichen Statistik genutzt werden können, so dass nur – wenn unbedingt nötig – eine spezielle Primärerhebung von Mieten und Kaufpreisen vorzunehmen ist; es ist ferner auch wünschenswert, dass
- die Daten kompatibel sind mit den methodischen Vorgaben (z.B. Wohnungstypologie, Berichtsgemeinden,⁸ Abgrenzung der Erhebungsmerkmale⁹) der amtlichen

6 Zu diesem Begriff vgl. von der Lippe (2005) und besonders ausführlich auch von der Lippe (2001), S. 268 ff.

7 Vermutlich werden sich die Bedingungen für einen regionalen Vergleich hier durch die ab 2008 erfolgende Erhebung ausführlicherer Beschreibungsmerkmale im Rahmen der VPI-Statistik verbessern. Vgl. Linz (2007).

8 Unsere Expertise gibt keine Empfehlungen über die Auswahl der Berichtsgemeinden zum RPI. Es dürfte aber aus wirtschaftlichen Gründen geboten sein, sich der Auswahl für den VPI anzuschließen und nicht beim RPI völlig neue Wege zu beschreiten. Die Auswahl der Gemeinden ist beim VPI durch Einführung des sog. "Regionsmodells" (vgl. Exkurs in Kap. 2.1), d.h. Einbeziehung von Preisnotierungen auch außerhalb der politischen Grenzen einer Gemeinde, ohnehin etwas im Fluss.

9 Einhaltung der Definitionen der COICOP Positionen 040 ff, Notieren von tatsächlichen Transaktionspreisen und Prüfung der Vergleichbarkeit hinsichtlich aller preisbestimmenden Merkmale, "Korrekturen" an dem jeweils notierten Preis bei

Verbraucherpreisstatistik, nicht zuletzt auch deshalb, um diese möglichst auch zur "Fortschreibung" von "Benchmark" (Struktur-) Erhebungen des RPI nutzen zu können.

Im Folgenden wird deshalb zunächst auf die Erhebung der Mieten im VPI eingegangen (Kapitel 2), deren methodische Maßstäbe natürlich nicht unveränderlich sind, gleichwohl aber für die gewünschte Kompatibilität essentiell sind. Später, im Kapitel 4, wird dann das nichtamtliche Datenangebot bei Mieten und Immobilienpreisen vorgestellt und daraufhin untersucht, ob es geeignet ist, VPI-Daten zu ersetzen oder zu ergänzen. Für die Frage, inwieweit man auf nichtamtliche Daten aufbauen kann, oder aber sie nicht oder allenfalls zur Plausibilitätsprüfung nutzen kann, ist es wichtig, sich Maßstäbe hinsichtlich der Datenqualität vorzugeben, die jedoch nicht zwingend sind. Denn auch hier gibt es einen Konflikt zwischen zwei (konkurrierenden) Zielsetzungen, der einen Kompromiss erfordert: die Daten sollten methodisch anspruchsvoll und zugleich wirtschaftlich zu beschaffen sein.

1.2. Maßstäbe zur Nutzung von Datenquellen über Mieten und Immobilienpreise im Rahmen des RPI

Bevor wir auf Kriterien für die Auswahl von Datenquellen bei den Mieten in einem mit Sekundärerhebungen arbeitenden RPI eingehen sind Vorfragen, wie

- Garantiert Gleichheit der Wohnungstypen auch Vergleichbarkeit und Repräsentativität der Mietstatistik?
- Was muss gleich und was darf oder soll ungleich sein?

zu stellen, also Fragen, die sich aus dem Konflikt (oder moderner formuliert, dem trade-off) zwischen Vergleichbarkeit und Repräsentativität ergeben.

1.2.1 Implikationen des reinen Preisvergleichs und der Repräsentativität

Regionale Vergleiche müssen nicht nur Gleichheit (und Repräsentativität) der Waren beachten, sondern auch wo und wie oft sie gekauft werden. Die Vergleichbarkeit umfasst also nicht nur die Ware selbst. Unterschiede hinsichtlich der Verbrauchs- und Kaufgewohnheiten bei Gütern sollten den regionalen Preisvergleich nicht verfälschen. Das bedeutet u. a., dass eine Gemeinde [oder Region] nicht allein dadurch teurer erscheinen darf als eine andere, weil in ihr "etwa mehr teurere Fachgeschäfte und weniger preisgünstige Verbrauchermärkte enthalten sind."¹⁰ Man kann dies durch die im Indexsystem 2005 = 100 eingeführte – für die

Qualitätsunterschieden bzw. Qualitätsveränderungen.

¹⁰ Vgl. Linz (2007), S. 76., ähnlich Angermann (1989), Rostin (1979) und Ströhl (1994).

jeweils zu vergleichenden Gemeinden gleiche – Geschäftstypengewichtung auszugleichen versuchen. Im Fall von Wohnungsmieten oder Häuserpreisen entspricht diesem Sachverhalt die regional unterschiedliche Bedeutung bestimmter Wohnungs- und Häusertypen, die andererseits auch gerade mitverantwortlich ist für das unterschiedliche Miet- bzw. Preisniveau. Es ist deshalb fraglich, ob es Sinn macht, regionale Unterschiede in Angebot und Nachfrage, d.h. auch in der Struktur des Wohnungsbestands oder auch im Grad der "Anspannung" auf dem Wohnungsmarkt,¹¹ "bereinigen" zu wollen.¹² Anders verhält es sich mit Merkmalen der Wohnung selber (Größe, Baujahr, Ausstattung), die durchaus Korrekturen im Sinne des "reinen" regionalen Preisvergleichs erfordern, wenn sie vom vereinbarten Grundtyp abweichen. Aber schon bei der "Lage", die das soziale Umfeld und die Infrastruktur einschließt, haben wir fließende Übergänge zu den nicht zu bereinigenden Unterschieden auf dem lokalen Wohnungsmarkt.

Eigentümlichkeiten des lokalen Wohnungsmarkts kommen andererseits durchaus ins Spiel, wenn es gilt, Repräsentativität zu gewährleisten. Im Falle einer Wohnung kann es sich naturgemäß an zwei verschiedenen Orten nicht um genau die gleiche Wohnung handeln, sondern nur um eine Wohnung für einen Mieter auf der gleichen Stufe der Einkommenspyramide. Es sind deshalb auch Kenntnisse darüber nötig, welche Wohnungen in den jeweiligen Gemeinden "repräsentativ" sind. Das dürfte eher gewährleistet sein, wenn das Erhebungssystem dezentral ist.

Wir haben gleichwohl davon abgesehen, eine dezentrale Erhebung als eines der im Folgenden aufgelisteten Qualitätskriterien anzusehen, weil das Kriterium zweiseitig ist. Trotz der Vorzüge (vgl. unten Axiom A2) hat ein dezentrales Berichtssystem evtl. eine Schattenseite. Eine entsprechende Erhebungsorganisation, die sich z.B. auch die Immobilienmakler als Datenlieferanten zugute halten, kann nämlich dazu führen, dass keine Einheitlichkeit der Methode gegeben ist und die Daten verschiedener Gemeinden untereinander nicht vergleichbar sind.

11 Indikatoren der "Anspannung" (etwa Leerstände, Umzüge, Umzugs- und Eigentumsabsichten, Räumungsklagen, Mietrückstände, Wohnkostenbelastung (Miete in Relation zum verfügbaren Einkommen) usw., wie sie z.B. von der WfA erhoben werden, stehen sicher in einem Zusammenhang mit dem örtlichen Mietpreisniveau, es würde aber zu weit führen, sie explizit in einen regionalen Mietvergleich einbeziehen zu wollen.

12 Werden beispielsweise nicht nur wohnungs- sondern auch gemeindespezifische Dummy-Variablen in einem hedonischen Modell benutzt, etwa das Dummy "Universitätsstadt" zur Imputation der Miete einer Einzimmerwohnung, so werden die Mieten solcher Wohnungen, wenn sie denn für den regionalen Vergleich relevant sein sollten (was bislang nicht der Fall ist), nicht besser regional vergleichbar, sondern es werden regionale Unterschiede "erklärt" oder "geglättet" statt herausgearbeitet, was das eigentliche Ziel ist. Anders mag es sich mit der Berücksichtigung gemeindespezifischer Variablen verhalten, wenn man nur in mehrjähriger Periodizität durchführbarer RPI- Benchmark - Erhebungen mit ökonomischen Modellen (statt z.B. mit dem VPI) fortschreibt oder "interpoliert". Modellgestützte Schätzungen regionaler Preisindizes haben nämlich auch den Vorteil, dass man mit Regressionsfunktionen nicht nur Lücken zwischen den Zeitpunkten der Strukturhebungen, sondern auch in der regionalen Abdeckung schließen kann, also für weitere, nicht in der Strukturhebung einbezogene Orte Schätzwerte gewinnen kann (wenn Daten für die erklärenden Variablen in tieferer regionaler Gliederung vorliegen). Für einen möglichen Regressor findet sich in amtlichen Quellen eine interessante Beobachtung: es zeigte sich "ein deutlicher Zusammenhang zwischen dem Bevölkerungszuwachs der Länder und der Veränderung der Mietpreise", so dass es sinnvoll erscheint, Wanderungssalden und Mieten in kleinräumiger Gliederung mit einander zu korrelieren (Statistisches Bundesamt (2004), S. 1336).

1.2.2 Liste der Qualitätsanforderungen an Datenquellen eines RPI

Der Prüfung der Verwendbarkeit externer Daten für die Komponente "Mieten" im RPI sollten die folgenden Kriterien oder "Axiome"¹³ zugrunde liegen:

- A1 (**Dokumentation**) Die Methoden der Datengewinnung sollten *ausreichend dokumentiert* und auch möglichst *nachvollziehbar* sein, d.h. es sollte mindestens erkennbar sein,
- ob eine Primärerhebung zugrunde liegt (wer wird befragt, Mieter oder Vermieter?) oder andere Quellen (z.B. Zeitungsanzeigen) ausgewertet wurden;
 - wie viele Beobachtungen "gleicher" Miet- bzw. Kaufobjekte zugrunde liegen (vgl. A2) und was geschieht, wenn ein Objekt für die weitere Erhebung ausfällt;
 - wie eng oder weit die verglichenen Wohnungen definiert werden (Typologie der Objekte) und wie Vergleichbarkeit bei subjektiven Einschätzungen (z.B. der Lage oder Ausstattung einer Wohnung) sichergestellt wird;
 - wie das Erhebungsmerkmal "Miete" definiert ist (z.B. Netto- oder Warmmiete; vgl. auch A9) und
 - nach welchen Maßstäben die untere und obere Grenze einer Preisspanne, wenn eine solche angegeben wird, bestimmt wird.
- A2 (**Stichprobe {Erhebung, Umfang}, kein sample bias**) Grundsätzlich ist eine Stichprobe anderen Arten der Teilerhebung vorzuziehen. Der Durchführbarkeit einer Zufallsauswahl sind jedoch enge Grenzen gesetzt. Bei der Durchführung der Erhebung kann ein dezentrales Erhebungssystem Vorteile, aber auch – wie gerade ausgeführt – Nachteile haben. Es sollte nicht nur eine "ausreichende" Zahl von Beobachtungen der Statistik zugrunde liegen,¹⁴ es ist auch wichtig, dass alle Segmente der Grundgesamtheit ausreichend repräsentiert werden und *nicht* bestimmte *Segmente systematisch über- oder unterrepräsentiert* sind¹⁵; es ist in diesem Sinne vorteilhaft, wenn rechtliche Vorgaben (Auskunftspflichten) oder das wirtschaftliche Interesse bei der Datenproduktion Gewähr für eine vollständige und korrekte Erfassung der Grundgesamtheit bieten.¹⁶

13 Laut Brockhaus bedeutet Axiom etymologisch "griech., eigtl. > was für wichtig erachtet wird <", und das entspricht genau dem, was uns bei dem hier unternommenen Versuch einer Liste von Axiomen vorschwebt.

14 In Kap. 5 versuchen wir quantitative Angaben hinsichtlich des notwendigen (mindestens erforderlichen) Stichprobenumfangs zu entwickeln.

15 Bei Zeitungsannoncen oder Maklerangaben, aber auch bei Daten von Hypothekenbanken gibt es gute Gründe, anzunehmen, dass nicht unerhebliche Teile der Grundgesamtheit auf diese Weise nicht abgedeckt werden können (vgl. hierzu Kap. 4 und 5).

16 So sind z.B. Notare verpflichtet, eine Kopie des Kaufvertrags dem örtlichen Gutachterausschuss zuzuleiten, was eine vollständige Datenerfassung verspricht. Andererseits gibt es keine Meldepflichten der Gutachterausschüsse gegenüber anderen Stellen, und die

- A3 (***Kontinuität der Datenbeschaffung***) Die Datenquelle sollte Daten gleicher Qualität möglichst kontinuierlich und aktuell bereitstellen (das Problem betrifft eher die Immobilienpreise als die Mieten: während Angaben über die Mieten stets erfragt werden können, so lange die betreffenden Objekte vermietet sind, gibt es Immobilienpreise nur dann, wenn das Objekt zum Verkauf ansteht [Daten aus Anzeigen oder von Maklern] oder gerade verkauft worden ist [Daten auf der Basis von Kaufverträgen]).¹⁷
- A4 (***Bereinigung von Strukturveränderungen***) Die Daten sollten außerdem *nicht Strukturveränderungen widerspiegeln*¹⁸ und alle einen Vergleich beeinträchtigende Faktoren (z.B. Qualität) "kontrollieren" (gleich halten, Unterschiede rechnerisch ausschalten ["bereinigen"]¹⁹), d.h. es muss nicht nur bei der Erhebung sondern auch in der Zusammenstellung der Daten ein "reiner Preisvergleich" angestrebt werden.
- A5 (***Vergleichbarkeit der Objekte durch Standardisierung der Erhebung und Aufbereitung***) Es sollte möglichst viel darüber bekannt sein, was getan wird, um bei der Erhebung *Vergleichbarkeit* der Wohnungen der verglichenen Städte *sicherzustellen*. Es ist z.B. zu fragen, wie eng die zugrunde liegende Definition der Wohnungs- bzw. Häusertypen ist²⁰ und was getan wird, um die Qualität der Daten laufend zu überprüfen.
- A6 (***weitere Merkmale***) Die Erhebung sollte *auch preisbestimmende Merkmale* (insbesondere der Qualität der Immobilie) *umfassen* - nicht nur die Miete bzw. den Preis - um die Möglichkeit zu bieten, Qualitätsunterschiede zwischen den Orten hedonisch zu bereinigen.²¹
- A7 (***Verzahnung mit dem VPI***) Im Interesse der Verzahnung des räumlichen mit dem zeitlichen Vergleich der amtlichen Statistik, also dem VPI, sollten die Mieten

Kaufverträge sind auch nicht standardisiert, so dass A5 verletzt sein kann. Die Richtigkeit der Angaben dürfte garantiert sein, wenn die Notare auch Funktionen bei der Feststellung der steuerlichen Werte haben (was nach Auskunft von Herrn Leifer in Frankreich der Fall ist, wo deshalb der "Häuserpreisindex" auf vollständigen und zuverlässigen Notarangaben beruht). Ähnlich dürften die Wertangaben aus Statistiken auf der Basis von Kreditverträgen weitgehend korrekt sein, denn bei Banken besteht "ein Interesse daran, zeitnahe Verkehrswerte für die beliebigen Objekte zu erhalten" (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007), S. 241).

- 17 Die nach Leifer (2004), S. 445 offenbar besonders in den angelsächsischen Ländern beliebte "Methode der Mehrfachverkäufe" der gleichen Immobilie leidet darunter, dass es Objekte mit unterschiedlich häufigen Transaktionen gibt und einige ausgesprochen selten verkauft werden, ganz abgesehen davon, dass sie sich im Zeitablauf verändern, so dass eigentlich kein Fall von "matched models" mehr vorliegen dürfte.
- 18 Ein Beispiel: in Bayern Labo (2008), S. 55 wird erwähnt, dass ein Preisanstieg bei Eigenheimen überhöht sein könnte, weil in Regionen mit besonders niedrigen Eigenheimpreisen besonders wenig gebaut wurde und diese relativ geringen Preise bei der Durchschnittsbildung deshalb weniger als bisher ins Gewicht fallen.
- 19 Siehe aber auch Teil a dieses Abschnitts.
- 20 Liegt eine mündliche Befragung oder eine Auswertung von Unterlagen (oder Annoncen) vor, so ist zu fragen, nach welchen Richtlinien die Erhebungspersonen [Berichterstatter] vorgehen, wie sie geschult werden usw.
- 21 Siehe auch Kap. 5 für weitere Anmerkungen zur Art der Merkmale. Sowohl die BBk als auch das StBA halten die bessere Anwendung hedonischer Methoden im Bereich der Immobilien für vordringlich. Daten, die hierfür keine Möglichkeit bieten, sind nach den heutigen Maßstäben praktisch wertlos.

- a) für *solche Wohnungstypen* (auch Sozialwohnungen) erhoben, oder zumindest mit der Datenquelle bestimmbar sein, *die beim VPI zugrunde gelegt werden.*²²
- b) zumindest auch in den für den *VPI relevanten Gemeinden bzw. Regionen* erhoben werden.

A8 (**Bestandsmieten und Second hand Objekte**) Daten über Mieten sollten nicht nur Neuvermietungen betreffen,²³ es müssen *auch Bestandsmieten*, also Mieten von Mietern in den Daten enthalten sein, die über eine längere Zeit unverändert geblieben sind. Die Terminologie ist hier sehr verwirrend. Man muss unterscheiden:

1. Neuvermietung einer Immobilie bei		2 Bestandsmieten im Sinne von Mieten, die von Mietern verlangt werden, die bereits eine längere Zeit in einer Wohnung wohnen
1a Erstbezug eines Neubaus	1b Mieterwechsel bei einer bestehenden Immobilie*	

* die Miete, die zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses vom Mieter verlangt wird

Gemeint ist mit A8, dass auch Bestandsmieten im Sinne von Nr. 2 enthalten sein sollten, was z.B. bei Daten auf der Basis von Annoncen oder Angaben von Maklern in der Regel nicht der Fall sein dürfte. Entsprechend sollte auch Immobilienpreise das Second Hand Segment des Marktes einschließen.²⁴

A9 (**Mietkonzept**)²⁵ Die beim regionalen Vergleich des Verbraucherpreisniveaus (VPI) enthaltene Mietkomponente enthält auch die sog. Nebenkosten, d.h. die folgenden COICOP-Positionen (Wägungsanteile in % im Index 2000 = 100 [= G1] und 2005 = 100 [= G2])

Position	G1	G2
040 Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	302,66	308,00

darunter

22 Das Raster der Mietstatistik im VPI (vgl. Kap. 2) unterscheidet z. B. auch zwischen öffentlich geförderten und privat finanzierten Wohnungen. Obgleich das Gewicht der Sozialwohnungen abnehmen dürfte, scheint diese Differenzierung bis auf weiteres sehr gewünscht und auch notwendig zu sein.

23 Eine Beschränkung hierauf liegt vor allem bei Preisübersichten von Maklern vor. Auch Mietspiegel enthalten Bestandsmieten nur dann, wenn sie in den letzten vier Jahren verändert (neu vereinbart) worden sind.

24 Auch bei der Gewichtung (eines zusammenfassenden Indexes) sollte zwischen transaktions- und bestandsorientierten Daten unterschieden werden, vgl. Deutsche Bundesbank (2003), S. 48 (Fußnote 4).

25 Bei der entsprechenden Forderung für Immobilienpreise ist auf Einheitlichkeit des Preiskonzepts zu achten. So ist z.B. zu fragen ob der Grundstücksanteil am Preis - wie beim amtlichen Häuserpreisindex - herausgerechnet worden ist oder nicht.

041 Wohnungsmieten einschl. Mietwert von Eigentümerwohnungen	212,17	203,30
043 Regelmäßige Instandhaltung, Reparatur der Wohnung	11,49	11,84
044 Wasserversorgung und andere Dienstleistungen*	31,98	33,04
045 Strom, Gas und andere Brennstoffe (Haushaltsenergie)	47,02	59,82

* dies sind die sog. kalten Nebenkosten; sie umfassen vor allem Müllabfuhr, Abwasserentsorgung, Straßenreinigung, Grundsteuer B, Schornsteinfegergebühren etc.

Es ist nicht nachteilig, wenn sich der größte Teil der in Frage kommenden Quellen für den regionalen Vergleich der Mieten nur mit der Netto-Kaltmiete (041) beschäftigt. Der anzustrebende RPI muss zwar zusätzlich Information zu Nebenkosten enthalten (auch beim selbstgenutzten Wohnungseigentum), aber diese können unabhängig von der Kaltmiete erhoben werden (was auch – wie in Kap. 2 gezeigt – im Falle des VPI geschieht). Wichtig ist nur, dass die Position 041 in einer Datenquelle identifizierbar sein muss, wenn diese im Rahmen des RPI verwendbar sein soll. Die Forderung A9 verlangt also, dass Mietangaben nur dann verwendbar sind, wenn sie

- sich entweder auf das Kaltmietenkonzept von COICOP 041 beschränken oder
- bei einem umfassenderen Konzept (etwa COICOP 040) die Isolation der Komponente 041 erlauben,

weil die Möglichkeiten auch unabhängig von der Miete die Positionen 043, 044 und 045 aus anderen Quellen in tiefer regionaler Gliederung zu schätzen ausreichend gut sein dürften.²⁶

A10 (*Verfügbarkeit, Bereitschaft zur Vereinheitlichung*) Es sollte

- die Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit der amtlichen Statistik bestehen und auch dazu, dieser Daten zu angemessenen Konditionen zur Verfügung zu stellen;
- das Datenangebot in Form auswertbarer Dateien zur Verfügung gestellt werden;²⁷
- Aufgeschlossenheit gegenüber Normierungsüberlegungen (z.B. Vereinheitlichung der Typologie von Immobilien und der Definitionen von

²⁶ Dieser Aspekt ist sehr bedeutsam, weil die Nebenkosten von erheblichem Gewicht (nach obigen Angaben im VPI zur Basis 2005 10,47% gegenüber der reinen Nettomiete von 20,33%) sind und sich auch im Zeitablauf – und wohl auch regional - unterschiedlich entwickeln (insbesondere die Haushaltsenergie ist - wohl in den meisten Gemeinden - explosionsartig gestiegen).

²⁷ Man findet z.B. in Verband deutscher Pfandbriefbanken (2008), S.50 -57 den Hinweis, dass die Daten der Gutachterausschüsse zwar vollständig sind aber bisher noch nicht frei verfügbar und nicht "zu einer empirisch auswertbaren Datenbank zusammengefasst worden" sind. Die eigene "vdp-Transaktionsdatenbank", so heißt es, erfülle jedoch diese Voraussetzung der "Auswertbarkeit".

Qualitätsmerkmalen usw.) bestehen.

Zum Axiom A10 sei kurz vermerkt, dass wir dies stets in Gesprächen mit privaten (nichtamtlichen) und *gewerblichen* Datenanbietern, wie z.B. BulwienGesa AG oder IVD (Makler) angesprochen haben. Unser Eindruck war, dass "Zusammenarbeit" z.B. in Gestalt einer Übernahme dieser Daten durch die amtliche Statistik als wichtige Referenz und quasi als "Qualitätssiegel" begrüßt wird. Ob eine Aufgeschlossenheit gegenüber Überlegungen zur Vereinheitlichung von Definitionen und Konzepten besteht, ist weniger leicht feststellbar. Sie sollte auch die *nichtgewerbliche* nichtamtliche Datenproduktion, wie z.B. die Erstellung von Mietspiegeln umfassen. Es ist uns ein Anliegen, für Vereinheitlichung und Normierung und gegen unnötige Doppelarbeit zu plädieren, es ist uns aber bewusst, dass auch schon andere vor uns vergeblich diese Ziele verfolgt haben (vgl. hierzu mehr in Kap. 5).²⁸

Was das Streben nach Vereinheitlichung (Axiom A10) und die Beurteilung der Daten mit den Axiomen betrifft, so lässt sich folgendes vorläufiges Fazit ziehen: Die Erfahrung der letzten Jahre hat zweierlei gezeigt, nämlich dass

1. das Mietniveau mit großem Abstand der wichtigste – allerdings auch der wohl am schwersten zu vergleichende – Bestimmungsfaktor regionaler Unterschiede im Verbraucherpreisniveau ist und dass
2. es auf diesem Gebiet zwar keinen Mangel an Daten gibt, wohl aber einen Mangel an *vergleichbaren* Daten, denn es gibt hier eine Vielzahl von Anbietern, die alle im Rahmen ihrer jeweiligen Möglichkeiten (als Regionalforscher, Standortbegutachter, Finanzberater, Makler, Finanzier, Mietspiegelproduzent usw.) Daten sammeln, und somit existieren zwar Daten im Überfluss, die jedoch nicht vergleichbar sind.²⁹ Man gewinnt den Eindruck, dass hier neben der amtlichen Statistik sehr viel statistische Doppelarbeit geleistet wird.

Gemessen am Gewicht der Mieten im VPI und insbesondere für den regionalen Vergleich, also an Punkt 1, ist dieser Position im VPI methodisch vergleichsweise wenig Aufmerksamkeit geschenkt worden. Es ist viel diskutiert worden über die Berücksichtigung von Qualitätsveränderungen von Gütern mit relativ geringer Ausgabenbedeutung, aber wenig über die Vergleichbarkeit von Mieten, die mit einem Vielfachen ins Gewicht fallen.

28 Es wäre wünschenswert, wenn das Projekt RPI zu einer vernünftigen Arbeitsteilung und Kooperation und zu mehr Standardisierung und methodischer Vereinheitlichung von Statistiken über Mieten (einschließlich von Mietspiegeln) und Immobilienpreise führen könnte.

29 Das ist zwar allgemein bekannt, aber das Ausmaß der Nichtvergleichbarkeit ist weitgehend unbekannt. Insbesondere bei Mietspiegeln wird quasi in jeder Gemeinde das Rad neu erfunden. Es wird seit vielen Jahren hierüber geklagt (vgl. Angermann (1985), von der Lippe (2006c)), ohne dass dies etwas bewirkt hat.

1.2.3 Ergebnisse als Kriterien zur Beurteilung möglicher Datenquellen eines RPI

Axiome, wie soweit dargestellt, sollen eine Entscheidung über die Verwendung oder Nichtverwendung einer nichtamtlichen Datenquelle für den RPI ermöglichen. Es sind grundsätzliche Erwägungen, bei denen die Methode, nicht das Ergebnis im Vordergrund steht. Man kann sich aber auch primär ergebnisorientiert entscheiden. Wie in Kap. 4.1.a dargestellt, scheint das bei der Entscheidung der Bundesbank (BBk) für die Verwendung von Daten der Firma BulwienGesa AG der Fall gewesen zu sein.

Wir sehen hier von einer entsprechenden ergebnisorientierten Beurteilung verschiedener Quellen als alleinige Entscheidungsgrundlage ab, und zwar aus folgenden Gründen:

1. Es war uns nicht möglich, eine (für eine Empfehlung) ausreichend umfangreiche Datei mit Mieten und Immobilienpreisen aufgrund der verschiedenen in dieser Studie genannten Quellen zusammenzustellen.
2. Wenn wir versucht hätten, Daten zusammenzustellen, dann hätten es aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung (ein RPI verlangt eine Aussage über diverse Wohnungs- bzw. Haustypen und dies für zahlreiche Städte) sehr viele Daten sein müssen, was die Auswertung in Hinblick auf eine zusammenfassende Empfehlung nicht leicht gemacht hätte.
3. Um die beschriebene Aufgabe in einer überschaubaren Größenordnung zu halten, wäre es in jedem Fall vorteilhaft, eine Vorauswahl aus den Datenanbietern zu treffen, wobei die Maßstäbe hierfür gerade durch die Axiomatik vorgegeben werden können; d.h. die ergebnisorientierte Betrachtung kann nicht eine Axiomatik entbehrlich machen.
4. Ein zusammenfassendes Urteil aufgrund der Ergebnisse, nicht der Methode, ist schwierig, zumal die Ergebnisse
 - in Teilbereichen (bei bestimmten Wohnungstypen, Gemeinden) oder Zeiträumen gut, in anderen (also bei anderen Wohnungstypen usw.) schlecht sein könnten³⁰ und
 - es keinen externen Vergleichsmaßstab für "gute" Ergebnisse" gibt (auch der Umstand, nicht signifikant von den Ergebnissen anderer Anbieter abzuweichen, ist kein Gütekriterium), ferner
 - die Maßstäbe für eine Beurteilung kaum transparent und schwer nachvollziehbar sein dürften, denn das Gutheißen eines Ergebnisses verlangt

30 Eine derartige nicht eindeutige Situation kann sich auch bei der Beurteilung von Methoden auf der Basis von Axiomen ergeben.

meist eine Einschätzung der Plausibilität, was jedoch ein weiteres Problem mit sich bringt, denn

- Plausibilität ist kein operationales Konzept, die Datenanbieter berufen sich meist selbst darauf, dass ihre Daten den Test auf Plausibilität (in den Augen von Kennern des lokalen Wohnungsmarkts) bestanden hätten, und es dürfte schwer sein, für die verschiedensten Orte soviel Sachkenntnis reklamieren zu können, dass man sich ein Urteil über das Plausibilitätsurteil erlauben kann.

Eine Beurteilung aufgrund der Plausibilität der Ergebnisse kann aus diesen Gründen – auch wenn es hierfür eine entsprechend kompetente Grundlage gäbe – kaum allein bestimmend sein für die Entscheidung, welcher Datenquelle für Zwecke des RPI genutzt werden sollte. Ein Urteil über eine Statistik muss immer auch ein Urteil über die Methode der Statistik beinhalten.

1.3. Datenquellen im Überblick, Neutralität der Datenproduktion und der weitere Aufbau der Expertise

Grundsätzlich stehen die in Übersicht 1.1 und 1.2 genannten Datenquellen für die Mieten und Immobilienpreise für die Konstruktion eines regionalen Verbraucherpreisindex (RPI) zur Verfügung. Sie haben alle ihre speziellen Vor- und Nachteile, worauf zunächst in Kap. 4 und dann noch einmal in Form einer abschließenden Würdigung in Kap. 5 eingegangen wird.

Bei den Datenquellen ist die folgende Unterscheidung nicht unwichtig hinsichtlich der Interessen, die evtl. mit der Sammlung und dem Vertrieb bzw. der Veröffentlichung der Daten verbunden sind:

amtliche Daten (Kap. 2 und 3)	nichtamtliche Daten (Kap. 4)	
	gewerbliche	nichtgewerbliche

Die amtliche Statistik ist dem BStatG zufolge der Neutralität und Unabhängigkeit verpflichtet. Es ist anzunehmen, dass sie im höheren Maße frei ist von wirtschaftlichen und politischen Interessen. Im **Kap. 2** stellen wir dar, was wir über die Praxis der amtlichen Statistik in diesem Bereich, d.h. der Mietenstatistik im Rahmen des VPI sowie über den "Häuserpreisindex" in Erfahrung bringen konnten. Im **Kap. 3** behandeln wir ergänzende amtliche Statistiken.

Übersicht 1.1: Amtliche und nichtamtliche Daten für Mieten und Immobilienpreise

	Wohnungsmieten	Immobilienpreise ^{a)}
amtlich	Vierteljährliche Mietstatistik (Erhebung durch Statistische Landesämter) im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik (vgl. Kap. 2.1). Ergänzend: MZ, EVS/LWR, GWZ, Wohngeldstatistik (vgl. Kap. 3)	"Häuserpreisindex" (HPI) zentrale Statistik beim Statistischen Bundesamt (Kap. 2.2) auf Basis der Daten von Gutachterausschüssen sowie der amtlichen Baupreisindizes. ^{b)}
nicht- amtlich	Mietspiegel (für einen Teil der Städte und des Mietwohnungsmarkts), SOEP (nicht Mietstatistik i.e.S.) und spezielle, wenige Städte umfassende Erhebungen für internationale Vergleiche (vgl. Anhang 2)	Deutscher Eigentums-Immobilienindex (DEIX), LBS Immobilienpreisspiegel, HVB, im Aufbau befindliche Datensammlungen des Verbands der Pfandbriefbanken und von Hypoport (Kap. 4.2)
	Mieten und Preise: BulwienGesa AG und Immobilienindex der Deutschen Bundesbank (auf Basis von Daten der BulwienGesa AG), "Wohnimmobilienpreisspiegel" des IVD, Empirica und IDN ImmoDaten GmbH (Anzeigenstatistik)	

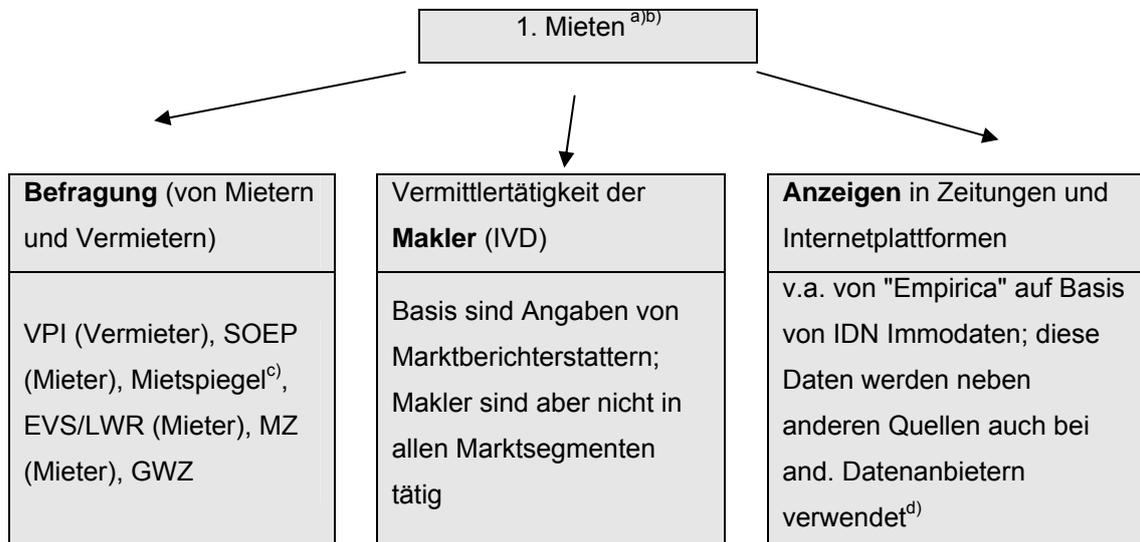
a) Häuser und Eigentumswohnungen.

b) Wir verzichten in Kap. 2.2 auf eine Wiedergabe zahlreicher kritischer Einwände gegen die Baupreisstatistik (auf der der HPI zu einem Teil beruht), die man vor allem in Rady, Rußig (2004) findet, weil es nicht Gegenstand einer Expertise über die Machbarkeit eines künftigen RPI sein kann, Entscheidungen der amtlichen Statistik über die Verwendung ihrer eigenen Daten zur Diskussion zu stellen oder Überlegungen zur Qualität bestehender Erhebungen und Indizes neben der Verbraucherpreisstatistik anzustellen.

Kap. 4 behandelt die schon in den Übersichten dieses Kapitels kurz genannten nichtamtlichen Quellen für Daten zu Mieten und Kaufpreisen sowie das SOEP (als Datenquelle für Mieten) im Detail. Bei den nichtamtlichen Quellen handelt es sich ganz überwiegend um gewerbliche Datenangebote. Als Beispiel für Interessen, die auf die Datenproduktion einwirken könnten, wird gelegentlich der Umstand genannt, dass Immobilienmakler Geldanlegern den Kauf einer Immobilie schmackhaft machen wollen und daher niedrige Immobilienpreise präferieren könnten. Als nichtgewerbliche private (also nichtamtliche) Veranstaltung kann man wohl die Mietspiegel betrachten. Aber auch hier sind – auch wenn es keine unmittelbaren kommerziellen Interessen gibt – Neutralität und Unabhängigkeit keineswegs vorauszusetzen, denn es gibt mächtige Interessen der Wohnungswirtschaft, Mieterverbände und auch der Politik, über Mietspiegel Einfluss zu nehmen "indem die statistischen Methoden zur

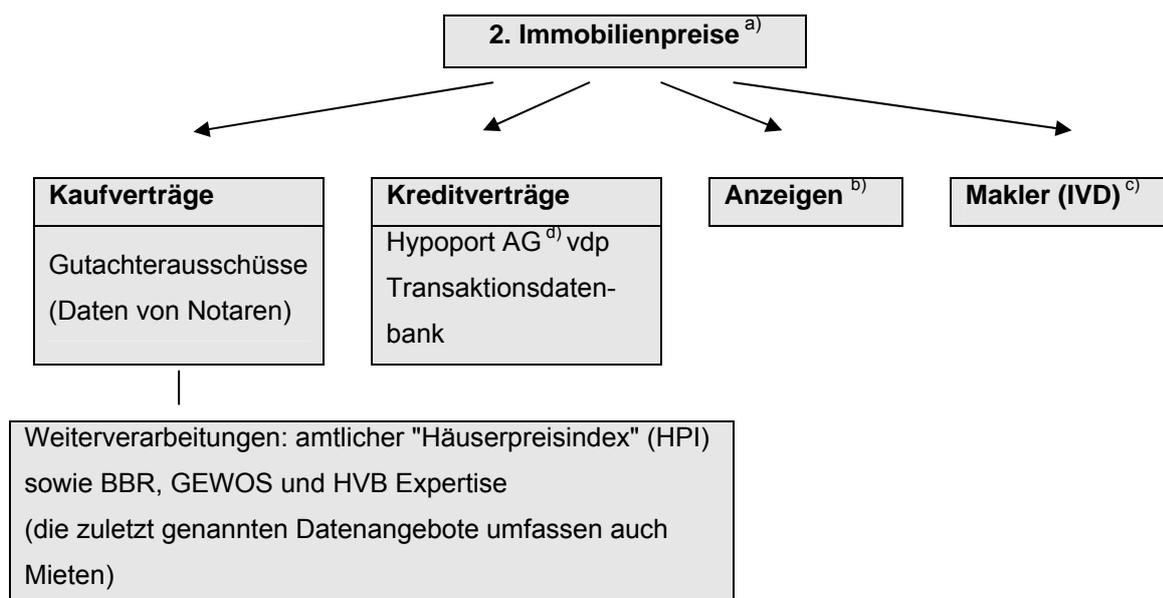
Ermittlung der Vergleichsmiete mit dem politischen Ziel der Begrenzung von Mieterhöhungspotentialen manipuliert werden".³¹

Übersicht 1.2: Datenquellen für Mieten und Kaufpreise von Immobilien
- weitere Einzelheiten zu den Statistiken vgl. Kap. 2 und 4 -



- a) Einige Datenanbieter versuchen eine Synopse verschiedener (im Prinzip aller hier genannten) Quellen und Expertenurteile (so z.B. BulwienGesa AG).
- b) Gutachterausschüsse sind als Datenquelle bei Mieten weniger üblich als bei Immobilienpreisen und deshalb hier nicht mit aufgenommen worden.
- c) Sie fallen hinsichtlich der Zielsetzung aus den Rahmen, denn sie sind weniger gedacht für Vergleiche *zwischen* Kommunen als für die Bestimmung der "ortsüblichen Miete" *innerhalb* einer Gemeinde (daher auch keine Normierung; d.h. Mietspiegel sind sehr unterschiedlich und kaum vergleichbar).
- d) Der gegen Anzeigenstatistiken erhobene Vorwurf, dass die Angebotspreise nicht den Transaktionspreisen entsprechen müssen und letztere häufig unter den ersteren liegen und deshalb die Statistik nicht konzeptgerecht (valide) ist, trifft vermutlich auf Mieten als Preise für eine Nutzung weniger zu als auf Kaufpreise (Teil 2 der Übersicht).

31 "Den Mietspiegel nicht manipulieren, IVD Vizepräsident Schick warnt vor kommunalpolitischen Experimenten", Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 29.8.2008. In diesem Artikel wurde über eine offenbar kürzlich in Berlin entfachte politische Diskussion berichtet. Anlass hierfür war, dass seit langer Zeit erstmals die Mieten in Berlin gestiegen sind und dies nicht im Mietspiegel zum Ausdruck kommen sollte. Auch Herr Rudolf Koch (Stellvertretender Vorsitzender des IVD) bestätigte uns in einem Gespräch, dass die Erstellung von Mietspiegeln nicht ergebnisoffen ist und politische Einflussnahme und Rücksicht auf Interessen von wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Großvermietern nicht selten vorkommen. Bekannt sind auch Klagen von Ulf Börstinghaus, dass viele Mietspiegel fälschlich als qualifiziert bezeichnet werden, obgleich es bestenfalls einfache Mietspiegel sind. Wir haben darüber berichtet in von der Lippe, Breuer (2008a) und (2008b).



- a) Eine Kombination (Synopsis) verschiedener (im Prinzip aller hier genannten) Quellen in Verbindung mit Expertenurteilen wird vor allem reklamiert von der BulwienGesa AG, aber z.B. auch von HVB Expertise GmbH.
- b) Angebotspreise (in Zeitungen und im Internet) hauptsächlich von Empirica.
- c) daneben auch Immobilienvermittler von Bausparkassen; auf dieser Basis werden Statistiken der LBS (Landesbausparkassen) zusammengestellt.
- d) eine Internetplattform zur Vermittlung von Hypothekenkrediten.

Das abschließende **Kap. 5** widmet sich einer Wertung der Quellen sowie weiterführender methodischer Fragen. Wir beschäftigen uns dabei auch mit der Frage, wie der Zustand eines Überflusses an Daten, die jedoch zugleich nicht miteinander vergleichbar sind - und somit für weiterführende Analysen nur bedingt brauchbar sind –, überwunden werden kann.

2. Bestehende Erhebungen der amtlichen Statistik zu Mieten und Preisen von Wohnimmobilien

Die Behauptung des BBR "Es gibt in Deutschland keine amtliche bundesweite Statistik, die aktuell über das Niveau der Mieten und der Immobilienpreise berichtet"³² wird dem Datenangebot der amtlichen Statistik nicht gerecht. Es gibt durchaus Daten, über deren Qualität (auch im Vergleich zu nichtamtliche Daten) und Eignung für den interregionalen neben dem intertemporalen Vergleich man aber natürlich streiten kann. Im Folgenden wird dargestellt, welche amtlichen Daten hinsichtlich Wohnungsmieten und Kaufpreisen von Wohnimmobilien gegenwärtig von der amtlichen Statistik bereitgestellt werden und ob diese

³² Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007), S. 221.

Daten auch für einen räumlichen Vergleich geeignet sind. Das Kapitel gliedert sich deshalb in diese beiden Abschnitte, Mieten und Kaufpreise. Im Kapitel 4 wird dann auf das Angebot nichtamtlicher Stellen zu diesen Sachverhalten eingegangen.

2.1. Wohnungsmieten im Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Statistischen Landesämter erheben vierteljährlich Mieten für sieben **Mietobjekte**,³³ sechs verschiedene Mietwohnungstypen sowie (erstmalig mit Umstellung des VPIs auf Basis 2005) vermietete Einfamilienhäuser³⁴ mit mehr als 100m² Wohnfläche und 4 und mehr Zimmern. Die Beschreibung der Mietobjekte (vgl. Übersicht 2.1) ist überraschend allgemein gehalten und orientiert sich (abgesehen von den Einfamilienhäusern) lediglich an drei Merkmalen: dem Baujahr (Alt-/Neubau [vor/nach 1948]³⁵), der Wohnungsgröße (≤ 70 , bzw. > 70 m² [bzw. Zahl der Räume 3 oder 4]) und der Finanzierung bzw. Sozialbindung.³⁶

Übersicht 2.1 enthält auch die Anzahl der Wohnungen, die der Verbraucherpreisstatistik der insgesamt 20 Berichtsgemeinden im Land NRW zugrunde liegen.³⁷ Es besteht schon ein gewisser Zusammenhang zwischen dem Gewicht (der Relevanz) eines Wohnungstyps und der Anzahl der in der Mietstatistik berücksichtigten Objekte dieses Typs. Wie die Abbildung im Anhang Nr. 1 zeigt, korrelieren die Gewichte (im Index zur Basis 2005) mit der Anzahl der Wohnungen mit $r = 0,8005$ ($r^2 = 0,6408$).³⁸

33 Die folgende Darstellung fußt in hohem Maße auf einem persönlichen Gespräch mit den Herren Marré, Dr. Steinel und Schmitt im LDS NRW am 12. 8. 2008.

34 Diese Position (Miete für ein leer vermietetes Einfamilienhaus) hat nach Übers. 2.1 ein Gewicht von 11,84%, und es werden in NRW aktuell 49 Objekte dieses Typs (Meldenummer 439) erhoben.

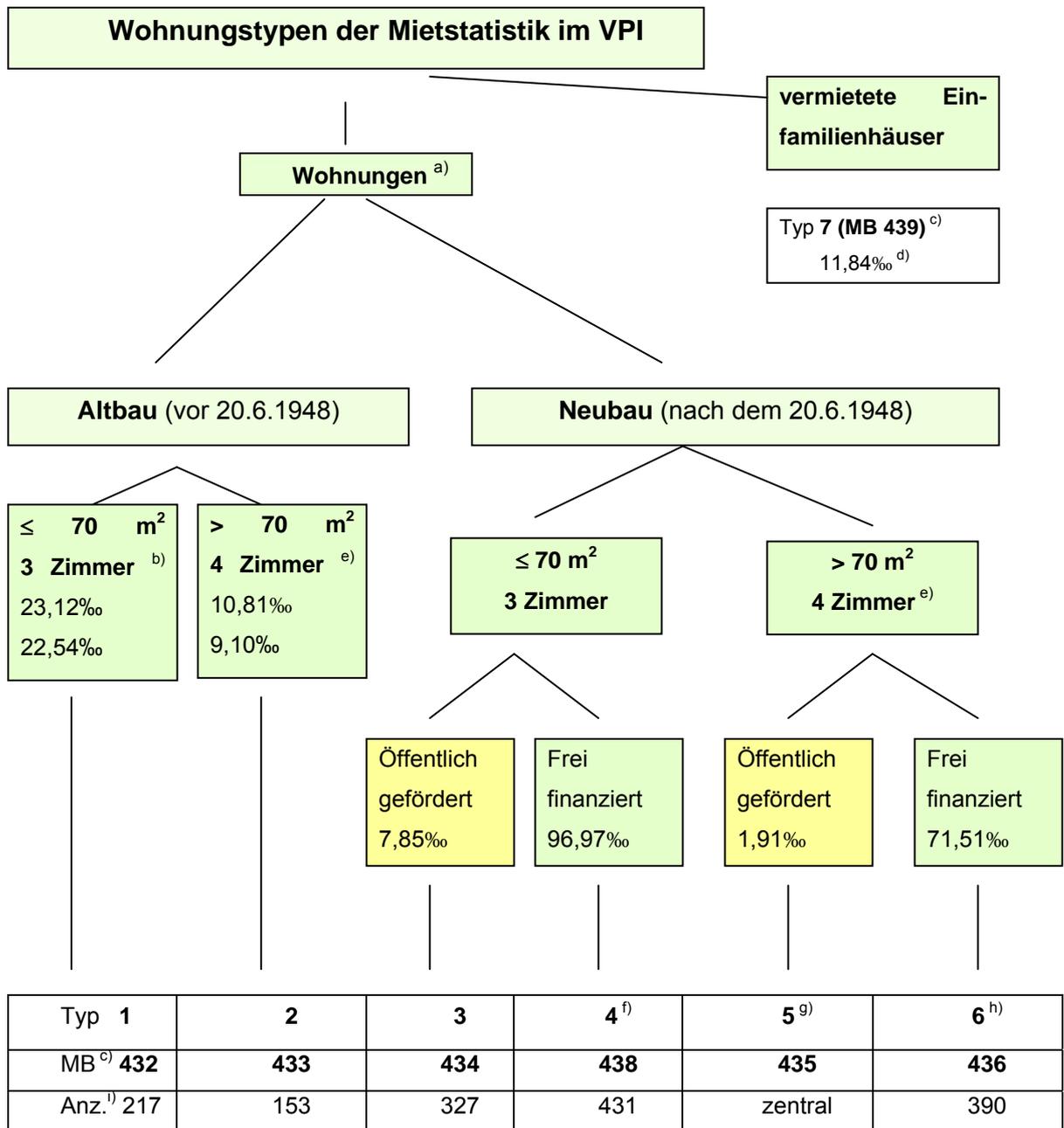
35 Das Datum 20.6.1948 bezieht sich auf die Währungsreform (Einführung der DM nach dem Krieg). Der Stichtag wird in der amtlichen Statistik (aber auch bei der Erstellung von Mietspiegeln) nicht selten verwendet.

36 Eine Beschreibung der dem VPI zugrunde liegenden Wohnungstypen findet sich auch bei Hoffmann, Kurz (2002), S. 9. Die im Folgenden (insbes. in Übersicht 2.1) präsentierte Typenbeschreibung verdanken wir Unterlagen und mündlichen Informationen des Statistischen Landesamtes NRW.

37 Die 20 Berichtsgemeinden in NRW sind geordnet nach den Größenklassen 1 bis 5: (1) Köln, Essen, Dortmund, Düsseldorf, Bochum, (2) Wuppertal, Bonn, Aachen, Krefeld, Hagen, Solingen, (3) Siegen, Moers, Düren, Unna, Herford (4) Kleve, Coesfeld, (5) Warendorf, Höxter.

38 Die entsprechende Berechnung mit dem Wägungsschema der Basis 2000 ergab noch eine etwas größerer Korrelation von 0,8091 ($r^2 = 0,6546$). Für Wohnungstypen mit relativ größerer Bedeutung (größerer Wägungsanteil), wie etwa Typen 4 und 6 (MB Nr. 438 und 436), werden schon mehr Preisrepräsentanten einbezogen als für Wohnungen mit geringerem Wägungsanteil (Typ 2, MB Nr. 433). Wir konnten jedoch nicht feststellen, ob - wie von uns vermutet - in größeren Städten die Mieten von mehr Wohnungen eines Typs erhoben werden als in kleineren Gemeinden, und auch nicht, nach welchen Kriterien die Zahl der erhobenen Wohnungen festgelegt wird. Die Berichtsgemeinden hatten bis zur Entlassung aus der Auskunftspflicht zum 1.1.2007 die Möglichkeit, mehr oder weniger Mieten zu melden und bei der Auswahl der Befragten mitzuwirken.

Übersicht 2.1: Wohnungstypologie beim Verbraucherpreisindex
 (Anteile in ‰ beziehen sich auf Wägungsanteile [Kaltmiete]
 der Indizes 2000 = 100 [erste Zahl] und 2005 = 100 [zweite Zahl])



a) nicht einbezogen: Untermieten, Mieten in möblierten Wohnungen und in Wohnheimen, verbilligt überlassene Werks- oder Dienstwohnungen.

b) bis zu 3 Zimmer und bis zu 70 m² Wohnfläche, mit Küche, Bad und Sammelheizung; (nach früheren Beschreibungen auch oft charakterisiert als "ohne Bad und Zentralheizung", alle anderen Wohnungstypen wurden dagegen auch früher schon stets mit Bad und Zentralheizung beschrieben). Seit 2000 (Meldebogenreform 1999) werden nur noch Wohnungen mit Bad und Zentralheizung betrachtet.

c) Meldebogennummer.

- d) Wägungsanteil im Index 2005 = 100 (dort erstmals einbezogener Objekttyp).
- e) oder: "2 und mehr Zimmer".
- f) Wohnungstyp 4 (Meldenummer 438): mit Balkon oder Loggia in einem Mehrfamilienhaus
- g) Für diesen Wohnungstyp werden Mietdaten zentral vom Bundesamt, nicht dezentral von den Statistischen Landesämtern erhoben.
- h) Mit Garage, Balkon oder Loggia in einem Mehrfamilienhaus.
- i) Anzahl der Objekte dieses Typs, die in die laufende vierteljährliche Mietenstatistik des Landes NRW eingehen.

Die Wohnungstypologie beim VPI erscheint uns etwas altertümlich. Sie ist offenbar angelehnt an die Wohngeldstatistik und besteht weitgehend unverändert schon für eine ziemlich lange Zeit (vgl. den Exkurs hierzu).³⁹

Auffallend ist die starke Betonung des Unterschieds zwischen öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen,⁴⁰ die vielleicht nicht mehr zeitgemäß sein dürfte. Ähnliches gilt für die Unterscheidungen beim Baualter (vor und nach 1948). Hinsichtlich der Baualterstufen dürften andere Klassenbildungen aussagefähiger zu. Insbesondere in den 80er und 90er Jahren sind hinsichtlich Bauausführung und Ausstattung gravierende Änderungen eingetreten.

Exkurs zur Geschichte der Wohnungstypologie

In Angermann (1985) ist zu erfahren, dass von 1950 bis 1964 nur drei Wohnungstypen betrachtet wurden, bei denen jeweils Einzelraumheizung (Ofenheizung) vorlag. Sie seien 1a und 3a genannt, weil sie ansonsten den Typen 1 und 3 der Übersicht 2.1 ähneln, und der dritte Typ war eine Variante von 1a ohne Bad (1b genannt). 1964 kamen zu den drei Typen 1a, 1b und 3a zwei Wohnungstypen mit Zentralheizung hinzu (nach der Unterscheidung von Übersicht 2.1 entspräche das den Typen 3 und 6). Freifinanzierte Wohnungen wurden Anfang der 1960er Jahre erstmals in die Erhebung einbezogen.⁴¹ Angermanns Vorschlag, nach Erkenntnissen der 1% Wohnungsstichprobe 1978 insgesamt zehn Typen zu unterscheiden⁴² konnte nicht realisiert werden. Das gilt auch für seine

39 Ähnlich alt, wenn nicht noch erheblich älter dürfte auch die Auswahl der Berichtsgemeinden sein. In dieser Hinsicht ist jedoch mit Einführung des Regionsmodells (vgl. Exkurs) mit erheblichen Änderungen zu rechnen.

40 Nach dem zitierten Bericht des BBR ist die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus für den Mietwohnungsmarkt in Deutschland recht unterschiedlich (sie ist fast nur in NRW und Teilen Schleswig Holsteins ausgesprochen groß) und im Vergleich zum Ausland mit ca. 21% nicht sehr hoch (Frankreich über 40% und Vereinigtes Königreich fast 2/3). Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007), S.261.

41 Auskunft von Herrn T. Krämer, StBA. Herr Krämer wies auch auf Folgendes hin: Bei der Meldebogenreform 2000 im Jahr 1999 wurde die Beschreibung der Wohnungstypen weiter gefasst (≤ 70 bzw. > 70 m²), um kleinere Wohnungen nicht auszuschließen. Vorher waren die Flächen der Wohnungstypen mit 50 m² bis 70 m² und mehr als 70 m² bis 100 m² vorgegeben.

42 Mit drei Baualterklassen für Baujahre nach 1949.

Vorstellungen, mit Wohnungszählungen Möglichkeiten zu schaffen, um echte Stichproben (mit Rotation) in der Mietenstatistik des VPI zu implementieren. Neben Restriktionen des Datenschutzes scheiterten diese Ideen an personellen und finanziellen Limitationen und an Bedenken der bei der Auswahl der Befragten maßgeblich beteiligten Gemeinden. Nach Angaben von Angermann fußte seinerzeit die Mietenstatistik auf bundesweit ca. 12000 Wohnungen (etwa 1/2 ‰ des damaligen Wohnungsbestands), also im Schnitt nur 2400 Wohnungen für jeden der damals unterschiedenen fünf Typen (1b, 1a, 6, 3a und 3). Es ist klar, dass eine derartige Datenbasis kaum ausreichend sein dürfte für einen fundierten Vergleich des Mietniveaus von Gemeinden.⁴³

Hinsichtlich des **reinen Preisvergleichs** mag das Raster der Wohnungstypen ausreichend sein, damit die Befragten im Zeitablauf Angaben zu jeweils den gleichen Wohnungen liefern, also nach dem matched models Verfahren vorgehen. Es ist aber zu grob und undifferenziert um sicherzustellen dass eine Wohnung des Typs x in Gemeinde y auch vergleichbar ist mit einer Wohnung des Typs x in Gemeinde z.

Nicht oder allenfalls implizit berücksichtigt werden Merkmale der Ausstattung und Lage⁴⁴ sowie Merkmale des Mietvertrags, wie etwa die Dauer eines Mietverhältnisses. Damit bieten sich auch kaum Möglichkeiten, die regionale Vergleichbarkeit zu prüfen oder hedonische Methoden anzuwenden um rechnerisch Objekte vergleichbar zu machen, einfach weil keine über die Typenbeschreibung hinausgehende preisbestimmende Merkmale zusätzlich zum Mietpreis erhoben werden. Weil die Mietdauer nicht betrachtet wird, ist es beispielsweise auch nicht möglich, Korrekturen vorzunehmen, um Neuvermietungs- und Bestandsmieten besser vergleichbar zu machen.⁴⁵

Renovierungen werden allerdings als Qualitätsveränderungen berücksichtigt.⁴⁶ Verglichen mit anderen Positionen, deren Gewicht im Index erheblich kleiner ist als das der Nettomieten wird in diesem Bereich erstaunlich wenig getan um den reinen Preisvergleich sicher zu stellen.

43 Angermann bezeichnete selbst das amtliche Datenangebot als "dürftig", Historisch interessant ist es auch, dass er vor über 20 Jahren für "flächendeckende" und "bundesweit nach einheitlichen Verfahren" erstellte Mietspiegel plädierte, die mit einer entsprechend differenzierteren laufenden Mietenstatistik des VPI fortgeschrieben werden könnten, was insgesamt billiger käme als der (offenbar schon seinerzeit) immense Aufwand, der auf kommunaler Ebene mit der Erstellung von (nicht vergleichbaren) Mietspiegeln betrieben wird.

44 Beispiele: das Geschoss, in dem sich die Wohnung befindet, die Größe des Hauses, die Nähe zur Innenstadt, verkehrstechnische Anbindung etc.

45 Ohne entsprechende Korrekturen können sich die Durchschnittsmieten zweier Gemeinden allein dadurch unterscheiden, dass die Struktur in Bezug auf Neuvermietung vs. Bestand unterschiedlich ist. Erfahrungsgemäß zahlt ein Mieter zu Beginn seines Mietverhältnisses eine relativ hohe Miete, sie ist jedoch (bei Anhebung des generellen Mietniveaus "am Markt" und wegen der bekannten Schwierigkeiten einer Mieterhöhung) relativ günstig, wenn er länger in der Mietwohnung wohnt. Dieser Aspekt des "tenancy discounts" oder eines "Bonus für Sesshaftigkeit" (Behring) wird bei Behring (1988) und Hoffmann, Kurz (2002) besonders hervorgehoben.

46 Anders als Renovierungen (Modernisierungen) wird die Wohnwertminderung durch Alterung der Wohnung nicht berücksichtigt.

Ein Mieterwechsel sollte i. d. R. an der Einbeziehung einer Wohnung nichts ändern. Man ist bemüht, die gleiche Wohnung in der Erhebungsgesamtheit beizubehalten. Wird eine Wohnung z.B. durch Abbruch oder Umwidmung⁴⁷ nicht mehr vermietet, oder steht sie längere Zeit leer, so ist sie durch eine Wohnung gleichen Typs⁴⁸ zu ersetzen.

Es ist dann davon auszugehen, dass die Befragten die Miete einer vergleichbaren Wohnung melden. Schwierigkeiten mit der Aufrechterhaltung einer konstanten Teilgesamtheit (von Stichprobe kann wohl nicht gesprochen werden) von Mietobjekten gibt es jedoch, wenn Verkäufe größerer "Pakete" von Wohneinheiten erfolgen und das Amt (noch) nicht in Kontakt mit dem Käufer ist, da dieser teilweise nur sehr schwer oder gar nicht ermittelt werden kann. Es ist für das Amt offenbar in vielen Fällen nicht einfach, den neuen Eigentümer zu ermitteln.

Bei den **Befragten** der Mietstatistik dürften aus erhebungspraktischen Gründen Großvermieter (Wohnungsgesellschaften) dominierend sein. Die Befragung erfolgt ausschließlich schriftlich und nur bei Vermietern und seit 2005 direkt durch das Landesamt, nicht mehr mit Einschaltung der Gemeinden. Das entsprechende Erhebungsformular in NRW ist im Anhang Nr.7 wiedergegeben. Es gibt daher auch kein Erhebungspersonal, das im Hinblick auf methodische Einheitlichkeit geschult werden müsste.⁴⁹ Eine Begehung von Wohnungen, die ohne Zustimmung der Mieter ohnehin nicht möglich ist, findet nicht statt.⁵⁰ Mieter werden im Rahmen der Erhebung, wie gesagt, zurzeit auch gar nicht befragt.⁵¹ Die Gemeindeergebnisse werden zu Landesmesszahlen⁵² und diese zur Bundesmesszahl⁵³ zusammengeführt.

Die Befragten melden die **Nettomiete** (genauer: Änderungen derselben) von Wohnungen, die von ihnen als Repräsentanten für den betreffenden Wohnungstyp ausgewählt werden. Hinsichtlich der **Nebenkosten** werden ausschließlich externe Quellen benutzt, d.h. Daten aufgrund von Auswertungen von Gebührenordnungen bei den Kommunen und Wirtschaftsbetrieben beschafft und Preisangaben aus dem Internet gesammelt, um z.B. Kosten für den Strom- und Gasverbrauch für bestimmte typisierte "Bedarfsfälle" bestimmen zu können. Preisänderungen werden zum Zeitpunkt der Gebührenänderung in der

47 in eine Eigentumswohnung und anschließende Eigennutzung des Vermieters.

48 d.h. gleiche Gemeinde, Größe, Baualtersklasse und Art der Preisbildung (freifinanziert, öffentlich gefördert).

49 Bei den Arbeiten, die die amtliche Statistik in der Vergangenheit speziell für den räumlichen Vergleich durchgeführt hatte, wurde neben einer speziellen Warenliste auch stets ein eigens hierfür rekrutiertes und geschultes Erhebungspersonal bereitgestellt. Vgl. Angermann (1985), Rostin (1979), Ströhl (1994), von der Lippe, Breuer (2008a) und (2008b).

50 Unsere Gesprächspartner im LDS NRW haben eine klarere Regelung der Auskunftspflicht durch eine Novellierung des Preisstatistikgesetzes von 1958 für sehr wünschenswert gehalten.

51 Es gibt aber Überlegungen aus dem access panel, der Datenbank auskunftsbereiter Haushalte aus dem MZ, auch Privathaushalte für die Befragungen zu gewinnen.

52 bei impliziter Gewichtung mit der Gemeindegröße.

53 explizite Gewichtung mit dem Anteil des Landes am Privaten Verbrauch (früher mit der Einwohnerzahl). Vgl. Egner (2003), S. 423ff und Egner, Hannappel (2004), S. 1036ff.

Berichtsgemeinde umgesetzt. Die Nachweisung im Index ist somit aktuell.

Plausibilitätskontrollen werden vorgenommen, wobei das Augenmerk auf (quasi einer Sichtkontrolle) gemeldeten Veränderungsdaten und dem (ex post) Vergleich mit Ergebnissen anderer Landesämter liegt. Es gibt jedoch keine systematische Auswertung externer, insbesondere nichtamtlicher Informationen (etwa SOEP, Makler, Verbände usw.) zu diesem Zweck. Die Durchführung weitergehender **Analysen**, wie z.B. auch die Aktualisierung des Wägungsschemas bei Verwendung von Daten der verschiedensten amtlichen Quellen (Mikrozensus Zusatzerhebung, Laufende Wirtschaftsrechnungen, EVS usw.) ist Sache des Bundesamtes. Ein Landesamt ist hierzu personell nicht entsprechend ausgestattet.

Im Rahmen der Kooperation der Landesämter⁵⁴ ist das Bayerische Landesamt für die zentrale IT-Produktion (Verbundprogramm) und Datenhaltung zuständig. Über die monatliche Indexberechnung hinausgehende Auswertungen der Daten eines Landesamts machen Sonderauswertungen erforderlich.

Exkurs: Auswahl der Berichtsgemeinden und Einführung des Regionsmodells in der Verbraucherpreisstatistik

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Auswahl der Berichtsgemeinden für den VPI insgesamt und damit auch für die in ihm enthaltene Mietkomponente (ähnlich wie auch die Wohnungstypologie) wohl mehr "nur historisch" zu verstehen ist.⁵⁵ Die Frage ist bedeutsam, weil nach unserer Vorstellung hinsichtlich der zu betrachtenden Gemeinden ein künftiger RPI mit dem laufenden VPI weitgehend übereinstimmen sollte. Das Problem erscheint jedoch in einem anderen Licht, wenn man bedenkt, dass auch beim VPI in dieser Hinsicht erhebliche Veränderungen anstehen.

Die Mietangaben beziehen sich bislang nur auf Objekte innerhalb der Grenzen einer Berichtsgemeinde. Dem Umstand, dass ein Zentrum auf die Peripherie ausstrahlt und damit z.B. im Falle von Düsseldorf auch in Mettmann oder Ratingen, die Mieten wegen der Nähe zu Düsseldorf hoch sind (bzw. höher als in ähnlich großen Gemeinden, die jedoch nicht in der engeren Umgebung eines Zentrums liegen), konnte bisher nicht Rechnung getragen werden.

⁵⁴ Vgl. von der Lippe (2006a) und von der Lippe (2006b).

⁵⁵ Thomas Krämer vom Statistischen Bundesamt gab uns hierzu die folgenden Auskünfte: Die Auswahl der Erhebungsgemeinden ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Teilweise sind es die Gemeinden, in denen bereits in den 1920er Jahren Preise erhoben wurden. In dem "Vierteljahresheft zur Statistik des Deutschen Reiches" (Heft 4, 1934) wird von einer Erhebung in 72 Städten berichtet. Im ersten Wista-Aufsatz (Heft 3, Juni 1949)... wird die Organisation der Preiserhebung in 92 Gemeinden kurz beschrieben. Nach der Erweiterung des Gebietsstandes der Bundesrepublik um das Saarland und der Einbeziehung West-Berlins wurden die Verbraucherpreise im früheren Bundesgebiet in 118 Gemeinden erhoben. In den neuen Bundesländern wurden die Verbraucherpreise ab Mai 1990 in allen Bezirksstädten und den meisten Stadtkreisen der ehemaligen DDR erhoben. Ausschlaggebend für die Auswahl der Gemeinden war die zentrale Organisation der Statistik innerhalb der zentralen Planungsbehörde der DDR.

Im sog. "Regionsmodell"⁵⁶ soll das Gebiet eines Bundeslandes nach Regionen, auf die sich die Preiserhebung bezieht, geschichtet werden. Die Erhebung ist damit nicht mehr auf Gemeinden konzentriert, sondern flächendeckend auf Regionen bezogen, wobei eine oder mehrere Gemeinden eine Region repräsentieren können. Unter "Regionen" sind die 97 Raumordnungsregionen nach Definition des BBR zu verstehen.⁵⁷ Zur "siedlungsstrukturellen" Beschreibung einer Region und ihrer Kreise unterscheidet das BBR sieben Regionstypen⁵⁸ und neun Kreistypen. Je nachdem ob in einem Bundesland nur eine Stadt oder alle in einem Land vorhandene Regionstypen oder alle Regionen (und damit auch alle Regionstypen⁵⁹) oder auch innerhalb einer Region die verschiedenen Kreistypen repräsentiert sein sollen, kann sich die Preisstatistik künftig auf 16 (Modell "eine Stadt je Land") bis ca. 207 ("alle Kreistypen in allen Regionen"⁶⁰) Erhebungsgebiete beziehen.⁶¹

2.2. Immobilienpreise⁶²

Im Jahr 2002 begann die deutsche amtliche Statistik im Rahmen eines europäischen Pilotprojekts die Konstruktion eines "Preisindex für selbstgenutztes Wohnungseigentum" (kurz "**Häuserpreisindex**" HPI). Hinsichtlich der Wohnobjekte umfasst der HPI sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau) mit den drei Erwerbsfällen "Eigenbau" (EB) in konventioneller Bauweise, "Fertigteilbau" (FB) und "schlüsselfertiges Bauen" (SB)⁶³.

Während man entschied, die für den Index erforderlichen Daten in den Fällen EB und FB aus den Baupreisindizes⁶⁴ gewinnen zu können, musste im Fall des SB eine Möglichkeit gesucht werden, Daten der geforderten Qualität zu gewinnen, ohne ein spezielles aufwändiges

56 Eine erste Darstellung dieser Konzeption findet man in Linz, Dexheimer (2005), S. 584. Im gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich bei dem oben Dargestellten weitgehend um Reformüberlegungen und Planungen (die erst 2010 Platz greifen sollen). Ideal wäre eine Einbeziehung der Mieten je Kreistyp gemäß der Klassifikation der Kreise in den Raumordnungsregionen. Innerhalb der Raumordnungsregionen soll letztendlich jeder Kreistyp mit einer angemessenen Zahl von Preisreihen vertreten sein. Dieses wird mit der beabsichtigten methodischen Umsetzung in das Regionsmodell vorgenommen.

57 Mit den 97 Raumordnungsregionen ist das Bundesgebiet abgedeckt. Derartige Regionen sollen etwa vier bis fünf Kreise umfassen und "funktional zusammenhängende Gebiete" darstellen. "Aufgrund der heute sehr hohen Mobilität der meisten Verbraucher kann ... von weitgehend homogenen Preisentwicklungen innerhalb der Region ausgegangen werden" (Linz, Dexheimer (2005), S. 584), so dass für viele Güter des VPI die Region die bessere Bezugseinheit sein dürfte als die Gemeinde. Es kann aber auch sein, dass eine Region durch eine bisherige Erhebungsgemeinde repräsentiert werden kann, so dass sich dann erhebungstechnisch nichts ändern würde.

58 von 1. Hochverdichtete Agglomerationsräume bis 7. Ländliche Räume geringer Dichte.

59 und dann sind gleiche Regionstypen auch mehrfach nicht nur einmal vertreten.

60 Gibt es in einer Raumordnungsregion verschiedene Kreistypen, dann sollte die Raumordnungsregion auch durch mehr als nur eine Erhebungsgemeinde repräsentiert sein. Linz, Dexheimer (2005) schlagen diese Modellvariante mit 207 Erhebungsgemeinden explizit vor "für Güter, bei denen die Preisentwicklung besonders hoher regionaler Unterschiede aufweist, ... etwa für Mieten" (S. 585).

61 Zu weiteren Einzelheiten vgl. Linz, Dexheimer (2005). Die Darstellung deckt sich nicht vollständig mit der in Tab. 4.1 (Kap. 4.2 Teil a) referierten Terminologie des BBR. Es ist anzunehmen, dass die Überlegungen auf diesem Gebiet "im Fluss" sind und deshalb Unterschiede zwischen älteren und neueren Begrifflichkeiten existieren. Es würde den Rahmen dieses Gutachtens sprengen, wenn wir hierauf weiter eingehen würden.

62 Zu Immobilienpreisindizes der Bundesbank und anderer Stellen vgl. Kap. 4.

63 In diesem Fall wird ein Grundstück erworben und bebaut von einem Bauträger, der anschließend die Bauten "schlüsselfertig" verkauft.

64 Leifer (2004), S.447f nennt eine Reihe von Gründen weshalb von den Baupreisindizes, die primär die Baukosten widerspiegeln, nicht ohne weiteres auf Immobilienpreise geschlossen werden kann. Auch bei Rady, Rußig (2004) werden zahlreiche kritische Einwände gegenüber der Baupreisstatistik erhoben.

System von Primärerhebungen aufbauen zu müssen. Das StBA entschied sich beim schlüsselfertigen Erwerb von neu erstellten

- Ein- und Zweifamilienhäusern und
- Eigentumswohnungen

also im Falle von SB für eine zentrale Sammlung⁶⁵ und Auswertung von Datenmaterial der "Gutachterausschüsse für Grundstückswerte", die u. a. "Kaufpreissammlungen" anlegen, Bodenrichtwerte ermitteln und Verkehrswertgutachten erstellen.

Die damit verbundenen Probleme sind jedoch, dass⁶⁶

- Gutachterausschüsse in den Bundesländern sehr unterschiedlich organisiert sind, und ihr Datenmaterial außerordentlich heterogen ist und die Aktualität der Daten sich teilweise erheblich unterscheidet, und
- die unabhängigen Ausschüsse auf freiwilliger Basis mitwirken, die Auswahl der Kauffälle, über die sie berichten, unterschiedlich groß ist⁶⁷ und damit die regionale Abdeckung noch unzureichend ist.

Die bei einem RPI geforderten Bedingungen einer dauerhaften Lieferung vergleichbarer und regional hinreichend tief gegliederter Daten (Axiom A3) sind somit offenbar noch nicht ausreichend erfüllt. Gegenüber alternativen kommerziellen Daten haben die Daten der Gutachterausschüsse wohl den Vorteil, dass sie einen eher amtlichen Charakter haben und es im Sinne von Axiom A6 erlauben, die Immobilien bei jedem Kauffall mit relativ vielen Erhebungsmerkmalen zu beschreiben, ein nicht unwichtiger Gesichtspunkt bei der Anwendung hedonischer Methoden beim SB.⁶⁸ Als eine Besonderheit des Häuserpreisindex wird verschiedentlich hervorgehoben,⁶⁹ dass er unter den preisbestimmenden Merkmalen als Indikator für die (Qualität der) Lage einer Immobilie die relativen Bodenrichtwerte⁷⁰ sowie den Kreistyp (in der Typologie des BBR) heranzieht.

Im Unterschied zu Mieten, die stets (kontinuierlich) anfallen, wenn ein Objekt vermietet ist, gibt es Transaktionspreise nur im Falle eines Kaufes, also diskontinuierlich, so dass die Anwendung der matched model Methode und die Erfüllung von Axiom A3 im Fall der Immobilienpreise schwieriger ist als bei einer Statistik der Mieten.

65 verbunden mit dem Aufbau einer speziell hierfür konstruierten Datenbank im StBA.

66 Vgl. Dechent (2004), S. 1299 ff. Weitere Informationen auch in Dechent (2006), S. 1285 ff.

67 Es sind teilweise nur wenige Kauffälle, so dass die betrachteten Gesamtheiten zu klein sein dürften, um mit ihnen Vergleiche des Immobilienpreisniveaus zwischen Gemeinden anstellen zu können.

68 In Dechent (2004) und (2008) wird detailliert auf die Anwendung der hedonischen Regression beim Häuserpreisindex eingegangen.

69 Hoffmann, Lorenz (2006), S. 17.

70 Würde man die absoluten Werte nehmen hätte man einen inflationsabhängigen Regressor in der hedonischen Gleichung. Vgl. Dechent (2004), S. 1301 und die Arbeiten des gleichen Autors von 2006 und 2008.

In der zweiten Projektphase (ab 2006)⁷¹ konnten auch erstmals beim SB die Kaufpreise um die anteiligen Grundstückswerte bereinigt werden,⁷² und es wurde möglich, nicht nur Preise für Neubauten sondern auch für Bestandsimmobilien in die Statistik einzubeziehen (auch hier wieder durch Datenabfrage bei den Gutachterausschüssen). Es hat sich gezeigt, dass sich die Preise der beiden Marktsegmente (Neubauten und Bestandsimmobilien) deutlich unterschiedlich entwickelten, ganz abgesehen von der unterschiedlichen Transaktionshäufigkeit. Das macht erneut deutlich, dass eine entsprechende Differenzierung sehr notwendig ist.⁷³

Das gravierendste Problem beim amtlichen Häuserpreisindex (einschließlich schlüsselfertiger Eigentumswohnungen) dürfte die Abhängigkeit von den (z. Zt. noch) freiwilligen Meldungen⁷⁴ der Gutachterausschüsse sein, die zur Unvollständigkeit der regionalen Abdeckung (Axiom A7b verletzt) führt.⁷⁵ Andererseits bieten die Daten aber wegen der Vielzahl preisbestimmender Merkmale gute Möglichkeiten, die Preise hinsichtlich der Qualität der Immobilie (rechnerisch) vergleichbar zu machen (Axiom A6 erfüllt).

Im Kapitel 4 wird auf alternative, meist nichtamtliche, Datensammlungen zu Mieten und insbesondere Preisen von Immobilien eingegangen.

3. Weitere amtliche statistische Quellen zur Wohnsituation und zu Mieten

Neben der im 2. Kapitel ausführlich beschriebenen Berücksichtigung der Mieten und des selbstgenutzten Wohneigentums in der amtlichen Verbraucherpreisstatistik, gehören Merkmale des Themenkomplexes "Wohnen und Wohneigentum" noch in weiteren Erhebungen der amtlichen Statistik zum Merkmalskatalog. Diese Erhebungen sollen im Folgenden kurz vorgestellt werden, und es soll beschrieben werden in wie weit sich diese als Quellen für Preisdaten, zur Berechnung eines Wägungsschemas oder zur Plausibilitätsprüfung für einen RPI eignen.

71 Vgl. Dechent (2006) und (2008). Als weitere Projekte werden vom StBA zwei Preisindizes genannt, einer für die Nebenkosten beim Immobilienerwerb und einer für Großreparaturen, Umbauten und Instandsetzung.

72 Die beim EB und FB benutzten Baupreisindizes enthalten ohnehin nicht die Grundstückspreise. Zu dem u.a. für die Bereinigung vom Grundstücksanteil beim SB entwickelten Preisindex (eher ein Durchschnittswertindex) für Grundstückspreise vgl. Vorholt (2008).

73 Vgl. Dechent (2006). Zu ähnlichen Ergebnissen gelangt auch die Bundesbank bei Betrachtung der von ihr benutzten Daten der BulwienGesa AG, vgl. Leifer (2004) und Hoffmann, Lorenz (2006).

74 Eine EU-Rechtsgrundlage zur Auskunftspflicht ist laut StBA in Vorbereitung.

75 Andere Aspekte, die von der Bundesbank hervorgehoben werden, wie die nur jährliche Periodizität dürften für einen RPI nicht nachteilig sein. Ein weiterer Nachteil dürfte nach Auskunft von Frau Sonja Hampe (BulwienGesaAG) sein, dass die Gutachterausschüsse größere Paketverkäufe nicht (ausreichend) beachten.

3.1 Mikrozensus-Zusatzerhebung: "Wohnsituation in Deutschland"

Diese Zusatzerhebung zur jährlich stattfindenden 1%-Haushaltsstichprobe des Mikrozensus findet alle 4 Jahre, zuletzt 2006, statt.⁷⁶ Da jedes Jahr ein Viertel der in der Stichprobe enthaltenen Auswahlbezirke ausgetauscht wird (Rotationsviertel), verbleibt jeder Haushalt 4 Jahre in der Stichprobe und nimmt somit auch einmal an der Zusatzerhebung "Wohnsituation in Deutschland" teil. Im Gegensatz zur Hochrechnung des jährlich durchgeführten Grundprogramms, wird die Hochrechnung der Ergebnisse dieser Zusatzerhebung mit Hilfe der amtlichen Wohnungsbestandsfortschreibung erstellt.⁷⁷ Ziel der Zusatzerhebung ist es, die für die Wohnsituation relevantesten Merkmale einer Wohnung bzw. eines Gebäudes abzubilden:

- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- Baujahr des Gebäudes
- Wohnfläche
- Heizungssystem
- für die Heizung verwendete Energieart
- vermietete oder vom Eigentümer selbst genutzte Wohnung
- Höhe der Bruttokaltmiete.⁷⁸

Die regionale Gliederungstiefe aller Mikrozensus Ergebnisse ist durch das Erhebungsdesign begrenzt, da es sich um eine einfach geschichtete Flächenstichprobe (Klumpenstichprobe) handelt. Dabei werden Auswahlbezirke (Klumpen) zufällig ausgewählt, in denen dann *alle* dort lebenden Haushalte befragt werden. Die Zahl und Größe der Auswahlbezirke ist dabei proportional zur Einwohnerzahl der Bundesländer, so dass hochgerechnete Ergebnisse auf der Ebene der Bundesländer, der Regierungsbezirke und teilweise sogar für kleinere Regionen unterhalb der Regierungsbezirksebene veröffentlicht werden können. Eine tiefere regionale Gliederung der Ergebnisse bis auf Stadt- oder Kreisebene ist allerdings nicht möglich.⁷⁹ Da es beim Mikrozensus vor allem um die Flächenabdeckung geht, ist allerdings nicht

76 Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Zusatzerhebung „Wohnsituation in Deutschland“ für 2006 findet sich bei Timm (2008).

77 Der Wohnungsbestandsfortschreibung dienen als Grundlagen die letzten Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (1987, bzw. 1995 in den Neuen Bundesländern), die mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben wird. Die Wohngebäude werden dabei in drei Größenklassen gegliedert (eine Wohnung, zwei Wohnungen, drei oder mehr Wohnungen je Gebäude).

78 Die Bruttokaltmiete unterscheidet sich von der Nettokaltmiete durch die Nebenkosten (die sog. "Betriebskosten") und Umlagen. Die Nettokaltmiete (auch Grundmiete genannt) ist gemeint bei der COICOP Position 041 und auch den Mietspiegeln zugrunde zu legen (vgl. von der Lippe (2006c), S. 12).

79 Zum Stichprobendesign des Mikrozensus vgl. Lotze, Breiholz (2002a) und (2002b).

sichergestellt, dass auch mehrere Städte eines Regierungsbezirks (z. B. die VPI-Berichtsgemeinden Düsseldorf, Essen, Kleve und Krefeld, die alle zum Regierungsbezirk Düsseldorf gehören) zu den Erhebungsgemeinden zählen, so dass der für den RPI entscheidende Preisvergleich *zwischen* den Städten möglich ist (Axiom 7b verletzt).

3.2 Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)

Die Gebäude- und Wohnungszählung stellte bis jetzt eine Vollerhebung dar, die alle 10 Jahre zusammen mit der Volkszählung (VZ) durchgeführt werden sollte. Die letzten Ergebnisse liegen daher - wie bei der VZ - für das Jahr 1987 vor. Für die Neuen Bundesländer liegen Ergebnisse aus dem Jahre 1995 vor, in dem eine GWZ mit leicht abgewandeltem Erhebungsdesign (teilweise persönliche Interviews, teilweise schriftliche Beantwortung) zur Erfassung des Gebäude- und Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern durchgeführt wurde. Die nächste GWZ soll im Rahmen des die klassische VZ ersetzenden registergestützten Zensus 2011 durchgeführt werden.⁸⁰ Dies soll in Form einer postalischen Befragung der etwa 17,5 Millionen Gebäude- und Wohnungseigentümer (Totalerhebung) geschehen, deren Anschriften aus einem noch im Aufbau befindlichen **Gebäude- und Wohnungsregister** gewonnen werden sollen.⁸¹ Der Aufbau und die Pflege eines solchen Registers könnten bei der Abgrenzung der Grundgesamtheit beim Ziehen einer Stichprobe zur Erstellung von Mietspiegeln und möglicherweise auch im Rahmen eines RPI von großem Nutzen sein. Bei der GWZ im Rahmen des Zensus 2011 werden folgende Merkmale erhoben

- Gebäudeart
- Baujahr
- Bauweise
- Eigentumsverhältnis
- Heizungsart
- Fläche
- Raumzahl
- Ausstattung mit Bad und WC
- und Nutzungsart (vermietet, leerstehend etc.),

nicht jedoch die Höhe der Miete. Es bleibt abzuwarten welche Qualität der Ergebnisse durch dieses 2011 erstmals angewendete Erhebungsdesign erzielt werden kann und wie tief sich

⁸⁰ Ergebnisse des 2001 durchgeführten Zensustests finden sich bei Ginter (2004).

⁸¹ Durch das am 13.12.2007 in Kraft getretenen Zensusvorbereitungsgesetz ist die rechtliche Grundlage für ein solches Gebäude- und Wohnungsregister geschaffen worden.

diese Ergebnis fachlich und regional gliedern lassen werden. Aus den Diskussionen bei der Erstellung von Mietspiegeln sind die unterschiedlichen Sichtweisen bezüglich der Qualität von Haushaltsangaben (also oftmals der Mieter einer Wohnung) im Vergleich zu Eigentümerangaben schon bekannt. Für die als Totalerhebung des gesamten Wohnungs- und Gebäudebestandes konzipierte GWZ hat das Konzept der Eigentümerbefragung klare Vorteile, da auch nur so Ergebnisse über Leerstände geliefert werden können. Als Datenquelle für eine laufende RPI-Berechnung kommt die GWZ wegen ihrer seltenen Durchführung (Axiom A3 verletzt) und der Unsicherheit über das zukünftige Erhebungsdesign sicherlich nicht in Frage, vielmehr kann sie bei der Festlegung der Merkmalsklassen (siehe Kapitel 5) hilfreich sein, da sie ein umfassendes Bild der Wohnsituation der Haushalte liefert.

3.3 Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) und Laufende Wirtschafts-rechnungen (LWR)

Die alle 5 Jahre stattfindende EVS und die jährlich (mit Ausnahme der Jahre in denen die EVS stattfindet) durchgeführte LWR erfassen in tiefer Gliederung die Konsumausgaben privater Haushalte in Deutschland (Inländerkonzept). Da beide Erhebungen als wichtige Datengrundlage zur Erstellung des Wägungsschemas der Verbraucherpreisstatistik dienen, werden auch Merkmale aus dem Bereich der Ausgaben für Wohnen erhoben. In Kombination mit den ebenfalls erhobenen sozio-demographischen Merkmalen, werden so in unregelmäßigen Abständen Sonderauswertungen zur Wohnsituation vorgenommen (vgl. beispielweise Statistisches Bundesamt (2003)). Diese geben vor allem Auskunft über die durchschnittliche Wohnfläche unterschiedlicher Haushaltstypen und die Bedeutung von Zweit- und Freizeitwohnungen. Bei der EVS werden folgende Merkmale zum Thema "Wohnen und Mieten" erhoben:

- Baujahr des Gebäudes (bis 1948/ 1949 bis 1990/ ab 1991)
- Eigentumsverhältnis
- Wohnfläche
- Heizsystem
- Energieart der Heizung
- Zweitwohnung (ja/nein)
- Garage, Stellplatz
- Mietzahlungen (aufgeschlüsselt nach der VPI-Klassifizierung der Wohnungstypen)
- Ausgaben für Wohnungsinstandhaltung
- Laufende Kosten für selbstgenutztes Eigentum

- Ausgaben für Strom, Gas und andere Brennstoffe

Eine tiefe regionale Gliederung würde sich bei der EVS, aber besonders wohl bei der LWR, mit ihrem nur ca. 8.000 Haushalte umfassendem Stichprobenumfang, schwierig gestalten. Aufgrund der mangelnden Tiefe der regionalen Gliederung (Axiom 7b verletzt) und den bei der EVS langen Zeiträumen zwischen den Erhebungen, eignen sich sowohl die EVS als auch die LWR nicht zur Datenerhebung beim RPI, sondern nur zur Berechnung von Wägungsschemen und zur Plausibilitätskontrolle der Ergebnisse.

3.4 Wohngeldstatistik

Ziel der Wohngeldstatistik ist es, Aussagen über Anträge und Entscheidungen nach dem Wohngeldgesetz und über die persönlichen und sachlichen Verhältnisse der Wohngeldempfänger zu machen. Die Daten werden von den für die Gewährung von Wohngeld zuständigen Wohngeldstellen der Gemeinde-, Stadt-, Amts- oder Kreisverwaltung erhoben und vierteljährlich an die Statistischen Landesämter gemeldet.⁸² Neben der Zahl der Empfängerhaushalte und ihren soziodemographischen Merkmalen werden auch die folgenden, für den Wohnungsmarkt interessanten Merkmale erfasst:

- "Basismietstufe", prozentuale Abweichung des Mietenniveaus vom Bundesdurchschnitt⁸³
- Bezugsfertigkeit der Wohnung (bis 1948, ab 1949)
- Art der Wohnförderung
- Ausstattung (mit/ohne Bad, mit/ohne Sammelheizung)
- Tatsächlich benutzte Wohnfläche des reinen Wohngeldempfängerhaushaltes
- Bruttokaltmiete.

Bei den Ergebnissen der Wohngeldstatistik muss beachtet werden, dass diese stark von der aktuell gültigen Sozialgesetzgebung abhängen was einen zeitlichen Vergleich erschwert. Die regionale Gliederung der Daten ist sehr tief, so dass von den Statistischen Landesämtern auch Ergebnisse auf Regierungsbezirks-, Kreis- und Gemeindeebene veröffentlicht werden. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass die Wohngeldstatistik fast ausschließlich

82 Für eine Übersicht über die rechtlichen Grundlagen und den Empfängerkreis des Wohngeldes siehe Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008).

83 Die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer der sechs Basismietstufen soll sich am örtlichen Mietniveau orientieren und wurde für die seit 2002 geltenden Mietstufen auf Grund von Daten der Wohngeldstatistik zum Jahresende 1999 festgelegt. Vgl. hierzu auch Haustein (2007), S. 204. Über die Methodik der Einstufung einer Gemeinde ist uns über Haustein (2007) hinaus nichts Näheres bekannt. Das Stufenschema dürfte für eine Betrachtung im Rahmen des RPI nicht brauchbar sein, weil sich die Wohngeldstatistik primär mit dem unteren Segment des Wohnungsmarkts befasst. Dass im Rahmen dieser Statistik oder mit Begrifflichkeiten, die für diese geschaffen wurden der Mietwohnungsmarkt einer Gemeinde nicht zutreffend erfasst wird, hat sich auch bei einem früheren regionalen Preisvergleich herausgestellt, bei dem Mieten der Wohngeldstatistik mit denen der Makler (seinerzeit RDM) und eigener Erhebungen der amtlichen Statistik verglichen wurden (Angermann (1989)).

das niedrige Preissegment des Wohnungsmarktes, mit tendenziell eher einfacher Ausstattung und schlechterer Lage abbildet. Daher könnten die Daten im Rahmen eines RPI auch nur zur Abbildung dieses Segmentes verwendet werden. Eine Beschränkung auf dieses Segment wäre aber nicht sinnvoll, da davon auszugehen ist, dass sich die Streuung der Mieten über die einzelnen Segmente des Wohnungsmarktes regional unterscheidet (siehe Axiom 7a). Regionale Unterschiede im Niedrigpreissegment können vermutlich auch nicht auf andere Segmente hochgerechnet werden.⁸⁴

4. Nichtamtliche statistische Quellen über Mieten und Immobilienpreise

4.1 Einführung: Strukturen und Beurteilungsmaßstäbe

In diesem Kapitel werden nichtamtliche Quellen für Daten über Mieten und Immobilienpreise behandelt. Dabei kommen sowohl Quellen zur Sprache, die vorwiegend oder ausschließlich für eines, Preise oder Mieten relevant sind⁸⁵, als auch solche, bei denen beides, Preise und Mieten betrachtet wird (etwa die Anzeigenstatistiken von Empirica und GEWOS, oder Informationen von Maklern und der BulwienGesa AG).

Es gibt erheblich mehr umfassende Datenrecherchen auf dem Gebiet der nichtamtlichen Datenangebote bei Immobilienpreisen (etwa Rady, Rußig (2004), Hoffmann, Lorenz (2006) oder Leifer (2004)) als bei den Wohnungsmieten. Bei den Angeboten zu Immobilienpreisen ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Daten in der Regel im Hinblick auf ganz andere Auswertungsziele zusammengestellt wurden, als sie in dem vorliegenden Projekt des RPI im Vordergrund stehen. Entsprechend ist bei den Urteilen über die Datenproduzenten zu differenzieren. So mag z.B. die jeweils bei bestimmten Datenanbietern bemängelte

- Unvollständigkeit der regionalen Abdeckung des Datenangebotes (etwa keine Daten für Kleinstädte oder ländliche Regionen),⁸⁶ oder eine
- unbefriedigende Aggregation über die Gemeinden (mit Einwohnerzahlen statt Transaktionsvolumen [Umsätze] oder der Struktur des Wohnungs- und Gebäudebestandes)⁸⁷ zu einem Preisindikator für die gesamte Bundesrepublik, oder
- die nicht als ausreichend empfundene Länge der Zeitreihe oder Periodizität des Datenangebots (etwa keine unterjährigen Daten)

84 Vgl. hierzu auch die Feststellungen Angermanns (1989), S. 260 f.

85 Das erste trifft z.B. zu bei der "vdp Transaktionsdatenbank", das zweite bei Mietspiegeln oder dem SOEP.

86 Dies wird von einigen Autoren bei den Daten der BulwienGesa AG bemängelt. So behaupten z.B. Rady, Rußig (2004), dass das Preisniveau von der BulwienGesa AG systematisch unterschätzt wird, weil dort die - relativ zu den größeren Städten - geringeren Immobilienpreise auf dem Lande unterrepräsentiert sind.

87 Die Gewichtung bei einer Mittelwertbildung mag bei einem nationalen Index für Immobilienpreise ein Problem sein. Im Zusammenhang mit dem RPI stehen aber zum einen Mieten und nicht Immobilienpreise im Vordergrund, und zum anderen ist das Wägungsschema durch die Vorgabe eines nationalen Warenkorbs vorgegeben.

bedenklich sein, wenn es gilt, mit den Daten gesamtwirtschaftliche Betrachtungen anzustellen und insbesondere Konjunkturschwankungen oder das Inflationspotenzial zu analysieren; aber diese Punkte sind als solche keine Mängel unter dem Aspekt des RPI.

Die Strukturen der in diesem Kapitel betrachteten Datenanbieter sind nicht einfach zu durchschauen, und die Unterscheidung zwischen in der Regel kommerziellen Institutionen, die

- von ihnen selbst (oder von mit ihnen eng zusammenarbeitenden Institutionen) erhobene Daten anbieten, also **Datenerheber** sind (Kap. 4.2) und solchen Stellen, die
- mit Daten dieser Anbieter, zum Teil auch kombiniert mit eigenen Befragungen den Wohnungsmarkt analysieren, also primär **Auswerter** sind (Kap. 4.3),

ist nicht voll befriedigend, wenngleich diese Unterscheidung der Strukturierung dieses Kapitels zu Grunde liegt. Man kann insbesondere die erste Gruppe nicht einfach als "primäre" Datenquelle bezeichnen, weil die Anbieter in diesem Bereich oft selbst wieder ihre Informationen aus anderen Quellen beziehen (z.T. mehrere Anbieter aus der gleichen Quelle). So ist z.B. die GEWOS GmbH ein Datenanbieter, der sich weitgehend stützt auf Angaben der Gutachterausschüsse (die auch in einem Teil des amtlichen "Häuserpreisindex", HPI genutzt werden), wobei diese wiederum ihre Informationen von den Notaren – als die "eigentliche" oder "letzte" Quelle – erhalten, bei denen sämtliche Kaufverträge gesammelt werden⁸⁸

4.2 Anbieter mit eigenen Datenerhebungen

Die amtliche Statistik kann den großen Bedarf an Daten über Mieten und Immobilienpreise nur sehr unvollständig abdecken. Deshalb konnten sich eine Reihe nichtamtlicher Datenanbieter etablieren, die vielfältige Statistiken zum Wohnungs- und Immobilienmarkt bereitstellen.⁸⁹ Die Angebote unterscheiden sich teilweise sehr deutlich hinsichtlich der Art der Datenerhebung, der Periodizität, der räumlichen Gliederung und vor allem der Definition der erhobenen Merkmale. Im Folgenden sollen nun die wichtigsten dieser nichtamtlichen statistischen Quellen zum Wohnungsmarkt jeweils kurz beschrieben werden und ihre Besonderheiten im Hinblick auf eine mögliche Nutzung für einen RPI aufgezeigt werden.

88 Rady, Rußig (2004) unterscheiden zwischen primären und sekundären Informations-Sammelstellen. In dieser Terminologie wären im Beispiel der GEWOS allein die Notare die eigentliche (primäre) Quelle. Danach ergeben sich für Immobilienpreise fünf "primäre" (oder letzte Quellen), nämlich 1. Notare, 2. Makler und Bausparkassen (Vermittlungsgeschäft), 3. Kreditinstitute einschl. Bausparkassen, 4. Verlage und Provider, die eine Plattform für Annoncen bieten und 5. Sachverständige (zu denen dann aber auch die Gutachterausschüsse zählen). Bei den Mieten wären entsprechend die letzten Quellen die befragten Vermieter (beim VPI) oder Mieter (bei der EVS oder dem SOEP).

89 Da sich das Angebot primär an Anleger wendet, stehen der Kauf und damit nicht Mieten sondern die Immobilienpreise im Vordergrund.

4.2.1 BulwienGesa AG

Die Firma BulwienGesa AG erhebt seit 1990 für 125 Städte (darunter 100 westdeutsche und 25 ostdeutsche Städte) jährlich Mieten und Immobilienpreise und zwar

1. Kaufpreise für standardisierte, neuerrichtete Wohnimmobilien des folgenden Typs
 - Reihenhaus, guter Wohnwert, mittlere bis gute Lage, ca. 100 m² qm Wohnfläche
 - ETW, guter Wohnwert, mittlere bis gute Lage, ca. 70 m² qm Wohnfläche
2. Wohnungsmieten für eine Standardwohnung in mittlerer bis guter Lage, ca. 70 m² Wohnfläche
 - Neubaumiete (Wohnung im Erstbezug)
 - Wiedervermietung (Wohnung im Bestand).⁹⁰

Nach Angaben der BulwienGesa AG im Internet⁹¹ umfasst der Immobilienindex (mit den Teilindizes Wohnungsmarkt und gewerbliche Immobilien) insgesamt neun Segmente, neben den vier genannten, wie ETW [Neubau, Erstbezug etc. wie oben], Reihenhäuser und Wohnungsmieten (zwei Segmente) die folgenden fünf Segmente: Eigenheimgrundstücke, Ladenmieten in 1a Lagen, Ladenmieten in Nebenzentren, Büromieten und Gewerbegrundstücke.

Die Bundesbank (BBk) nutzt die unter Nr. 1 (Kaufpreise) genannten Daten für ihren Immobilienindex (vgl. Abschn. 4.3). Für sie ist die Verwendung dieser Daten jedoch ausdrücklich nur eine "hinsichtlich der Qualität eingeschränkte und deshalb als 'Second Best'-Lösung"⁹² (oder gar als 'Third Best'-Lösung⁹³) anzusehende Lösung, die für den Index "auf längere Sicht durch einen verbesserten Ansatz abzulösen" ist.⁹⁴ Die Firma BulwienGesa AG wird andererseits von der BBk aber als "Marktführer" bezeichnet und die Qualität ihrer Daten wird höher eingeschätzt als die vergleichbarer kommerzieller Datenanbieter.⁹⁵

Für die Entscheidung über die Nutzung dieser Daten ist natürlich maßgeblich, was über die Methoden der Datengewinnung in Erfahrung zu bringen ist. Nach Angaben der BulwienGesa AG werden Daten aus folgenden Quellen gesammelt und zusammengeführt:⁹⁶

90 Zur terminologischen Differenzierung auf diesem Gebiet siehe unsere Darstellung von Axiom A8. Nach Auskunft von Herrn Hoffmann (BBk) umfassen die Bulwien-Daten nur Neuvermietungen im Sinne von Punkt 1. Der von der Bundesbank in "Preisindikatoren für den Wohnungsmarkt" (Monatsbericht September 2003, S. 58, Fußnote 23) erwähnte spezielle "Index der Neumieten" der BulwienGesa AG scheint demnach nur Mieten im Sinne von 1a und 1b (als ungewogenes Mittel) zu enthalten, nicht aber Mieten im Sinne von 2.

91 http://www.bulwiengesade.info/IX_Immobilienindex.pdf

92 Leifer (2004), S. 448 (auch S. 446).

93 Hoffmann, Lorenz (2006), S.15.

94 Leifer (2004), S. 448.

95 Hoffmann, Lorenz (2006), S.1.

96 Selbstdarstellung im Internet (es werden dort auch "gezielte empirische Erhebungen" und "Befragungen vor Ort" genannt) und nach Angaben in Leifer (2004), S. 438, Hoffmann, Lorenz (2006), S. 24, Deutsche Bundesbank (2003), S. 53, Fußnote 16.

Angaben von Maklern (IVD) und Immobilienexperten, Auswertungen von Zeitungsannoncen, Nutzung nichtamtlicher Datenquellen wie IHKs und Kommunen (Gutachterausschüsse), Bausparkassen, Forschungseinrichtungen sowie eigene Befragungen und Testkäufe.

Zwar ist die Verwendung einer Vielzahl von Quellen sowie die immer wieder gegebene Versicherung, im Unterschied zu anderen Datenanbietern⁹⁷ einen "reinen Preisvergleich" anzustreben, d.h. für im Zeitablauf möglichst gleich bleibende und relativ eng definierte Immobilientypen *vergleichbare* Preise bzw. Mieten zu bestimmen, sehr positiv zu beurteilen. Es ist aber andererseits wohl nicht zu bestreiten, dass die Beschreibung der Methoden durch die BulwienGesa AG selbst nicht sehr detailliert und konkret ist.

Die im Axiom A1 geforderte transparente Dokumentation der Methode ist wohl nicht gegeben. Die Intransparenz der Methode wird von vielen Autoren als Hauptmangel dieser Datenquelle herausgestellt (z.B. auch Rady, Rußig (2004), S. 82).⁹⁸

Es ist auch nicht klar, ob die Forderungen der Axiome A4 und A5 ausreichend erfüllt sind. Denn es ist nicht nur kaum nachvollziehbar, wie das Zusammenführen der vielen, vermutlich nicht immer konsistenten, Informationen und die Verdichtung zu einer Zahl (mit Angabe einer Spannweite) erfolgt,⁹⁹ sondern es wird auch nicht gezeigt, auf wie vielen Angaben im Durchschnitt ein ermittelter Preis in einer Kommune beruht, in welchem Maße die Objekte und damit die Preis- bzw. Mietangaben zeitlich und örtlich streuen bzw. vergleichbar sind, und ob - und mit welchen Methoden - Qualitätsunterschiede bereinigt werden. Auch im Längsschnitt ist nicht sicher, ob sich nicht Veränderungen subjektiver Einschätzungen über Ausstattung und Lage auf die Vergleichbarkeit der Daten auswirken.¹⁰⁰

Die Bundesbank (BBk) hat sich bei ihrer Entscheidung, Daten der BulwienGesa AG für ihren Immobilienindex zu benutzen primär daran orientiert, ob die Ergebnisse makroökonomische Phänomene im Zeitablauf zutreffend beschreiben, und nicht oder weniger an der Qualität der Methoden der Datengewinnung, bei der auch sie mangelnde Transparenz und Nachvollziehbarkeit kritisierte. Ihr schien insbesondere die Widerspiegelung der Zyklen,

97 Dies gilt wohl für den IVD Preisspiegel oder den Deutschen Eigentums-Immobilienindex (DEIX), bei denen nur mit Durchschnittswerten über sehr heterogene Aggregate gerechnet wird.

98 In Hoffmann u. Lorenz (2006) wird "reliance on expert assessment instead of true transaction data" (S.1, ähnlich S. 18) als Hauptnachteil des BBk-Indexes (und damit der Bulwien-Daten) genannt. Als Nachteil wird auch erwähnt "Extensive but not full coverage (rural areas missing)", S. 24. Andererseits scheint das von Bulwien betriebene "Regionale ImmobilienWirtschaftliche InformationsSystem" (RIWIS) auch Daten für kleinere Raumeinheiten als Städte vorzuhalten. Siehe hierzu http://www.bulwiengesa.de/info/RIWIS_deutsch.pdf und zur Liste der 125 Städte, die auch weitgehend alle Erhebungsgemeinden des amtlichen Verbraucherpreisindex enthält http://www.bulwiengesa.de/info/RIWIS_Regional.pdf. Hinsichtlich der regelmäßig betrachteten 125 Gemeinden wird unterschieden zwischen Gemeinden des Typs A (7 große Städte) bis D.

99 Nach Aussage von Frau Sonja Hampe liegt hier kein formalisiertes Vorgehen vor, sondern eine Abstimmung unter Experten, die nicht unerheblich bestimmt wird von Erfahrungen und Marktkenntnissen vor Ort.

100 Man findet dieses Argument in Deutsche Bundesbank (2003), S. 52. Es ist aber nicht speziell auf Bulwien bezogen, sondern auch auf Daten von Maklern, Gutachterausschüssen, Bausparkassen und Hypothekenbanken.

weniger schon die des Trends korrekt zu sein. Dieses Kriterium ist für den hier zur Diskussion stehenden RPI jedoch nicht relevant. Weitere Kriterien für die Entscheidung der BBk waren nach Rady, Rußig (2004), S. 86 auch die Länge der verfügbaren Zeitreihen, das Streben der BulwienGesa AG nach einem reinen Preisvergleich und die rasche und kostengünstige Bereitstellung jeweils aktualisierter Daten durch die BulwienGesa AG.

Die BBk hat – nach eigener Aussage – nicht die Plausibilität der Ergebnisse bei regionalen Vergleichen untersucht. Dem Gedanken, Daten der BulwienGesa AG möglicherweise für einen amtlichen RPI zu verwenden stünde man gleichwohl sehr reserviert gegenüber.¹⁰¹

4.2.2 Immobilienverband Deutschland (IVD)

Der IVD ist im Jahre 2004 als Zusammenschluss aus den bis dahin selbstständigen Verbänden Ring Deutscher Makler (RDM) und Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Seine ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen setzen sich aus Immobilienmaklern, Immobilienverwaltern, Finanzdienstleistern, Bewertungs-Sachverständigen, Bauträgern und Immobilienberatern zusammen. Im Rahmen seiner Tätigkeit als Dienstleister und Interessenvertreter für seine Mitgliedsunternehmen veröffentlicht der IVD im "IVD-Wohn-Preisspiegel" jährlich umfangreiche Daten und Analysen zum deutschen Immobilien- und Wohnungsmarkt.¹⁰²

Dieser enthält für ca. 360 deutsche Städte von Marktberichterstatlern des IVD übermittelte Marktpreise aus dem 2. und 3. Quartal des entsprechenden Jahres. Dabei werden durchschnittliche m²-Preise für die folgenden Objekttypen für die 360 Städte angegeben:

- Nettokaltmiete, 3 Zimmer, ca. 70 m² (oder [früher?] auch abgegrenzt als 60 – 100 m²), nicht öffentlich geförderter Wohnungsbau, Wiedervermietung bzw. Neuvermietung, jeweils für Baujahre bis 1948, ab 1948 und Neubauten
- ETW, 3 Zimmer, ca. 70 m², jeweils Neubau und Bestand
- Baugrundstücke, jeweils für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser
- Freistehende Eigenheime inkl. Garage und ortsüblich großem Grundstück
- Reihenhäuser, Mittelhaus ohne Garage

101 Auskünfte von Herrn Hoffmann. Er hielt auch das Argument für zutreffend, dass die Daten vertrauenswürdiger seien als z.B. Daten der Makler, weil die BulwienGesa AG mit den Angaben keine eigenen kommerziellen Interessen (z.B. Immobilienkäufe anzuregen) verbindet.

102 Vgl. die aktuellste Ausgabe, die zum Preis von 75 € beim IVD erworben werden kann, IVD Bundesverband (2007). Daten dieser Art existieren in Deutschland schon für eine lange Zeit, und sie werden auch für statistische Zwecke nicht selten benutzt. Die sog. "Berichtigungskoeffizienten" bei Fragen der kaufkraftgleichen Besoldung in der Europäischen Kommission (vgl. Anhang Nr. 2) beruhen z.B. auf Maklerangaben. Auch die Bundesbank hat sich anfänglich auf diese Daten gestützt, bevor sie zu BulwienGesa AG wechselte.

Dabei wird für die Wohnungsmieten, ETW und Eigenheime zusätzlich nach *Wohnwert* und für die Baugrundstücke nach *Wohnlage* differenziert. Die dafür maßgeblichen Definitionen, die offenbar auch als Richtschnur für die "Marktberichterstatter" dienen, lauten:¹⁰³

Normale Wohnlage: Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also nicht zu den „einfachen“, wenig beliebten Randlagen zählt.

Gute Wohnlage: Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, ohne Lärmbelästigung.

Sehr gute Wohnlage: Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, dessen Umgebungsbebauung einen luxuriösen oder noblen Lebensstil der Bewohner dieser Gegend erkennen lässt.

Einfacher Wohnwert: Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z.B. Typ „Siedlungshaus“, bei EFH Wohnfläche ca. 100 m².

Mittlerer Wohnwert: Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet, bei EFH: Wohnfläche ca. 125 m².

Guter Wohnwert: Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage, bei EFH: Wohnfläche ca. 150 m².

Sehr guter Wohnwert: Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage, bei EFH: Wohnfläche ca. 200 m².

Die Marktberichterstatter vor Ort geben einen sogenannten "Schwerpunktpreis" an den IVD weiter, der innerhalb der örtlichen Preisspanne liegt aber nicht mit dem arithmetischen Mittel übereinstimmen muss, sondern der Modus, also der häufigste Wert, der Preisverteilung ist.¹⁰⁴

Der "IVD-Wohn-Preisspiegel" gehört sowohl was räumliche Gliederung als auch Umfang des ihm unterliegenden Datenmaterials (auch hinsichtlich der Länge der Zeitreihen) angeht zu den umfassendsten Datensammlungen im privaten Immobilienbereich. Für eine mögliche Nutzung der IVD-Daten zur RPI-Berechnung erweist sich allerdings

- die Repräsentativität (geringe oder keine Beachtung sehr kleiner Städte und des "flachen Landes", in denen Immobiliengeschäfte seltener über Makler abgewickelt

¹⁰³ Entnommen aus IVD Bundesverband (2006), S. 4.

¹⁰⁴ Die Frage ist natürlich, woher die Marktberichterstatter den "Schwerpunktpreis" kennen, bzw. welcher Quelle sie ihn entnehmen. Es ist anzunehmen, dass sie ihn aufgrund ihrer eigenen Maklertätigkeit bilden.

werden),¹⁰⁵

- die zu vermutende Verletzung des Prinzips des reinen Preisvergleichs und vor allem
- das System der lokalen IVD "Marktberichterstatter"

als Problem. Die Vergleichbarkeit der Daten zwischen den Städten ist nur sehr eingeschränkt möglich, da nach mündlicher Auskunft¹⁰⁶ den Marktberichterstattern offenbar nur relativ wenige Vorgaben hinsichtlich der Methodik der Datenerhebung gemacht werden und jeder Marktberichterstatter (für "seinen" Ort) nach seinen eigenen Methoden arbeitet und autonom entscheidet, aus welchen Stadteilen oder Stadtrandlagen welche Objekte aufgenommen werden. Ausführliche Methodenbeschreibungen scheint es nicht zu geben, so dass das Axiom A1 kaum erfüllt sein dürfte. Es ist danach nicht sicher, dass die Zahlen vergleichbar sind, also ob nicht auch das Axiom A5 verletzt ist.¹⁰⁷ Es findet wohl auch keine einheitliche Schulung der Marktberichterstatter statt, so dass es bei personellen Veränderungen im Kreis der Berichterstatter zu Strukturbrüchen in den Preisreihen kommen kann.

Andererseits heißt es, dass die Marktberichterstatter viel Erfahrung und gute Kenntnisse der lokalen Gegebenheiten haben und dass insofern die Praxis der lokalen Berichterstatter vorteilhaft sei und sich bewährt habe.

Im Beispiel des Preisspiegels für Baden-Württemberg¹⁰⁸ 2007 (vgl. Anhang Nr. 6) für knapp über 100 Städte und kleinere Gemeinden (Beispiele: Freiburg, Heidelberg, Schwetzingen) werden Spannen angegeben, da wohl Schwierigkeiten bestehen, einen konkreten Wert als die Miete eines Ortes anzunehmen.¹⁰⁹ Aus der Sicht des RPI ist dies ein Mangel, denn man wird beim regionalen Vergleich in Gestalt des RPI *einen Gesamtausdruck* für das Mietniveau einer Stadt (relativ zu anderen Städten) und letztlich auch nur *eine* Zahl für das Niveau der Verbraucherpreise insgesamt angeben müssen

Weiter ist zu bedenken: die Preisangaben enthalten keine Nebenkosten, sie beziehen sich nur auf *einen* sehr allgemein definierten Wohnungstyp, und Sozialwohnungen werden nicht betrachtet. Es ist nicht klar, wie die Preisspannen fundiert sind und es ist fraglich, ob den Qualitätsmaßstäben der amtl. Statistik (reiner Preisvergleich, Berücksichtigung von Qualitätsveränderungen) genügt werden kann. Es hat sich auch gezeigt, dass die Qualität der

105 Nach Rady, Rußig (2004), S. 76 ist das der "Hauptkritikpunkt". Es ist aber für unser Thema, der RPI, weniger ein Problem, sofern nur die Gebietseinheiten im Fokus sind, die auch beim VPI betrachtet werden

106 Unsere Gesprächspartner waren v. a. Herr Norbert Moormann und Herr Rudolf Koch (Vizepräsident des IVD).

107 Herr Koch bestätigte uns in unserer (bereits vor dem BVerfG vorgetragenen) Einschätzung, dass es bei Mieten zwar sehr viele Daten gibt, jedoch so gut wie keine, die (mehr oder weniger streng genommen) vergleichbar sind.

108 Das System der Preisspiegel ist dezentral organisiert, was ebenfalls der Vergleichbarkeit nicht förderlich ist, und in regionalen Untergliederungen des IVD können– nach Auskunft von Herrn Koch – teilweise zusätzliche, nicht zentral veröffentlichte Daten existieren, so dass der IVD über mehr als nur die veröffentlichten Daten über Preise und Mieten verfügen dürfte.

109. In der Fußnote zu Anhang Nr. 6 wird selbst eingeschränkt, es handle sich nur um "ca.-Preise" und Lage und Ausstattung seien subjektive Kategorien.

IVD-Daten wesentlich davon abhängt, wie hoch der Marktanteil der Makler am Vermietungsgeschäft ist und welches Marktsegment sie vorrangig bearbeiten.¹¹⁰

Man findet eine kritische Beurteilung der IVD-Daten (früher RDM-Daten) auch bei Vertretern der Bundesbank (BBk), die früher diese Daten nutzte, bevor sie sich entschied, stattdessen Daten von BulwienGesa AG zu verwenden. Die Datenqualität genüge "nicht den Ansprüchen ..., die herkömmlicherweise an amtliche Preisstatistiken zu stellen sind"¹¹¹, es sei aber anzuerkennen, dass der IVD-Wohnimmobilienpreisspiegel eine sehr lange Tradition habe (er geht bis in die 70er Jahre zurück) und stark regional untergliedert sei (ca. 300 Gemeinden).¹¹²

Die Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit der amtl. Statistik im Sinne des Axioms A10 dürfte bestehen (was wohl auch für andere kommerzielle Datenanbieter gilt),¹¹³ und man ist auch an einer Normierung (Schaffung eines Rasters für vergleichbare Datenerhebungen verschiedener privater und amtlicher Stellen) interessiert.¹¹⁴

4.2.3 Empirica

Empirica Berlin wirbt mit "Beratungspaketen im Bereich Vermögensbildung und Immobilienmarkt sowie Standortanalysen" und gibt quartalsweise eine (wöchentlich aktualisierte) Wohnmarktübersicht heraus sowie eine Preisdatenbank (kostenloses Muster für Jahreswerte im Internet unter www.empirica.info¹¹⁵).

Es ist eine Anzeigenstatistik (Auswertung von Angebotspreisen in einschlägigen [ca. 90] "Anzeigenquellen", d.h. insbes. Zeitungen), was als solches bereits nicht unproblematisch ist. Neben Kaufpreisen für Grundstücke, Häuser (DH, EH, RH) und ETW enthält sie auch Mietpreise nach Zimmerzahl und Art der Vermietung:

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer
Neu*		vgl. Anhang ¹¹⁶		
Gebraucht*				

* da es sich um Anzeigen handelt, können dies stets nur Neuvermietungen sein, bei Erst- bzw. Wiedervermietung, nicht längere Zeit unveränderte Mieten bei einer bestehenden Vermietung

110 Vortrag des in der folgenden Fußnote genannten Vertreters der Stadt Gelsenkirchen.

111 Leifer (2004), S. 436. Ähnliche Bemerkungen findet man in Hoffmann, Lorenz (2006), S.8f. Ein Vertreter der Stadt Gelsenkirchen beim "17. Treffen der Wohnungsexperten" am 23. 1. 2008 (IK KomWoB (2008)), verglich Mietangaben der "empirica Datenbank" mit Angaben örtlicher Wohnungsbaugenossenschaften und gewerblicher Vermieter sowie Wohngeldmieten mit denen von IVD und stellte fest, diese "widersprechen allen anderen Statistiken über die Mieten" (Folie 4 des Vortrags).

112 Hoffman, Lorenz (2006), S. 8.

113 Dahinter stehen erwartete Vorteile im Prestige. So sprechen Rady, Rußig (2004), S. 116 von "Bulwien im 'Adelsstand' " seit die BBk ihre Daten benutzt.

114 Das gilt nach Aussage von Herrn Koch (IVD) wohl auch für die Mieterverbände.

115 Als Quelle für die Datenbank wird angegeben IDN-Immodaten GmbH. Vgl. Anhang Nr. 6.

116 Mit hierauf bezogenen im Internet allgemein zugänglichen Daten haben wir im Anhang Nr. 3 gerechnet.

Nachgewiesen werden Mittelwert, Standardabweichung und Dezile für 440 Gemeinden aller Größen (Kleinstädte bis Großstädte) und Landkreise. Es besteht zwar ein Problembewusstsein hinsichtlich der Aussagefähigkeit der Angebotsmieten im Unterschied zu den tatsächlichen Marktmieten, aber offenbar nicht für die Notwendigkeit, die Wohnung exakt zu beschreiben (nach Ausstattung, Bauzustand, Lage usw.), um den reinen Preisvergleich sicher zu stellen. Man meint dies umgangen (oder gelöst) zu haben, indem man die Verteilung nach Dezilen nachweist: "Vielmehr sortieren sich die beobachteten Immobilien quasi selbständig nach Ausstattungs-/Qualitäts-/Lagemerkmalen in die verschiedensten Dezile. Sortiermechanismus ist dabei der Preis, denn Preisunterschiede stehen in erster Linie für Ausstattungs-/Qualitäts-/Lageunterschiede." Die Voraussetzung dieser Vorstellung einer automatischen Sortierung ist richtig genannt: es gibt nur qualitätsbedingte, keine echten Preisunterschiede. Sie ist aber vermutlich nicht haltbar. Es ist nicht anzunehmen, dass sich ein bestimmter Wohnungstyp (hinsichtlich Ausstattung usw.) jeweils im gleichen Dezil befindet. Um sicher zu sein, dass es sich beim Orts- und Zeitvergleich jeweils um die gleiche Wohnung handelt kommt man nicht umhin, nach Art der matched model Methode das Mietobjekt möglichst exakt zu beschreiben. Es ist nicht anzunehmen, dass eine Wohnung im 6 ten Dezil (von 60% bis 70%) in München die gleiche Wohnung darstellt wie eine Wohnung im 6 ten Dezil in Gelsenkirchen.¹¹⁷

Mit Hilfe der oben beschriebenen Datenbank erstellt empirica für eine Auswahl größerer Städte quartalweise sogenannte empirica-Preisspiegel, die in ihrer Methodik stark an das Vorgehen bei Regressionsmietenspiegeln erinnern.¹¹⁸ Mit Hilfe einer Regressionsanalyse werden dabei Zu- und Abschläge für Ausstattung, Wohnfläche (alternativ Zimmerzahl), Baualter und Lage im Vergleich zu einer Referenzwohnung (Neubau ab 2000, 60-79 m², höherwertige Ausstattung) berechnet.¹¹⁹

Der Zugang zu der Datenbank ist kostenpflichtig, 550 € für eine Lieferung der aktuellen Quartalswerte, 1500€ im Jahr (vier Lieferungen), Preise jeweils zuzüglich MWSt.

4.2.4 IDN ImmoDaten GmbH

Die Immobilien-Statistikdatenbank der IDN ImmoDaten GmbH, Berlin soll Immobilien- und Wohnungsmarktinformationen mit einer hohen Datendichte zur Verfügung stellen, um die Situation in den jeweiligen Märkten und Segmenten nach individuellen Vorgaben analysieren zu können. Dazu werden kontinuierlich 106 Quellen (Stand August 2008) aus Inseraten von

¹¹⁷ Es hat sich auch gezeigt, dass die Angabe von Dezilen erklärungsbedürftig ist, und dass die mitgeteilten Daten zu den Dezilen widersprüchlich zu sein scheinen (vgl. Anhang Nr. 4).

¹¹⁸ Zum Unterschied zwischen Tabellen- und Regressionsmietenspiegeln siehe von der Lippe (2006c), S. 20ff.

¹¹⁹ Die Erstellung eines solchen Preisspiegels kann auch für alle anderen in der empirica Preisdatenbank enthaltenen Städte in Auftrag gegeben werden.

Tageszeitungen und Online-Börsen nach ihren einzelnen Bestandteilen ausgewertet. Das entspricht monatlich rund 2,6 Mio. Anzeigen. Je nach Nutzerbedarf können verschiedene Lizenztypen für die Nutzung der Datensammlung erworben werden. Für jedes in die Datenbank aufgenommene Objekt wird ein umfangreicher Merkmalskatalog erhoben, der die Bereiche Lage, Ausstattung und Größe abdeckt. Außerdem wird jedem Objekt ein Geocode zugeordnet, so dass eine Auswertung bis auf der Ebene von Straßenzügen möglich ist. Es werden sowohl ETW als auch alle Typen von Eigenheimen in der Datenbank ausgewiesen. Der große Vorteil der IDN-Daten ist in der für Deutschland einmalig hohen Zahl an erhobenen Preisen und der flächendeckenden Erfassung über das gesamte Bundesgebiet zu sehen. Allerdings muss bei der Nutzung dieser Daten beachtet werden, dass es sich ausschließlich um *Angebotspreise* handelt, von denen der tatsächliche Transaktionspreis teilweise sehr stark abweichen kann. Wie generell bei Statistiken auf Basis von Anzeigen ist es auch möglich, dass Objekte mehrfach erfasst werden, falls für diese an verschiedenen Stellen Annoncen geschaltet werden.¹²⁰

4.2.5 Landesbausparkassen (LBS)

Als mit einem Umsatz von 3,8 Milliarden Euro im Jahr 2007 größte geschlossene Gruppe gewerblicher Wohnimmobilienvermittler in Deutschland, veröffentlichen die Immobiliengesellschaften der Landesbausparkassen (LBS-I) Einschätzungen zu den wichtigsten Indikatoren für die zukünftige Entwicklung auf dem Wohnungs- und Baulandmarkt sowie den LBS-Immobilien-Preisspiegel (Mieten sind nicht enthalten) in der jährlich erscheinenden Publikation "Markt für Wohnimmobilien".¹²¹ Für rund 650 Städte,¹²² darunter über 80 Großstädte, werden Preise auf den Teilmärkten für EH, ETW und Bauland, sowie aktuelle Daten zur Bautätigkeit, zum Wohnungs- und Vermögensbestand sowie zur Wohneigentumsbildung durch Befragung von ca. 600 Immobilienvermittlern der LBS und der Sparkassen erhoben. Es soll für folgende Objektkategorien ein Überblick der Marktlage im Neubau und Bestand gegeben werden, wobei jeweils Preisspannen und der am häufigsten anzutreffende Kaufpreis (Modus) angegeben wird:

- Baureife Grundstücke, mittlere bis gute Wohnlage, 300 - 800 m² (nur Neubaumarkt)
- frei stehende Eigenheime, mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche ca. 120 m², inkl. Garage und ortsüblichem Grundstück (nur Gebrauchtwohnungsmarkt)
- Reiheneigenheime, mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche ca. 100 m², ohne Garage

¹²⁰ Vgl. Hoffmann, Lorenz (2006), S. 26.

¹²¹ Vgl. hierzu die aktuellste Ausgabe Bundesgeschäftsstelle LBS (2008).

¹²² Es wird kritisiert, dass kleine Gemeinden unberücksichtigt bleiben (Rady, Rußig (2004), S. 78).

und ortsüblichem Grundstück (Neubau und Gebrauchtwohnungsmarkt)

- ETW, mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer, Wohnfläche ca. 80 m², ohne Garage/ Stellplatz, keine Steuermodelle (Neubau und Gebrauchtwohnungsmarkt).

Der Erhebungszeitraum für den Preisspiegel 2008 war der April 2008.

4.2.6 Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)¹²³

Seit 2004 werden in der vdp-Transaktionsdatenbank Daten (nur Preise, keine Mieten) mehrerer Kreditinstitute im Rahmen neuer Beleihungsfälle erhoben und einmal jährlich durch die HVB-Expertise ausgewertet.¹²⁴ Die Mehrzahl der rund 240.000 momentan vorliegenden Transaktionsdaten entfällt auf Wohnimmobilien. Dabei werden die drei Objektarten ETW, EH und MH nach den folgenden Merkmalen differenziert aufgeführt:

- Größe (Wohnfläche, Grundstücksgröße bei EH)
- Lage (5er Skala, von "sehr gut" bis "sehr schlecht")¹²⁵
- Objektzustand: Einschätzung des Immobiliengutachters unabhängig von Baujahr oder Sanierungsstand (Skala von "sehr guter -" (1) bis "schlechter Objektzustand" (5))
- Ausstattung¹²⁶ und
- Baujahr.¹²⁷

Mit Hilfe der Transaktionsdatenbank wurden 2006 erstmals qualitätsbereinigte Preisindizes für einzelne Regionen und West- und Ostdeutschland unter Anwendung eines hedonischen Preismodells berechnet. Vergleicht man die Indexentwicklung für RH und ETW mit den Preisindizes der BBk (Abschn. 4.3 b) für ähnliche Objekte, stellt man beim Vorjahresvergleich teilweise recht deutliche Abweichungen zwischen 1,1 und 2,5 Prozentpunkten fest.¹²⁸ Da bei der regionalen Marktabdeckung der Transaktionsdatenbank noch Lücken bestehen, ruft der vdp über seinen Mitgliederkreis zur Kooperation bei der Datenlieferung auf. Sollten diese Lücken geschlossen werden können, könnte die Transaktionsdatenbank auch als Quelle für einen RPI dienen.

4.2.7 HVB Expertise GmbH

Aus dem Datenbestand der ca. 700.000 laufenden, und jedes Jahr um ca. 60.000 Fälle

¹²³ Der vdp ist 2005 aus dem Verband deutscher Hypothekenbanken (VDH) hervorgegangen und vertritt gegenwärtig 33 Mitglieder.

¹²⁴ Vgl. zu Details der vdp-Transaktionsdatenbank Verband deutscher Pfandbriefbanken (2008).

¹²⁵ Über die Ermittlung des Lagewertes ist nur bekannt, dass diese bei der für die Finanzierung maßgeblichen Objektbewertung vorgenommen wird. Vgl. Verband deutscher Pfandbriefbanken (2008), S. 54.

¹²⁶ Auch hier wieder eine Gutachtereinschätzung. Kriterien sind Art des Bodenbelags, der Verglasung, der Sanitärausstattung und anderer technischer Aspekte im Vergleich zu markttypischen Repräsentanten (Skala von "aufwändig"(1) bis "einfach"(5)).

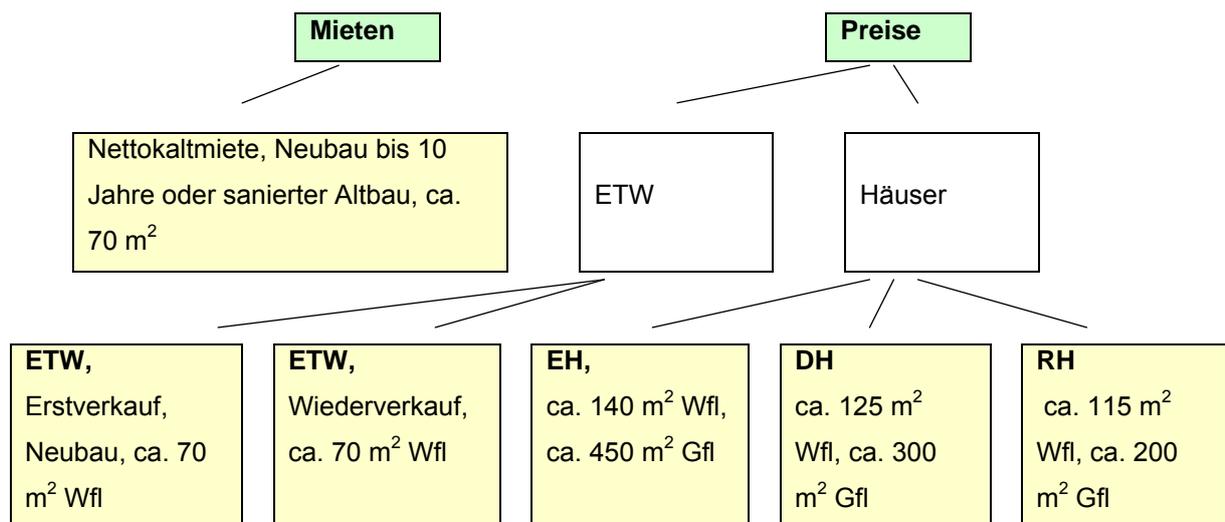
¹²⁷ vor 1914, 1914 - 1947, 1948 - 1969, 1970 - 1979, 1980 - 1989, 1990 - 1999 und ab 2000.

¹²⁸ Siehe Verband deutscher Pfandbriefbanken (2008), S. 57.

aktualisierten, Finanzierungen der HVB und den Auskünften eines bundesweiten Netzes von rund 120 Wertgutachtern bereitet die HVB Expertise GmbH Preisdaten für verschiedene Objekttypen in 1.200 Städten und Gemeinden des Bundesgebiets auf und veröffentlicht diese im Internet.¹²⁹ Dabei werden Durchschnittswerte in einfacher, mittlerer, guter und sehr guter Lagen für die folgenden Objekttypen bereitgestellt:

Übersicht 4.1: Objekttypen bei HVB Expertise

Wfl = Wohnfläche; Gfl = Grundstücksfläche



Die Lagebeurteilung erfolgt aufgrund der Stadtteilszugehörigkeit, und die Ausstattung sollte der lageüblichen Ausstattung entsprechen. Es wird explizit auf die teilweise starke Streuung der Preise innerhalb eines Stadtviertels hingewiesen. Die regionale Tiefe der Gliederung der Ergebnisse ist als positiv zu bewerten, trotzdem kann aufgrund der im Internet verfügbaren Informationen nicht mit Sicherheit gesagt werden, ob die Objekttypen so eindeutig definiert sind, dass auch ein zwischenörtlicher Vergleich der Preise möglich ist.

4.2.8 Sozioökonomisches Panel (SOEP)

Das SOEP ist eine seit 1984 laufende, jährlich durchgeführte, repräsentative Wiederholungsbefragung privater Haushalte in West- und seit 1990 auch in Ostdeutschland. Von den 5.921 im Jahre 1984 erstmals befragten Haushalten beteiligten sich 2006 noch 3.476 an der Befragung. Damit ist das SOEP eine in seiner Stabilität einmalige Längsschnitterhebung privater Haushalte in Deutschland. Das Themenspektrum umfasst vielfältige Merkmale, die immer wieder um für aktuelle Fragestellungen interessante Merkmale erweitert werden. Dabei deckt das SOEP Merkmale aus den Bereichen Bildung, Erwerb, Haushaltszusammensetzung,

¹²⁹ Vgl.: <http://www.hvbexpertise.de/de/immobilienmaerkte/wohnen/index.html?typ=wohnen>.

Zeitverwendung, Gesundheit, Kinderbetreuung, Lebenszufriedenheit und Wohnen ab. Auf die Merkmale aus dem Bereich Wohnen soll hier kurz näher eingegangen werden.

Das Besondere am SOEP im Vergleich zu anderen Datenquellen aus dem Bereich Wohnen sind die Fragen zum subjektiven Empfinden der Wohnsituation, wobei vor allem die Lage und die Ausstattung der Wohnung eine Rolle spielen. Auch die Wohnbiographie wird erfasst, so dass deutlich wird, in welcher Situation der Haushalt wie zufrieden mit seiner Wohnsituation war und wann er die Wohnung gewechselt hat. Die wichtigsten im SOEP erfassten Merkmale aus dem Bereich Wohnen sind:

- Wohnstatus (Eigentümer/Mieter)
- Wohnungsqualität
- Wohnkosten
- Umzug (Gründe für Wohnungswechsel, subjektive Beurteilung der neuen Wohnung)
- Wohnumfeld- und -umwelt
- Wohnbiographie

Auch wenn für jeden im SOEP enthaltenen Haushaltsdatensatz die Postleitzahl im Prinzip bekannt ist und so eine sehr genaue räumliche Zuordnung möglich ist, muss für eine Nutzung der SOEP-Daten im Rahmen eines RPI bedacht werden, dass die Fallzahlen auf den tieferen regionalen Ebenen wie Gemeinden oder Kreisen so niedrig sein können, dass keine statistisch signifikanten Aussagen auf diesen Ebenen getroffen werden können. Die größtmögliche räumliche Differenzierung der SOEP Ergebnisse ist daher die Bundesländerebene.¹³⁰

4.2.9 Mietspiegel

Bei der Verwendung externer Informationen über das Mietpreisniveau ist u. a. auch an qualifizierte Mietspiegel zu denken. Sie sind sehr aktuell,¹³¹ und ihre Verwendbarkeit für den regionalen Preisvergleich sollte im Einzelfall (für eine im RPI vertretene Gemeinde) ernsthaft geprüft werden. Es gibt Städte, für die mit erheblichem Aufwand und mit großer methodischer Sorgfalt sehr detaillierte Mietspiegel erstellt werden¹³², und es wäre schade, wenn diese Datenquelle nicht genutzt werden würde.

Allerdings ist auch zu bedenken, dass Mietspiegel nicht alle Segmente des Wohnungsmarktes abbilden,¹³³ viele Gemeinden keine Mietspiegel haben,¹³⁴ und wenn sie

¹³⁰ Vgl. hierzu Knies, Spiess (2007).

¹³¹ Die Mietpreise eines qualifizierten Mietspiegels werden alle vier Jahre durch freiwillige Befragung von Mietern und Vermietern erhoben. Sie können in der Zwischenzeit (nach zwei Jahren) mit dem VPI oder einer verkürzten Befragung fortgeschrieben werden

¹³² Das gilt in ganz besonderem Maße für München.

¹³³ Sie erfassen nur Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsmarkt bei Neuvermietungen und Bestandsmieten, die in den vergangenen vier Jahren neu vereinbart (erhöht) wurden. Nicht berücksichtigt werden Wohnungen, bei denen öffentliche Förderungen erfolgt sind und so die Mietgestaltung gewissen Beschränkungen unterliegt. Ferner sollen keine Wohnungen berücksichtigt werden, die vom Eigentümer

vorhanden sind, dann sind sie meist methodisch sehr unterschiedlich konzipiert. Letzteres ist bei Vergleichen sehr bedauerlich; aber die Aufgabe eines Mietspiegels besteht ja auch nicht darin, das Mietniveau verschiedener Städte miteinander zu vergleichen, sondern zur Beilegung von Konflikten bei Mieterhöhungen beizutragen, indem die am Ort bestehende Vergleichsmiete bestimmt wird (was allein wohl nicht den z. T. erheblichen Erhebungs- und Auswertungsaufwand rechtfertigt).

Unterschiedliche (für den Mietpreis relevante) Merkmale und Abgrenzungen der Merkmalsausprägungen erschweren den Vergleich zwischen den Gemeinden. So werden z.B. Größenklassen der Wohnungen nicht einheitlich abgegrenzt. Ähnlich verhält es sich beim Merkmal Baujahr und vor allem mit Ausstattungsmerkmalen und Unterscheidungen der Wohnlage in Kategorien wie z.B. einfach, mittel, gut und sehr gut.

Für die Erstellung von Mietspiegeln gibt es nur relativ allgemein gehaltene Empfehlungen, so dass jede Gemeinde eigene Wege gehen kann. Man gewinnt den Eindruck, dass man bei jeder (aufwändigen) Erstellung eines neuen Mietspiegels meint, das Rad neu erfinden zu müssen,¹³⁵ und es wird hier neben der amtlichen Statistik sehr viel statistische Doppelarbeit geleistet. Der Aufwand, der mit Mietspiegeln betrieben wird ist z. T. ganz erheblich und es sind deshalb alle Versuche der Standardisierung und methodischen Vereinheitlichung von Mietspiegeln mit Nachdruck zu unterstützen. Nur so kann aus Mietspiegeln auch so viel Nutzen gezogen werden, wie er normalerweise bei einem entsprechenden statistischen Aufwand anfallen sollte.

Man könnte den für einen RPI erforderlichen Aufwand erheblich senken, wenn es gelänge, sich wenigstens in den bei ihm (und dem VPI) ausgewählten Erhebungsgemeinden über eine einheitliche Methodik bei der Mietspiegelproduktion zu verständigen. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass entsprechende Überlegungen schon vor langer Zeit auch in der amtlichen Statistik angestellt wurden (vgl. Angermann (1989)) und dass dies leider nichts geändert hatte an dem beklagenswerten gegenwärtigen Zustand mit methodisch sehr unterschiedlich anspruchsvollen, untereinander kaum vergleichbaren und nicht selten auch als Instrument wirtschaftlicher und politischer Interessen missbrauchten Mietspiegeln.

selbst genutzt werden, nur vorübergehend vermietet werden, (auch) gewerblich genutzt werden, sich in Sanierungsgebieten befinden, vom Sozialamt angemietet sind, möbliert oder teilmöbliert vermietet werden oder die von ausländischen Streitkräften genutzt werden. Mietspiegelangaben könnten nach oben verzerrt sein, da im Mietspiegel Neuvermietungen überrepräsentiert sind. Für regionale Preisvergleiche sollten demgegenüber auch Wohnungsmieten einbezogen werden, die sich in letzter Zeit nicht verteuert haben. Anders als Angebotspreis für Neuvermietungen aus Zeitungs- oder Internetinseraten dürften Mietspiegelpreise eher der tatsächlich gezahlten Miete entsprechen.

134 Städte und Gemeinden sind nicht gesetzlich verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Viele, auch größere Städte wie z.B. Augsburg haben deshalb keinen eigenen Mietspiegel. Es ist auch bekannt, dass Missbrauch bei Mietspiegeln vorkommt, z.B. offensichtlich nicht qualifizierte Mietspiegel als "qualifiziert" deklariert werden.

135 Mehr zu diesen bedauerlichen Beobachtungen von der Lippe (2006c).

4.2.10 Gutachterausschüsse

Besonders bei der Immobilienfinanzierung bedarf es einer objektiven Feststellung des Grundstückwertes, eines sogenannten "offiziellen Verkehrswertes". Diese werden, gestützt durch eine Rechtsgrundlage nach Artikel 192 Baugesetzbuch, durch selbständige, unabhängige "Gutachterausschüsse für Grundstückswerte" (kurz Gutachterausschüsse, GA)¹³⁶ der kreisfreien Städte und Landkreise¹³⁷ ermittelt. Diese selbständigen und unabhängigen Ausschüsse erstellen Bodenrichtwertkarten und legen Kaufpreissammlungen an. Die 80 GA in NRW geben diese an den oberen Gutachterausschuss weiter, der diese aggregiert und in verschiedener Form, z.B. als Grundstücksmarktbericht NRW oder in Datenbanken veröffentlicht.¹³⁸

Dabei ist zu bedenken, dass Bodenrichtwerte keine Mittelwerte aus einer Vielzahl von Grundstückspreisen sind, sondern Vergleichswerte, die aus einigen wenigen tatsächlichen Transaktionen abgeleitet werden. Die hierzu erforderlichen Informationen erhalten die GA von den Notaren. Eine flächendeckende Ermittlung dieser Werte wird immer schwieriger, da es in vielen Gebieten keine unbebauten Grundstücke mehr gibt und so auch keine Transaktionen zustande kommen. Die Kaufpreissammlungen der GA beinhalten m²-Preise für unterschiedliche Haustypen mit Grundstück, die als Medianwerte, minimale und maximale Werte sowie Standardabweichungen, nach folgenden Merkmalen¹³⁹ gegliedert, veröffentlicht werden:

- Baujahrsgruppe (bis 1949, 1950 – 1974, 1975 – 2003, Neubau)
- Ein- und Zweifamilienhäuser, ETW mit 40 bis 120 m² Wohnfläche
- Stadtteil
- neuerrichtetes, gebrauchtes Wohneigentum

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass bei den Preisen für ETW keine Lage- oder Ausstattungsbereinigung vorgenommen wurde.¹⁴⁰

Die Verwendung der GA-Preisdaten zur RPI-Berechnung könnte sich vor allem in den Bundesländern, die noch eine weitaus weniger vereinheitlichte Datenerhebungs- und Aggregationsstruktur als NRW haben, als schwierig erweisen. Außerdem ist zu bedenken, dass es – wie im Kap. 2.2 beim amtlichen "Häuserpreisindex" (HPI) dargestellt – keine zentralen GA auf Bundesebene gibt und die Organisation der GA in den Bundesländern sowie

¹³⁶ Ausführlich zu den GA Rady, Rußig (2004), S. 96 ff.

¹³⁷ In einigen Bundesländern gibt es auf Landesebene einen "Oberen Gutachterausschuss".

¹³⁸ Vgl. zu der Situation der GA in NRW IK KomWoB (2006).

¹³⁹ Am Beispiel der Gliederung nach dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen (2008).

¹⁴⁰ Dieser Mangel haftet dann auch den weiterverarbeiteten Daten der GA an, etwa den Daten der GEWOS GmbH.

deren freiwillig zur Verfügung gestellten Informationen sehr unterschiedlich sind.

4.2.11 Hypoport AG

Die Hypoport AG veröffentlicht über ihre Internetplattform Eurospace Preisdaten aus monatlich ca. 4.000 – 6.000 durch die Vermittlung von Hypothekenkrediten finanzierten Immobilienmarkttransaktionen.¹⁴¹ Daten über Mieten werden nicht angeboten. Dabei wird für die folgenden Kategorien jeweils ein monatlicher Hauspreisindex (HPX) berechnet (Baujahre jeweils ab 1950):

- ETW, 70 bis 100 m²,
- EFH (Neubau / Bestand), 100 bis 150 m² Wohn- und 200 bis 700 m² Grundstücksfläche,

Die Indizes sind nicht regional gegliedert und stellen nur einfache Durchschnittswerte dar. Bei dieser, wohl erst im Aufbau befindlichen, Datenquelle können naturgemäß nur kreditierte Käufe von Immobilien betrachtet werden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Indexbewegungen nicht nur auf Grund reiner Preisänderungen sondern auch durch die sich über die Zeit verändernde Kreditvergabepolitik der Immobilienfinanzierer zustande kommen.¹⁴² Die Methode ist wenig transparent.¹⁴³ Der Datenanbieter dürfte somit für das hier zu behandelnde Thema nicht relevant sein.

4.3 Datenauswerter: Analysen bei Verwendung verschiedener Quellen

Die im Folgenden genannten Institutionen werden nur kurz dargestellt, weil ihre Datenangebote in verschiedener Hinsicht über das hinausgehen, was bei RPI zur Diskussion steht, etwa indem auch Analysen und Einschätzungen sowie Befragungen nach Meinungen und Einstellungen von Mietern und Vermietern (bzw. Käufern und Verkäufern) betrachtet werden oder Daten in alternativer räumlicher Gliederung angeboten werden. Man kann allerdings erwägen, die in diesen Institutionen vorhandenen Erfahrungen und Sachkenntnisse für die Konstruktion des RPI oder für Plausibilitätskontrollen zu nutzen.

4.3.1 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Das BBR betreibt eine umfangreiche empirisch basierte und regional gegliederte Analyse der Marktentwicklung auf dem Immobiliensektor. Dabei versucht das BBR, unterschiedlichste Adressaten, wie beispielsweise die Immobilienwirtschaft, die Wohnungs- und

¹⁴¹ Die Hypoport AG ist eine Internetplattform zur Vermittlung von Hypothekenkrediten.

¹⁴² Vgl. Hoffmann, Lorenz (2006), S. 26.

¹⁴³ "The calculation of the various indices , reported by Hypoport is rather intransparent" Hoffmann, Lorenz (2006), S. 13.

Stadtentwicklungspolitik des Bundes oder private Investoren, mit unterschiedlich stark regional gegliederten Informationen zur Entwicklung und den Tendenzen im Bereich der Wohnungsmärkte zu versorgen. In dem alle zwei Jahre veröffentlichten umfangreichen Bericht "Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland" werden Daten und Informationen aus unterschiedlichsten Quellen gebündelt und zum Zweck einer umfassenden Darstellung des aktuellen Marktgeschehens und für eine Prognose aufbereitet. Für die regionale Wohnungsmarktbeobachtung nutzt das BBR dabei folgende Quellen:

- Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS)
- Mikrozensus-Zusatzerhebung: „Wohnsituation in Deutschland
- Einzeldatensätze der Forschungsdatenzentren der Statistischen Landesämter und des Statistischen Bundesamtes
- das "Sozioökonomische Panel"
- wohnungsmarktrelevante Informationen über die Empfänger von ALG II
- Inserate von Kauf- und Mietanzeigen
- eine eigene bundesweite BBR-Umfrage sowie eine Befragung der Mitgliedsunternehmen des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Für die Darstellung der regionalen Differenzierung des Wohnungsmarktes hat das BBR eine sehr hilfreiche Systematik (Typisierung) der Stadt-, Gemeinde- und Kreistypen nach siedlungsstrukturellen Merkmalen entwickelt, die auch von der amtlichen Statistik genutzt wird und schon verschiedentlich erwähnt wurde (Tabelle 4.1).

Tabelle 4.1: Systematik der WIM¹⁴⁴-Kreistypen und WIM-Stadt- und Gemeindetypen

WIM-Kreistypen	WIM-Stadt- und Gemeindetypen
Metropolen Alle Städte mit mindestens 500.000 Einwohnern, sowie Hannover, Mannheim, Bonn, Mainz, Wiesbaden, Nürnberg, Leipzig, Dresden	
Großstädte Kreisfreie Städte mit mind. 100.000 Einwohnern und Landeshauptstädte	
Umlandkreise Hochverdichtete und verdichtete Kreise	Mittelstädte Ober- und Mittelzentren mit mind. 20.000 Einwohnern
Ländliche Kreise Ländliche Kreise	Kleinstädte/große Gemeinden mind. 5.000 Einwohner und zentralörtliche Funktion
	Sonstige Gemeinden

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007), S. 30.

In den letzten Jahren konnte das BBR feststellen, dass diese Typisierung nach siedlungsstrukturellen Merkmalen oftmals keine Erklärung für unterschiedliche Marktentwicklungen liefern konnte. Dies war der Grund für die Erarbeitung der BBR-Wohnungsmarktregionstypen, die die Wohnungsmarktregionen auf Grund unterschiedlicher demographischer und ökonomischer Entwicklungen zu differenzieren versucht.¹⁴⁵ Es wird dabei zwischen *sieben Wohnungsmarktregionstypen* unterschieden:

- *Stark wachsend:* deutlich überdurchschnittliche Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung
- *Wachsend:* überdurchschnittliche Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung
- *Stagnierend:* Bevölkerungs- und Beschäftigtenstagnation
- *Schrumpfend:* unterdurchschnittliche Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung
- *Stark schrumpfend:* deutlich unterdurchschnittl. Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung
- *Divergierend* – *Bevölkerungswachstum, Beschäftigtenschrumpfung:* überdurchschnittliche Bevölkerungs- und unterdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung und

¹⁴⁴ Von der amtlichen Definition der Kreise abweichende Gliederung der Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung (WIM) der Kreise zur besseren Unterscheidung zwischen Stadt, Umland und Peripherie.

¹⁴⁵ Die folgende Typisierung ist aus Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007), S. 32 f. entnommen.

- *Divergierend* – *Bevölkerungsschrumpfung*, *Beschäftigtenwachstum*: unterdurchschnittliche Bevölkerungs- und überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung.

Die Eingruppierung in einen der sieben Wohnungsmarktregionstypen erfolgt auf Grund von kurz- und mittelfristigen Entwicklungen die innerhalb der letzten 10 Jahre beobachtet werden.

4.3.2 Deutsche Bundesbank, Immobilienindex

Der Immobilienindex der Bundesbank (BBk) beruht auf Daten der BulwienGesa AG, was – wie bereits gesagt – die BBk ausdrücklich nur als second best Lösung bezeichnet.¹⁴⁶ Es wird unterschieden zwischen Erstbezug und Wiederverkauf sowie zwischen ETW und RH. Es ist jedoch zweifelhaft ob die Datengrundlage eine weitergehende regionale Differenzierung erlaubt, denn das vorrangige Ziel ist ein Gesamtausdruck (Index) für Deutschland in möglichst frequenter Form (angestrebt wird vierteljährlich statt jährlich) und nicht ein Vergleich des Immobilienpreisniveaus zwischen Städten innerhalb Deutschlands.¹⁴⁷

4.3.3 Landesbanken (LB), Landestreuhandstellen (LTS)

Die Umsetzung der staatlichen Förderprogramme zum Wohnungs- und Städtebau wird von den Landesbanken (LB) selbst oder den ihnen unterstellten Landestreuhandstellen (LTS) organisiert. Zu diesem Zwecke werden auch umfangreiche Analysen des Wohnungs- und Immobilienmarktes von den verschiedenen LB und LTS durchgeführt und veröffentlicht. Wegen der Vielzahl an Studien kann auf diese nicht im einzelnen eingegangen werden, allerdings soll festgehalten werden, dass sich diese neben der Preissituation vor allem mit der gegenwärtigen und zukünftig zu erwartenden Entwicklung von Angebot und Nachfrage, und dabei speziell mit dem Problem des Wohnungsleerstandes, beschäftigen. Diese Informationen sind für Investoren, und damit den Adressatenkreis der Analysen, von besonderer Bedeutung, da so die Rentabilität von Investitionen auf dem Immobilienmarkt abgeschätzt werden kann.

Für die aktuelle Preis- und Mietsituation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten liefern die Analysen hingegen wenig neue Informationen, da fast ausschließlich die in Abschn. 4.2 beschriebenen Quellen verwendet werden und kaum eigene Erhebungen durchgeführt werden. Eine Ausnahme bildet das Informationssystem der zur NRW-Bank

¹⁴⁶ Zu einer Kurzbeschreibung vgl. Kasten "Immobilienpreise im Jahr 2007" in Monatsbericht der Deutschen Bundesbank Februar 2008, S. 50f. Für Datenanforderungen der EZB und Eurostat – nicht aber für das hier anstehende Problem - mag es ein Nachteil sein, dass der Index nur jährlich ermittelt wird.

¹⁴⁷ Die Bundesbank erwähnt zwar die 125 Städte der BulwienGesa Datenbank, es ist aber nicht gesagt, dass die Zahl bzw. Art der betrachteten Kauffälle in jeweils zwei zu vergleichenden Städten ausreichend groß bzw. repräsentativ ist, um zwei Städte untereinander zu vergleichen.

gehörenden Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa),¹⁴⁸ die neben Daten der amtlichen Statistik und den in Abschn. 4.2 aufgeführten nichtamtlichen Quellen, auch durch eigene Befragungen von Mietern und Vermietern gewonnene Daten benutzt.¹⁴⁹

An der regelmäßig stattfindenden Befragung zum Wfa-Wohnungsmarktbarometer nahmen bei der zuletzt durchgeführten Erhebung im Frühjahr 2005 ca. 210 Experten aus Wohnungs-, Bau- und Finanzwirtschaft, sowie Kommunen, Wissenschaft und Interessenverbänden teil.¹⁵⁰ Zusätzlich werden alle im Verband der Wohnungswirtschaft NRW organisierten Wohnungsunternehmen einmal jährlich zu Bestand, Mietniveau, Leerstand und Mietrückstand ihrer Objekte befragt. Bei einer Rücklaufquote von etwa 50% nahmen so in 2005 ca. 240 Unternehmen teil, die mit ihren 769.000 Wohnungen etwa ein Zehntel des nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktes abbilden.

Es ist fraglich, ob das Datenmaterial der Wfa über Mieten und Immobilienpreise ausreichend umfangreich und zugleich regional tief genug gegliedert ist, um in einem amtlichen RPI verwendet werden zu können und spezielle Erhebungen der amtlichen Statistik für einen solchen RPI entbehrlich machen könnte. Die Wfa nimmt eine regionale Gliederung NRWs in acht Großregionen (Niederrhein, Münsterland, Ostwestfalen, Ruhrgebiet, Sauerland/Siegerland, Bergisches Land, Rheinschiene und Südwestliches Rheinland) vor, die nicht mit den 13 Raumordnungsregionen übereinstimmen.¹⁵¹

4.3.4 Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)

Die Wfa unterstützt im Rahmen des Initiativkreises KomWoB Städte in NRW beim Aufbau eigener Wohnungsmarktbeobachtungssysteme mit dem Ziel einer vereinheitlichten, und somit besser vergleichbaren, lokalen und landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung. Neben ca. 30 Städten in NRW haben sich mittlerweile Städte aus dem restlichen Bundesgebiet dem Initiativkreis angeschlossen, um gemeinsam Methoden und Verfahren zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung neu- und weiterzuentwickeln.

4.3.5 GEWOS GmbH Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung/ Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (IfS)

GEWOS und IfS führen in ihrer Funktion als Beratungsinstitute für den Immobilienmarkt eine gemeinsame jährliche (gebührenpflichtige) Immobilienmarktanalyse IMA[®] durch. Sowohl für Städte als auch für ländliche Gegenden im gesamten Bundesgebiet werden

148 Ähnliche Anstalten gibt es auch in anderen Bundesländern.

149 Vgl. hierzu z.B. Wfa (2004).

150 Für eine Darstellung der Methoden und Ergebnisse des Wfa-Wohnungsbarometers siehe Wfa (2005).

151 Die Gliederung des Bundesgebietes in 97 Raumordnungsregionen wurde vom BBR vorgenommen und entspricht in etwa der Gliederung der Planungsregionen der Länder.

Durchschnittswerte aus Kauffällen von ETW und EFH eines Jahres berechnet. Es wird dabei nicht zwischen Neubauten und gebrauchtem Wohneigentum unterschieden. Durch die einfache Durchschnittswertberechnung ohne Qualitätsbereinigungen und die fehlende Differenzierung nach Größe und Lage, ist die Aussagekraft und die zeitliche und räumliche Vergleichbarkeit der Daten stark eingeschränkt. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse durch Struktureffekte verzerrt sind, also das Axiom A4 nicht erfüllt ist.

Die für die Berechnungen verwendeten Daten - für den Bericht aus dem Jahr 2007 waren dies ca. 424.900 Verkaufsvorgänge - stammen größtenteils von den rund 500 Gutachterausschüssen (vgl. Abschn. 4.2 j) und werden ergänzt um Angaben aus der Grunderwerbssteuerstatistik und Schätzungen von regionalen Immobilienmarktexperten.

Gespeist aus diesen Daten, berechnen GEWOS und IfS auch jährlich den Deutschen Eigentums-Immobilien-Index (DEIX), der die Wertentwicklung von EH und ETW seit 1989 widerspiegeln soll. Anzuerkennen¹⁵² ist zum einen die fast vollständige Flächenabdeckung, zum anderen dass die GEWOS beträchtliche Lücken im Datenmaterial auffüllt und Bereinigungen an den Angaben über Kaufverträge vornimmt und nur Verträge aus dem "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" einbezogen werden.¹⁵³

Beim DEIX wird jedoch das "Durchschnittswertverfahren" angewendet, d.h. es "werden die Preise der in einer Periode gehandelten Häuser und Wohnungen einfach gemittelt und dem Durchschnitt der Vergleichsperiode gegenübergestellt"¹⁵⁴, ohne darauf zu achten, ob nicht die Struktur der Transaktionen in den verglichenen Jahren ganz unterschiedlich ist. Das ist somit eine Vorgehensweise, die vom Standpunkt des reinen Preisvergleichs und damit des Axioms A4 nicht akzeptabel ist.¹⁵⁵ Es ist auch fraglich, ob Umfang und Qualität der Erhebung mehr erlaubt als die Berechnung eines Bundesdurchschnitts (getrennt für ETW und EH).¹⁵⁶

4.3.6 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Die Firma F+B verfügt über ein Archiv, in dem die Mietspiegel von 500 deutschen Gemeinden ab 10.000 Einwohnern seit 1995 gesammelt und ständig aktualisiert werden (das sind ca. 32% der Gemeinden). Auf Basis dieser Daten wird für 7 Referenzwohnungstypen für

152 Für das Folgende Rady, Rußig (2004), S. 97f.

153 Bereinigt wird nach Angaben von Rady, Rußig (2004) die Sammlung von Kauffällen um Übertragungen aus Gefälligkeit, vorgezogene Erbschaften oder aufgrund von Zwangsversteigerungen, weil in diesen Fällen die erzielten Preise nicht die am Markt üblicherweise erzielten Preise sind.

154 Leifer (2004), S. 443. Ähnlich kritisch zum DEIX Hoffmann, Lorenz (2006), S. 11

155 Leifer unterscheidet diese Methode von der "Methode der typischen Fälle" bei der immerhin "die Durchschnittsbildung nur über ähnliche Objekte erfolgt (etwa Reihenhäuser, Neubau guter Wohnwert, mittlere bis gute Lage, circa 100 m² Wohnfläche", so dass sich Strukturveränderungen im Durchschnitt nicht so stark auswirken, es sei denn, die Typenbeschreibung ist sehr breit und die Vorstellungen über "guten" Wohnwert in "guter" Lage ändern sich im Zeitablauf nicht unerheblich. Diese (nicht befriedigende) Methode wird nach Angaben von Leifer und der Bundesbank auch angewendet bei den Daten des RDM (jetzt IVD) und BulwienGesa AG.

156 Zu entsprechenden Graphiken (Vergleiche mit Daten des RDM und von Bulwien) vgl. Leifer, (2004), S. 446f.

alle einbezogenen Städte ein Indexwert im Vergleich zum Bundesdurchschnitt berechnet und ein Rangplatz vergeben. Der Zugang zu der Datenbank für alle 500 Städte kostet 380 € pro Jahr. Da es sich hier nur um eine Sammlung von Mietspiegeln handelt, die von anderen Stellen erstellt worden sind, kann die Qualität der Daten dieser Sammlung nicht besser sein als die Qualität der als Datengrundlage verwendeten Mietspiegel. In Abschn. 4.2 i haben wir bereits Gründe für eine leider nur sehr begrenzte Aussagekraft eines Vergleichs von Mietspiegeln aufgeführt.

4.3.7 Jones Lang LaSalle (JLL)

Seit Anfang 2006 untersucht ein Team von Spezialisten des international tätigen Finanz-, Dienstleistungs- und –Beratungsunternehmens im Immobilienbereich JLL die Struktur der Mietwohnungsmärkte in großen Ballungszentren.¹⁵⁷ Ziel ist es, auf die Bedürfnisse von Großinvestoren, Banken und Bestandsverwaltern zugeschnittene Informationen über die aktuellen Angebotsmieten für die Entscheidungsfindung bereitzustellen. Dabei werden aus ca. 130.000 Datensätzen über Angebotsmieten, die teilweise von der IDN ImmoDaten GmbH und teilweise selbst erhoben werden, sogenannte „Residential City Profiles“ für die Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München erstellt, die - gegliedert nach Baualtersklassen (vor 1945, 1945-60, 1960-80, 1980-2000, 2000-08), Wohnungsgröße (< 45 m², 45 - 90 m², > 90 m²) und Stadtbezirken - Mietpreisspannen, Moduswerte und durchschnittliche Quadratmetermieten für halbjährliche Zeiträume enthalten. Die Erstellung solcher Analysen ist auch für die Städte Dresden, Hannover, Köln, Leipzig und Stuttgart geplant. Über die Methodik der Erhebungen und die Aggregation der Einzeldaten erfährt man aus den uns verfügbaren Publikationen von JLL leider nichts, so dass wir davon ausgehen, dass für die Verwendung der Daten für einen RPI im Rahmen einer Kooperation mit der amtlichen Statistik ähnliche Vorbehalten bestehen wie gegenüber der IDN ImmoDaten GmbH und allen anderen Anbietern von reinen Angebotspreisen.

5. Methodische Fragen und zusammenfassende Beurteilung

Mit diesem abschließenden Kapitel wollen wir Anregungen geben, die nicht mehr nur die Datenverfügbarkeit (als Datenbasis eines RPI) sondern bisher nicht angesprochene konzeptionelle und methodische Details eines RPI betreffen, wie z.B. die Anzahl und

¹⁵⁷ Vgl. hierzu den Artikel „Wohnungsmärkte unter dem Röntgenschild“ im Immobilienmarkt der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 5. September 2008, Seite 45.

Spezifizierung der zu betrachtenden Miet- bzw. Kaufverträge oder die Basis des RPI, nicht aber die Auswahl der Erhebungsgemeinden. Außerdem versuchen wir in einem zweiten Abschnitt dieses Kapitels ein Resumé aus den Betrachtungen der Kapitel 1 bis 4 zu ziehen und Vorstellungen zu entwickeln, wie möglichst kostengünstig Daten für die Wohnungsnutzungskomponenten (COICOP 040) eines RPI beschafft werden können. Weil in diesem Zusammenhang "RPI-gerechte" Mietspiegel eine nicht unwichtige Rolle spielen, gehen wir in einem abschließenden Teil b des Abschnitts 5.2 noch einmal auf Mietspiegel ein.

5.1 Methodische Fragen

In diesem Abschnitt geht es vor allem um die Konstruktion eines RPI betreffende Fragen. Im Vordergrund steht dabei das zu mietende bzw. zu kaufende Objekt und Fragen wie:

- a) Wie viele Objekte müssen jeweils in den zu vergleichenden Gemeinden (oder Regionen) einbezogen werden um zu einer "repräsentativen" Aussage zu kommen?
- b) Wie können die Objekte so detailliert, operational und standardisiert (einheitlich und verbindlich) beschrieben werden, damit sie auch zwischen den Gemeinden im Sinne des reinen Preisvergleichs verglichen werden können?

Es geht ferner um die Basis des Indexes (was wird "gleich" 100 gesetzt? Die Bundesrepublik insgesamt oder ein Mittelwert aus den mit dem RPI verglichenen Gemeinden?) und um das Verhältnis der Miet- und Kaufkomponente des Indexes.

5.1.1 Notwendiger Stichprobenumfang

Im Alltagsleben wird gerne von "Repräsentativität" gesprochen und ein beliebter Einwand ist, dass die Betrachtung von nur so und so viel Einheiten in einer Stichprobe nicht "repräsentativ" sei. Bei genauerer Betrachtung¹⁵⁸ stellt sich heraus, dass "Repräsentativität" kein Fachausdruck der Statistik¹⁵⁹ ist und das mit dem Einwand Gemeinte besser mit dem Konzept des "Stichprobenfehlers" zum Ausdruck gebracht (bzw. quantifiziert) werden kann.

Unter dem absoluten Stichprobenfehler e (error) eines Parameters θ versteht man die halbe Breite des Konfidenzintervalls von θ , und entsprechend ist der relative Fehler mit $e^* = e/\theta$ definiert. Eine sehr bekannte Abschätzung des für eine gewünschte Genauigkeit e (bzw. e^*) und Konfidenzwahrscheinlichkeit (= Sicherheit) bei gegebener Standardabweichung σ (bzw. Stichproben-Standardabweichung s) notwendigen (mindestens erforderlichen)

158 Vgl. von der Lippe, Kladroba (2002).

159 In der zitierten Arbeit von der Lippe, Kladroba (2002) findet sich auch eine ausführliche Kritik an den meist nicht bedachten Konsequenzen des im Alltagsverständnis üblichen Begriffs von "Repräsentativität".

Stichprobenumfangs n beruht darauf, dass man die Gleichung für e nach n auflöst. Man erhält

$$(5.1) \quad n > \frac{z^2 s^2}{e^2} = \left(\frac{z \cdot s}{e} \right)^2 = \left(\frac{z \cdot V}{e^*} \right)^2$$

mit dem Variationskoeffizienten V der geschätzten Standardabweichung $s = V\bar{x}$ und dem relativen Fehler $e^* = e/\bar{x}$).

Die Anwendung dieser sehr bekannten Abschätzung des notwendigen Stichprobenumfangs¹⁶⁰ scheint nicht abwegig zu sein, zumal auch im PPP-Manual der OECD (vgl. OECD (2006)) in der gleichen Art gerechnet wurde. Es heißt dort (Textziffer 96):

"On the assumption that price variation is usually between 5 and 15 per cent and that the desired level of precision is 10 per cent, participating countries are advised that between 5 and 10 observations are required for brand specific specification and between 15 to 20 observations are required for generic specifications"

In der Fußnote hierzu ist die Formel $t^2 CV^2 / SE^2$ angegeben (dies entspricht in unserer Notation der Formel $z^2 V^2 e^{*2}$) und es ist für t der Wert 2 angenommen worden.¹⁶¹

Gl. 5.1 scheint auch durch die mit Hilfe ihrer zugehörigen Faustformel ermittelten Ergebnisse plausibel zu sein:

Rechnet man als Beispiel mit $V = 0,25$ (Werte um 0,2 bis 0,3 scheinen realistisch zu sein¹⁶²) und einem relativen Fehler von 5% oder 10% (also $e^* = 0,05$ und 0,1) und einer Sicherheit von 95% ($z = 1,96$) dann erhält man für den erforderlichen Stichprobenumfang $\left(\frac{0,49}{e^*} \right)^2$ also 96,4 (bei $e^* = 0,05$) bzw. 24 (bei $e^* = 0,1$). Rechnet man der Einfachheit halber mit $z = 2$ statt 1,96, so ist der Ausdruck $0,5/e^*$ zu quadrieren, und man erhält 100 und 25 statt 96,4 und 24.

160 Am Ende dieses Abschnitts erwähnen wir noch eine alternative Herangehensweise bei der Frage, wie viele Objekte (Einheiten) zur Sicherstellung der Repräsentativität beobachtet werden sollten.

161 Es bleibt jedoch mysteriös, wie man mit der angegebenen Formel und den Werte 5 bzw 15% zu den im Zitat angegebenen Werten für n (zwischen 5 und 20) gelangt. Offenbar hat man bei einer brand specific specification mit Variationskoeffizienten zwischen 0,112 ($\rightarrow n = 5$) und 0,158 ($n = 10$) und bei einer generic specification mit Variationskoeffizienten zwischen 0,194 ($n = 15$) und 0,224 ($n = 20$) gerechnet. Es gilt $V^2 = n/400$.

162 vgl. Anhang Nr. 3.

Tabelle 5.1: Notwendige Stichprobenumfänge $n = \left(\frac{2V}{e^*}\right)^2$ beim Vergleich von Mittelwerten (mittleren Mieten) und bei einer Sicherheit von 95% ($z \approx 2$)

e^*	$V = 0,1$	$V = 0,2$	$V = 0,3$	$V = 0,4$
2,5% ($e^* = 0,025$) $n = (80V)^2$	64	256	576	1024
5% ($e^* = 0,05$) $n = (40V)^2$	16	64	144	256
10% $n = (20V)^2$	4	16	36	64
20% $n = (10V)^2$	1	4	9	16

Die für die empirische Betrachtung vor allem relevante unbekannte Größe in Gl. 5.1 ist der Variationskoeffizient. Wie bereits in Kap. 1.1 dargestellt, ist zu vermuten, dass die Preise interregional stärker streuen als intertemporal und dass dies ein Hauptgrund dafür ist, dass die regelmäßig für den VPI (also für den Zeitvergleich) gesammelten Daten zwar für den zeitlichen nicht aber für den räumlichen Vergleich ausreichend gut sein dürften.

Beim zeitlichen Vergleich (über Erhebungsorte) aggregierter Daten spielt die Streuung der Daten innerhalb der Orte keine Rolle, sofern nur den Mittelwerten jeweils die gleichen Wohnungen (innerhalb eines Ortes) und die gleichen Erhebungsorte zugrunde liegen. Beim regionalen Vergleich zwischen den Orten A und B ist es dagegen nicht nur wichtig, sicher zu stellen, dass in den Orten A und B die gleichen Wohnungen miteinander verglichen werden, sondern auch, dass der Berechnung von mittleren Mieten eine ausreichende Anzahl von Wohnungen des gleichen Typs zugrunde liegt.

Wir haben deshalb versucht, Informationen zu bekommen, mit welchen Werten für V , dem vor allem relevanten Variationskoeffizienten, zu rechnen ist, wenn man zu realistischen Aussagen über den notwendigen Stichprobenumfang kommen möchte. Im Folgenden können wir hierzu zwei Angaben machen, einmal aufgrund der in Anhang 3 wiedergegebenen Variationskoeffizienten, die auf Daten der Empirica GmbH beruhen und zum anderen aufgrund einer von uns gewünschten und seitens des LDS NRW freundlicherweise durchgeführten Sonderauswertung von Mietangaben im VPI von NRW.

Zwei Versuche, Variationskoeffizienten und damit erforderliche Stichprobenumfänge empirisch abzuschätzen:

1. Variationskoeffizienten aufgrund von Empirica Daten

Mit den Angaben von Empirica haben wir einige durchschnittliche Variationskoeffizienten und sich daraus ergebende Stichprobenumfänge berechnet:

Tabelle 5.2: Abschätzung des Stichprobenumfangs bei verschiedenen Vorgaben zur Genauigkeit G (relativer Fehler e^*) und Sicherheit S

	V (Variationskoeff.)	G = 10%, S = 90% ($e^* = 0,1$, $z = 1,6449$)	G = 5%, S = 95% ($e^* = 0,05$, $z = 1,96$)
1. Mittel aus neun Städte in NRW*	0,24710	17	94
2. Dortmund (V_{\min})	0,13615	5	28
3. Solingen (V_{\max})	0,47182	60	342
4. Mittel aus sieben Städte**	0,23121	14 - 15	82

* es handelt sich um die folgenden Städte, die zugleich Erhebungsgemeinden im VPI von NRW sind: Aachen, Bochum, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Essen, Krefeld, Solingen und Wuppertal (die übrigen Erhebungsgemeinden sind entweder in der Datenbank nicht vorhanden [wie Hagen, Moers und Siegen] oder nur als Landkreise, nicht Städte)

** 1 ohne 2 und 3

Die Zeilen 2 und 3 betreffen Extremwerte. Empirisch relevanter dürften die Zeilen 1 und 4 sein. Danach ist bei einem relativen Fehler von $\pm 10\%$ und einer Sicherheit von 90% mit etwa 14 bis 17 Wohnungen des gleichen Typs zu operieren um Daten entsprechender Qualität (oder "Repräsentativität") zu erhalten. Verlangt man eine doppelte Genauigkeit $\pm 5\%$ (statt 10%) und eine entsprechend größere Sicherheit (95% statt 90% Sicherheit), so sind 5 bis 6 mal so große Stichprobenumfänge von 80 bis 90 Wohnungen erforderlich.

Bei diesen Betrachtungen ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Variationskoeffizienten auch erheblich kleiner oder auch größer als die hier zugrunde gelegten Werte von 0,23 bzw. 0,25 sein können. Das zeigt sich auch bei der nachfolgenden Betrachtung.

2. Sonderauswertung der Mietenstatistik im Rahmen des VPI von NRW durch das Statistische Landesamt (LDS) NRW

Das Amt hat dankenswerterweise aus den 20 Erhebungsgemeinden drei ausgewählt, die uns namentlich nicht bekannt sind, aber offenbar jeweils für einen Gemeindetyp repräsentativ sind. Sie sind bezeichnet mit

1. größere kreisfreie Stadt
2. kleinere kreisfreie Stadt und
3. größere kreisangehörige Stadt.

Die Unterscheidung dürfte sich vor allem auf das Mietpreisniveau und wohl weniger auf die Streuung auswirken. Es zeigt sich auch in der Tat, dass beim Gemeindetyp 1 in der Regel das Mietniveau höher liegt (um bis zu 20,4% beim Wohnungstyp 433 [oder Nr. 2] in Übersicht 2.1, d.h. einer größeren freifinanzierten Altbauwohnung, die je nach Gemeinde von sehr unterschiedlicher Relevanz sein dürfte), als in den beiden anderen Gemeindetypen. Eine Ausnahme könnte der Wohnungstyp (Meldebogennummer) 434, d.h. einer kleineren ($\leq 70 \text{ m}^2$) Neubau – Sozialwohnung sein, bei der das Mietniveau im Gemeindetyp 1 niedriger ist als in den beiden anderen Gemeindetypen (die sich offenbar hinsichtlich des Mietniveaus nicht signifikant unterscheiden dürften).

Die folgende Tabelle 5.3 stellt zunächst die uns zur Verfügung gestellten Ergebnisse der Sonderauswertung zusammen.

Tabelle 5.3: Anzahl, Mittelwerte und Streuung der im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik erhobenen Wohnungsmieten in NRW für verschiedene Städte

Gemeindetyp	Daten	Wohnungstyp MB -Nr. ^{a)}								Gesamt
		0432	0433	0434	0436	0438	0439	0439		
1. größere kreisfreie Stadt	Anzahl n	33	13	20	29	77	4	176		
	Mittelwert in €	302,88	496,24	206,72	429,46	276,12	586,73	321,83		
	Standardabweichung	86,31	151,09	71,38	97,18	80,86	132,34	129,28		
	Variationskoeffizient	28,50%	30,45%	34,53%	22,63%	29,29%	22,56%	40,17%		
2. kleinere kreisfreie Stadt	Anzahl n	12	23	33	82	16	6	172		
	Mittelwert in €	227,53	363,62	265,37	382,25	278,44	585,96	343,99		
	Standardabweichung	54,54	112,40	49,60	85,11	62,76	92,43	108,68		
	Variationskoeffizient	23,97%	30,91%	18,69%	22,26%	22,54%	15,77%	31,59%		
3. größere kreisangehörige Stadt	Anzahl n	8	9	19	20	18	3	77		
	Mittelwert in €	219,71	364,20	243,22	411,11	242,62	300,52	300,62		
	Standardabweichung	48,66	42,59	41,25	69,48	59,30	119,48	97,12		
	Variationskoeffizient	22,15%	11,69%	16,96%	16,90%	24,44%	39,76%	32,31%		
Gesamtanzahl ^{b)}		216	152	326	388	430	48	1560		
Gesamtmittelwert in € ^{b)}		267,72	412,04	256,98	423,74	284,71	552,25	331,78		
Gesamtstandardabweichung ^{b)}		79,03	124,96	64,05	117,89	81,59	204,31	128,04		
Gesamtvariationskoeffizient ^{b)}		29,52%	30,33%	24,93%	27,82%	28,66%	37,00%	38,59%		

Durchschnittliche Miete in Relation zum Gesamtmittelwert

Gemeindetyp	0432	0433	0434	0436	0438	0439
1	1,131	1,204	0,789	1,013	0,970	1,062
2	0,850	0,882	1,033	0,902	0,978	1,061
3	0,821	0,884	0,946	0,970	0,852	0,544

Quelle: Sonderauswertung des LDS Düsseldorf, Stand Juli 2008.

- a) Die Meldebogennummer (MB) 439 betrifft den erstmals mit dem Indexsystem 2005 = 100 erhobenen Typ "vermietetes Einfamilienhaus". Wie man sieht, ist die Erhebungsbasis in diesem Fall noch sehr schmal, da offenbar die entsprechende Statistik noch im Aufbau ist. Die MB 435 (größere Sozialwohnung) fehlt, da hier die Erhebung zentral erfolgt.
- b) Die hier gemachten Angaben sind offensichtlich nicht aus den Angaben der drei ausgewählten Städte errechnet, sondern sie beziehen sich auf NRW insgesamt. Sonst wäre es auch nicht möglich, dass die Mieten bei MB 0438 für *alle* drei ausgewählten Gemeinden unter dem Gesamtdurchschnitt liegen.

Auffallend große Werte für den Variationskoeffizienten sind farblich markiert. Aus dem Rahmen fallen die Werte 0,3976 (Typ. 439, also vermietetes EH) beim Gemeindetyp 3 oder auch die 30,9 bzw. 34,5%. Im ersten Fall liegen der Angabe einer Durchschnittsmiete jedoch mit $n = 3$ auch ganz erstaunlich wenige Beobachtungen zugrunde, die noch dazu zu einem Mietniveau führten, das weit unter dem Durchschnitt liegt (54,4%). Offenbar handelt es sich bei diesem neu hinzugekommenen Wohnungstyp um Einzelangaben, die nicht vergleichbar sind mit den eher massiert gelieferten Daten von gewerblichen Vermietern bei den gängigen Wohnungstypen.¹⁶³

Wir haben im Folgenden uns nicht die Frage gestellt, wie viele Wohnungen eines Typs bei gewünschter Genauigkeit und Sicherheit zu erheben wären, sondern wir haben den umgekehrten Weg beschritten und den absoluten Fehler e bzw. den relativen Fehler e^* berechnet, der mit Angaben auf der Basis einer Stichprobe des gegebenen Umfangs verbunden ist. Beide Betrachtungen, Fehler e und e^* , erscheinen uns sinnvoll. Es ist nützlich, sich zu vergegenwärtigen, was ein relativer Fehler von durchschnittlich 5 bis 7% (Tab. 5.5.) eigentlich für einen Mieter bedeuten. Sie sind verbunden mit Unterschieden von ± 16 bis 22 € bei den Mieten (Tab. 5.4).

¹⁶³ Auch in den beiden anderen hier ausgewählten Gemeinden ist die Zahl der betrachteten Objekte dieses Typs mit nur 4 und 6 erstaunlich klein. Rechnet man über alle Wohnungstypen, so ist auch auffallend, dass bei der hier ausgewählten Gemeinde des Typs 3 insgesamt doch recht wenig Wohnungen (nämlich 77) betrachtet wurden verglichen mit den jeweils über 170 Wohnungen der beiden anderen ausgewählten Gemeinden.

Tabelle 5.4: Absoluter Fehler e der im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik erhobenen Wohnungsmieten in NRW unter der Annahme einer Sicherheit von 95% (z = 1,96)

Gemeindetyp	MB-Nr.						Gesamt
	0432	0433	0434	0436	0438	0439	
größere kreisfreie Stadt	29,45	82,13	31,28	35,37	18,06	129,70	19,10
kleinere kreisfreie Stadt	30,86	45,94	16,92	18,42	30,75	73,96	16,24
größere kreisangehörige Stadt	33,72	27,83	18,55	30,45	27,39	135,20	21,69

Quelle: eigene Berechnungen mit Daten aus der Sonderauswertung des LDS Düsseldorf, Stand Juli 2008.

Tabelle 5.5: Relativer Fehler e* der im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik erhobenen Wohnungsmieten in NRW unter der Annahme einer Sicherheit von 95% (z = 1,96)

Gemeindetyp	MB-Nr.						Gesamt
	0432	0433	0434	0436	0438	0439	
größere kreisfreie Stadt	0,0972	0,1655	0,1513	0,0824	0,0654	0,2211	0,0593
kleinere kreisfreie Stadt	0,1356	0,1263	0,0638	0,0482	0,1104	0,1262	0,0472
größere kreisangehörige Stadt	0,1535	0,0764	0,0763	0,0741	0,1129	0,4499	0,0722

Quelle: eigene Berechnungen mit Daten aus der Sonderauswertung des LDS Düsseldorf, Stand Juli 2008.

Die relativen Fehler können in Einzelfällen jedoch auch erheblich größer sein und gut 10 bis 15% betragen und bei den vermieteten Einfamilienhäusern (EH) sogar 22 bis 45% betragen. In allen diesen Fällen dürfte die Zahl der in die Statistik eingeflossenen Mietobjekte deutlich zu gering sein. Das betrifft nicht nur die EH sondern wohl auch in nicht geringem Maße die kleineren (< 70 m²) Wohnungen im Alt- und Neubau (MB 432 und 434).

Es ist nicht uninteressant, einmal die Anzahl der je Wohnungstyp beobachteten Mieten nicht nur mit deren Gewicht im VPI (also deren "Relevanz") zu korrelieren (wie eingangs in Kapitel 2 beschrieben),¹⁶⁴ sondern sie auch einmal mit der relativen Streuung (also den Variationskoeffizienten) zu korrelieren. Es hat sich dabei herausgestellt, dass die Bestimmtheit mit $r^2 = 0,0045$ (also $r \approx + 0,067$) nur sehr schwach ist. Dabei gibt es allerdings offenbar zwei Ausreißer, mit relativ (gemessen am eher kleinen Wert für V) vielen Beobachtungen von 77 bzw. 82 Einheiten, nämlich MB 438 bei Gemeindetyp 1 und MB 436 bei Gemeindetyp 2 (jeweils frei finanzierte Neubauwohnungen).¹⁶⁵ Ohne diese beiden Datenpunkte reduziert sich das Bestimmtheitsmaß sogar von $r^2 = 0,0045$ auf $r^2 = 0,0001$, bei

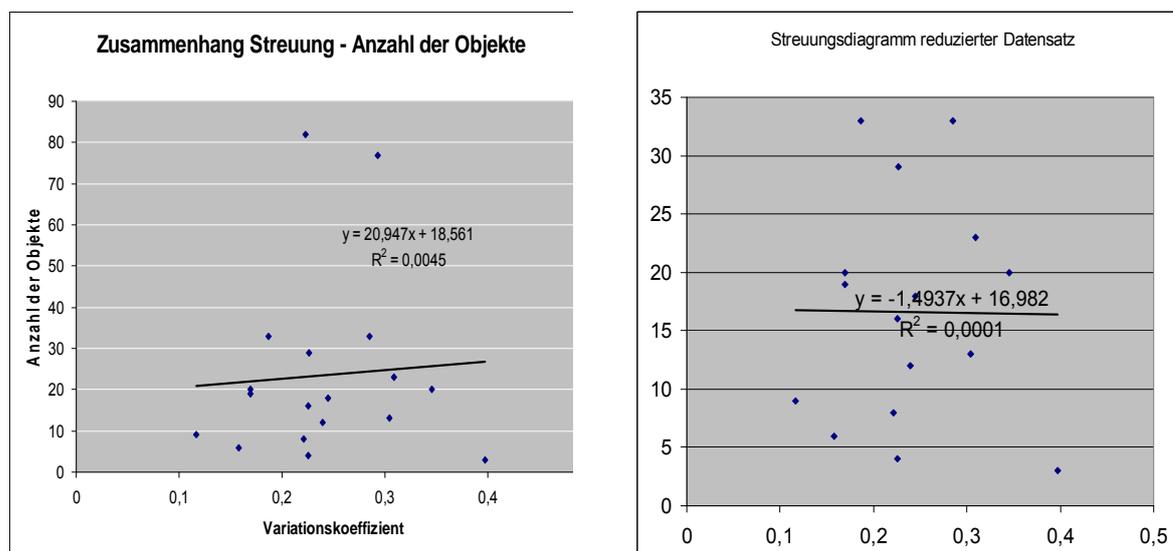
¹⁶⁴ vgl. auch Anhang 1.

¹⁶⁵ Es sind auch genau die Fälle in Tab. 5.5, die mit 6,5 bzw. 4,8% außerordentlich kleine relative Fehler e* haben.

einer schwach negativen Korrelation.

Abbildung 5.1: Zusammenhang Variationskoeffizient (x-Achse) und Anzahl der im VPI bei drei ausgewählten Städten betrachteten Mietobjekte (y-Achse)

voller Datensatz 18 Datenpunkte (18 = 3*6)	reduzierter Datensatz (ohne die beiden "Ausreißer") 16 Datenpunkte
--	--



Insgesamt sind also Streuung der Mieten und Anzahl der erhobenen Mieten mehr oder weniger *nicht korreliert*, so dass die Angaben der Statistik von sehr unterschiedlicher Genauigkeit sind (vgl. Tab. 5.5.).

Wir haben auch andere Betrachtungen über den notwendigen Stichprobenumfang angestellt, und so z.B. gefragt, wie groß muss der Stichprobenumfang (oder die Stichprobenumfänge n_A und n_B)¹⁶⁶ sein, um einen hypothetischen Unterschied $\mu_1 - \mu_2 = \Delta$ mit einer bestimmten Irrtumswahrscheinlichkeit aufgrund einer Stichprobendifferenz $\bar{x}_{i1A} - \bar{x}_{iB} = \hat{\Delta}_i$ zweier mittlerer Preise des Wohnungstyps i in den Gemeinden A und B auf der Basis von n_A - bzw. n_B -Preisnotierungen¹⁶⁷ als signifikanten Unterschied zu erkennen.¹⁶⁸ Weil n umso größer wird, je kleiner Δ ist, scheint das im vorliegenden Fall keine sinnvolle Fragestellung zu sein. Die Stichprobenumfänge werden um den Faktor $1 + \frac{2f}{(f-1)^2}$ (mit $f = \mu_1/\mu_2$) größer als bei Gl. 5.1, was bei kleinem f also $\mu_1 \approx \mu_2$ ganz erheblich ist.¹⁶⁹ Man könnte

166 Man kann leicht zeigen, dass für die folgenden Fragestellungen $n_A = n_B = n$ optimal ist.

167 die hier als unabhängige Stichproben aufgefasst werden.

168 Vgl. zu dieser und ähnlichen Fragestellungen bei Stichprobenumfängen von der Lippe (199b), S. 106.

169 Angenommen werden dabei gleiche Variationskoeffizienten bei jedoch ungleichen Mittelwerten.

auch fragen: wie groß muss $n = n_A = n_B$ sein, damit statt μ wie in Gl. 5.1 ein Mittelwert $(\mu_1 + \mu_2)/2$ mit einer gewünschten Genauigkeit und Sicherheit geschätzt werden kann? Die Umfänge werden um den Faktor $1 - \frac{2f}{(f+1)^2}$ kleiner (und zwar bei kleinem f , also $\mu_1 \approx \mu_2$,

ganz *erheblich* kleiner) als bei Gl. 5.1. In beiden Fällen (Differenz und Mittelwert) spielt die

Streuung (Varianz) der Summe bzw. Differenz $\sigma_{\bar{x}_{iA} - \bar{x}_{iB}}^2 = \sigma_{\bar{x}_{iA} + \bar{x}_{iB}}^2 = \frac{\sigma_{x_{iA}}^2}{n_A} + \frac{\sigma_{x_{iB}}^2}{n_B}$ die

entscheidende Rolle. Insgesamt scheint uns somit die in diesem Abschnitt vorgenommene Betrachtung mit Gl. 5.1 einigermaßen überzeugend zu sein.

5.1.2 Überlegungen zur Standardisierung der Merkmale für eine Wohnungstypologie

Bekanntlich ist der wohl wichtigste Einwand gegen eine Verwendung des monatlichen VPI für Zwecke des regionalen Preisvergleichs der Umstand, dass die Warenbeschreibung zu vage ist, um den reinen räumlichen Preisvergleich zu gewährleisten (von der Lippe (2006d), von der Lippe, Breuer (2008a), Linz (2007)). Hierauf ist in dieser Expertise immer wieder hingewiesen worden. Man kann dem zu begegnen versuchen mit der erwähnten, ab 2008 implementierten Erhebung ausführlicher Beschreibungsmerkmale (Linz (2007), S. 74ff.). Dem entspräche bei der Dienstleistung "Miete" eine detailliertere Festlegung zu den zu erhebenden Wohnungstypen in einem potenziellen RPI, d.h. es müsste ein Konsens darüber erzielt werden, wie die wichtigsten Merkmale einer Wohnung operational definiert werden und die Definition übereinstimmend in den verschiedenen Erhebungsgebieten angewendet werden kann. Das gilt auch dann, wenn die in Kap. 2 beschriebene Wohnungstypologie beibehalten wird. Wenn fremde Datenquellen für den RPI benutzt werden oder auch Mietspiegel "RPI-tauglich" gemacht werden sollen, dann ist sicherzustellen, dass dort diesem Konsens entsprochen wird.

Deshalb sollen im Folgenden einige Gedanken über den Gegenstand und die Reichweite dieses Konsenses angesprochen werden.

Es ist nahe liegend, sich an den sog. "wohnerwertbestimmenden" Merkmalen zu orientieren, die in den einschlägigen Vorschriften und Empfehlungen für Mietspiegel und im Gesetz¹⁷⁰ genannt werden. Danach sind *nur* zu berücksichtigen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung. Sieht man von der **Größe** (Wohnfläche) ab,¹⁷¹ so bereitet die

170 Das Gesetz schreibt in § 558 Abs. 2 BGB abschließend die oben genannten zu berücksichtigenden objektiven Wohnwertmerkmale vor. Subjektive Merkmale (des konkreten Mietverhältnisses) wie z.B. die Wohndauer sind ausdrücklich nicht zu berücksichtigen, obgleich sie ohne Zweifel preisbestimmend sind.

171 Aber auch die Größe ist nicht unproblematisch, was sich allein daran zeigt, dass es schwer sein dürfte, empirisch fundierte und regional einheitliche Größenklassen zu bilden. Das gilt auch für das Alter.

Operationalisierung der Merkmale z. T. erhebliche Schwierigkeiten.¹⁷²

Es gibt bei den Merkmalen auch viele Überschneidungen und nicht eindeutige Zuordnungen. Zur "**Art**" gehört nach den Empfehlungen für Mietspiegel z.B. auch die Unterscheidung Altbau/Neubau¹⁷³ wobei man unter der Konkretisierung des Merkmals "**Beschaffenheit**" auch Sachverhalte findet, die ähnlich sind, oder zumindest hiermit korreliert sind, wie Bauweise, Zuschnitt (Grundriss), baulicher und energetischer Zustand und Baualter.

Darüber hinaus gibt es häufig Streitigkeiten über das "ob" und "wie" der Berücksichtigung von Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten, die den genannten Merkmalen schwer zuzuordnen sind. Man kann Modernisierung als Änderung des "faktischen" Baualters und damit als eine Frage der "Beschaffenheit" auffassen, man kann aber auch argumentieren – wie dies bei Interessenvertretern der Mieter geschieht – die Modernisierung gehört zur Dimension "Ausstattung", weil bei ihr ja gerade häufig die Ausstattung verbessert wird, z.B. die Bodenbeläge, die sanitären Einrichtungen, die Heizung etc., und eine über die veränderte Ausstattung hinausgehende Berücksichtigung der Modernisierung wäre dann als Doppelzählung abzulehnen¹⁷⁴

Unter "**Ausstattung**" wird ein mehrdimensionales Merkmal verstanden. Zu definieren und abzustufen ist es mit Blick auf Elemente wie Art der Heizung, Energieverbrauch, Zustand der Türen und Fenster sowie Fußböden und Bodenbeläge, Standard der Küchen- und Badausstattung, Vorhandensein von Wandschränken und anderen Einbauten, Aufzug, elektrischem Türöffner, Balkon, Gartennutzung, Kellerräumen, Speicher (früher wohl auch Waschküche) sowie anderer Dinge, die dem Mieter dauerhaft ohne gesonderte Vergütung zur Verfügung gestellt werden.

Nicht nur die Operationalisierung der einzelnen mit einander korrelierten Aspekte (wann ist eine Heizanlage "gut", "mittel" oder "schlecht"?), sondern auch die Zusammenfassung der in der Regel vielen Ausstattungsmerkmale – deren Relevanz für den "Mietwert" z.T. keineswegs eindeutig ist – zu einem Gesamt"wert" der Ausstattung muss Gegenstand einer vereinbarten Festlegung sein.

Problematisch ist ganz offensichtlich das Merkmal "**Lage**".¹⁷⁵ Man versteht darunter

172 Für das Folgende siehe von der Lippe (2006c), S. 13 ff. Probleme der Operationalisierung gibt es insbesondere bei der Ausstattung und Lage, worauf gleich zurückzukommen ist.

173 Daneben auch Merkmale wie abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohnung, Größe und Art der Zimmer, Lage innerhalb des Hauses (Dachgeschoss, Souterrain etc.), wobei letzteres auch mit dem Merkmal "Lage" korreliert, wenn man unter dieser auch die sog. "Mikrolage" versteht.

174 Das Gegenargument seitens der Vermieter ist, dass eine Wohnung aus dem Jahre 1935 trotz Modernisierung der Fußböden eine geringere Miete erzielt als eine Wohnung von 2000 mit Fußböden gleicher Qualität. Worauf es hier (wie generell in der Preisstatistik) ankommt, ist nicht das Urteil des Fußbodenexperten, sondern das subjektive Nutzenempfinden des Nachfragers (Mieters).

175 In den "Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln" wird es beschrieben als "ein komplexes und in seiner Wirkung umstrittenes Wohnwertmerkmal" (zitiert nach von der Lippe (2006d)), was allein schon zeigt, dass man von einer Operationalisierung oder gar

Aspekte wie Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Schulen Einkaufsmöglichkeiten, Lärm/Ruhe, Nähe von Erholungsgebieten, Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten etc.), "Zentralität" (Innenstadtnähe) aber auch das soziale Umfeld und die Art der Besiedlung (Hochhäuser oder überwiegend Eigenheime). Diskutiert wird auch die Unterscheidung zwischen Makrolage (In welchem Teil der Gemeinde liegt das Haus?) und Mikrolage (Ist die Wohnung im Souterrain? Gehen die Fenster zum größten Teil zur lauten und belebten Straßenseite oder zur Gartenseite auf?).

Zur Typisierung der Makrolage kann man die konkrete Straße in der sich das Mietobjekt befindet erheben und es kommunalen Institutionen überlassen, Maße der Lagegüte (gut/ mittel/ schlecht) einzelnen Straßen zuzuordnen, um so das Merkmale "Lage" etwas zu objektivieren. Im Prinzip nicht sehr viel anders ist das von uns referierte Verfahren (das offenbar beim HPI angewendet wird, vgl. Abschn. 2.2.), dass man die relativen Bodenrichtwerte (also jeweils bestimmte Quantile ihrer Verteilung) heranzieht, um die Qualität der "Lage" so "messbar" zu machen. Hier entscheiden letzten Endes die erzielten Kaufpreise und der Sachverstand der Gutachter über die "Qualität".¹⁷⁶

Unklar ist, ob und inwiefern einer standardisierten Beschreibung von Wohnungstypen auch subjektive Merkmale zugrunde gelegt werden sollen. Im Mietspiegel dürfen sie, wie gesagt, explizit *nicht* berücksichtigt werden. Dazu gehören

- persönliche Eigenschaften des Mieters (Alter, Geschlecht, Beruf, Nationalität usw.) und
- die bisherige Dauer des Mietverhältnisses.

In der Literatur spielt der zuletzt genannte Punkt als "tenancy discount" (oder "Bonus für Sesshaftigkeit" (Behring (1988)) eine nicht unerhebliche Rolle.¹⁷⁷ Wir haben darauf bereits wiederholt hingewiesen.

Abschließend ist noch zu bemerken, dass die angesprochenen Probleme im Falle eines Mietspiegels vielleicht erheblich gravierender sind als beim RPI. Denn letzterer kann sich auf einige wenige Wohnungstypen und hinsichtlich der Beschreibungsdimensionen jeweils auf eine mittlere Variante beschränken, während ein Mietspiegel ein möglichst breites Spektrum von Wohnungstypen abdecken soll und Beträge für Zu- bzw. Abschläge angeben muss, die bei positiven bzw. negativen Abweichungen von der mittleren Variante anzusetzen sind.

Quantifizierung weit entfernt ist.

¹⁷⁶ Unter Wettbewerbsbedingungen ist davon auszugehen, dass eine Lage umso teurer ist je begehrt sie ist und der Preis somit die Qualität in den Augen der "Nutzer" widerspiegelt. Diese Quantifizierung der Lage, eines ansonsten schwer fassbaren Merkmals, wäre somit nicht nur bequem, sondern auch theoretisch zu rechtfertigen.

¹⁷⁷ Vgl. sehr ausführlich Hoffmann, Kurz (2002), aber auch Behring (1988).

5.1.3 Basis der RPI-Indexformel

Auch ein RPI braucht eine Basis, d.h. eine Raumeinheit, deren Verbraucherpreisniveau 100 gesetzt wird. Zur Wahl stehen eine konkrete Stadt (etwa Berlin = 100), der Bundesdurchschnitt (der auch die nicht im RPI ausgewählten Städte umfasst)¹⁷⁸ oder ein Durchschnitt, der aus dem im RPI ausgewählten Städten (oder allgemeiner "Raumeinheiten") gebildet wird. Die letzte Lösung dürfte wohl die schlechteste sein. Wir haben diese Vorgehensweise kritisiert bei der Studie "Die reale Kaufkraft in Bayern 2002" des Bayerischen Wirtschaftsministeriums (von der Lippe (2006d)), auf die sich auch eine Verfassungsbeschwerde stützte. In dieser Studie wurde der Versuch unternommen, einen Landesdurchschnitt (Bayern insgesamt) für den VPI aus den Ergebnissen der Statistik für die Gemeinden zu berechnen. Dabei ist zu bedenken, dass die Statistik abgestuft ist: In 3 Gemeinden (den großen Städten München, Augsburg, Nürnberg) wird das volle Erhebungsprogramm durchgeführt, in der nächsten Gruppe von 11 kleineren Städten wird ein reduziertes Programm durchgeführt und in 7 weiteren Gemeinden werden noch weniger Preise für den monatlichen VPI erhoben. Der Landesdurchschnitt wurde dann einmal auf Basis von 3, dann von $3 + 11 = 14$ und schließlich von $14 + 7 = 21$ Gemeinden errechnet. So gelangte die Studie des Wirtschaftsministeriums zu einer Zahl für "Bayern insgesamt", die zwischen 90,6 (beim 3-Gemeindenvergleich) und 76,6 (bei 21-Gemeinden) Prozent von München schwankte, was allein schon Misstrauen erregen sollte, denn Bayern kann nicht sowohl 9,4 vH als auch 23,4 vH billiger sein als München.¹⁷⁹

5.1.4 Miet- und Kaufpreiskomponente im RPI

Man muss davon ausgehen, dass die bisher übliche Betrachtung des eigengenutzten Wohnraums (owner occupied dwelling [kurz OOD] bzw. owner occupied housing, oder einfach owner occupation) nach der Mietäquivalenzmethode nicht aufrechterhalten werden kann. Bisher war OOD eine Frage der Gewichtung. Wird ein bestimmter Wohnungstyp verstärkt vom Eigentümer eigengenutzt so erhält er ein größeres Gewicht. Eine Erhebung weiterer Mietangaben wegen der Eigennutzung war nicht notwendig.

Wird OOD künftig anderes als mit der Mietäquivalenzmethode im Index berücksichtigt,¹⁸⁰ etwa mit dem Nettoerwerbsansatz (net acquisition approach) so fließt in den VPI (und damit

178 Auf eine solche Aussage bezieht sich ja auch der VPI für das Bundesgebiet.

179 In der Presse, aber auch in Schriftsätzen, wurde das Ergebnis der Studie dann meist in der Weise zitiert, dass München 23,4 vH über dem Landesdurchschnitt läge. Es bestand meist keine Vorstellung darüber, dass es einen Unterschied macht, ob man München oder Bayern als Basis (100 vH) wählt. Die korrekte Aussage wäre gewesen, dass München nicht 23,4 vH über dem Landesdurchschnitt liegt, sondern 30,5 vH (denn $100/76,6 = 1,305$). Wird das berücksichtigt, dann ist der Unterschied zu unserem Ergebnis (rund 21 vH) nicht unerheblich.

180 Vgl. von der Lippe (2007), S. 397 – 405 zu einer ausführlichen Darstellung der Vor- und Nachteile der hier zur Diskussion stehenden Methoden zur Behandlung von OOD.

auch in den RPI) neben der Mietenstatistik eine weitere Statistik ein. Für diese Situation ist der in Entwicklung befindliche Häuserpreisindex (HPI) gedacht. Anders als bei der Mietenstatistik haben wir hier jedoch nicht ausgewählte Immobilienobjekte (Wohnungstypen), deren Gewicht aus der EVS und anderen Quellen abgeleitet wird, sondern es wird wohl eher¹⁸¹ ein Preisniveau auf der Basis aller gemeldeten Bauten angestrebt. Offenbar sind die Miet- und die Kaufpreiskomponente methodisch unterschiedlich konstruiert, und es ist noch nicht über alle Fragen bei der Kombination der beiden Komponenten entschieden worden.

5.2 Zusammenfassende Beurteilung der Datenquellen

In diesem Abschnitt präsentieren wir zwei Übersichten, die es erleichtern mögen, die Datenrecherche der Kapitel 1 bis 4 zu überblicken und zu einer abschließenden Beurteilung der Eignung der Datenquelle für einen RPI zu gelangen (Teil a). Weil bei diesem Versuch einer Würdigung der Datenquellen die Mietspiegel eine nicht geringe Rolle spielen, fügen wir in Teil b dieses Abschnitts noch ein paar weitere Bemerkungen zu Mietspiegeln an.

5.2.1 Würdigung der Quellen auf Basis der Axiome

Die rationelle Beschaffung von Mietpreisen als besonders stark ins Gewicht fallende Komponente des Verbraucherpreisniveaus steht im Vordergrund unserer Betrachtung. Inwieweit Immobilienpreise für einen RPI bedeutsam sind und entsprechende Angaben in den VPI und damit auch in den RPI "einzubauen" sind, ist noch nicht völlig klar. Daten zu Immobilienpreisen spielen deshalb in unserem Versuch einer Würdigung der Quellen eine geringere Rolle.

Hinsichtlich der Mieten erscheint es uns empfehlenswert, für Zwecke eines RPI

- Daten in enger Anlehnung an die Methodik des VPI zu erheben (Axiom A7), wobei eine spezielle amtliche (Struktur-) Erhebung auf (hinsichtlich des Umfangs der erhobenen Fälle je Wohnungstyp) breiterer Basis und detaillierterer Typenbeschreibung als bei der vierteljährlichen Mietenstatistik im Rahmen des VPI denkbar wäre, oder bevorzugt
- eine Erhebung der Daten in Kooperation mit den jeweiligen Produzenten von Mietspiegeln in den Gemeinden durchzuführen, wobei sicherzustellen ist, dass die Methoden einheitlich und "RPI-gerecht" sind, d.h. auch Mieten für nicht mietspiegelrelevante, den VPI-Wohnungstypen entsprechende Wohnungen erhoben

¹⁸¹ zumindest im Segment "schlüsselfertiges Bauen", in dem man sich der Daten der Gutachterausschüsse bedient.

werden müssen und genügend preisbestimmende Merkmale erfasst werden, um Qualitätsunterschiede zwischen den Gemeinden rechnerisch zu eliminieren;

- eine ausschließliche Nutzung vorhandener nichtamtlicher Daten, etwa von BulwienGesa AG, empirica oder dem IVD ist demgegenüber nicht zu empfehlen, auch wenn sie kostengünstiger sein dürfte, weil diese Daten meist nicht konzeptgerecht sind (z.B. Angebots- statt Transaktionspreise, nur Neuvermietungsmieten), nicht alle Segmente des Mietwohnungsmarkts umfassen, die Einheitlichkeit der Methodik über die Regionen und der reine Preisvergleich nicht sicher gestellt sind und meist auch die Methodik nicht so transparent dokumentiert ist, wie dies bei einer amtlichen Statistik erforderlich ist. Diese Daten sind jedoch gleichwohl zur Plausibilitätskontrolle herangezogen werden.

Für die Nutzung von Daten aus Mietspiegeln, auf deren methodisch korrekte Produktion nach Möglichkeit eingewirkt werden sollte, spricht vor allem, dass hier mit viel Aufwand Daten erhoben werden, die hinsichtlich der Mieten (auch Bestandsmieten, tatsächliche Transaktionsmieten und nicht Angebotspreise, sehr verschiedene Wohnungstypen etc.) sehr umfassend sind. Hierbei auftretende Erhebungsprobleme wären auch bei einer amtlichen Strukturerhebung zu gewärtigen.

Hinsichtlich der Immobilienpreise erscheint es uns empfehlenswert für Zwecke eines RPI

- den amtlichen Häuserpreisindex (HPI) weiter auszubauen und zu versuchen, ausreichend viele Daten für regionale Vergleiche zu sammeln und Qualitätsunterschiede zwischen den Gemeinden hedonisch zu berücksichtigen und auch hier
- andere Quellen zur Plausibilitätskontrolle heranzuziehen und evtl. ergänzend in die Schätzung einzubeziehen (etwa Angebotspreise aus Anzeigen wenn zu wenig auswertbare Kaufverträge vorliegen).

Für die Begründung unserer Überlegungen dürften auch die beiden nachfolgenden Übersichten von Interesse sein.

Tabelle 5.6: Datenquellen für Mieten (M) und Kaufpreise (P) von Immobilien¹⁸²

Datenquelle	Beschreibung	Stärken	Schwächen
Bulwien-GesaAG (M+P)	Nutzung vieler Quellen und Expertenurteile	Erfüllung von A4 und A5 wird zugesichert; lange Erfahrung	Datengrundlage und Methoden nicht transparent (A1 wohl nicht erfüllt)
empirica (M+P)	primär Angebotspreise in Zeitungen etc.	Bundesweit mit einheitlicher Methodik; Plausibilität der Ergebnisse ^{b)}	Angebotspreise ≠ Transaktionspreise ^{c)} ; Mehrfachanzeigen? Bestandsmieten?
GEWOS GmbH und BBR ^{a)} (M+P)	beide fußen auf Daten der Gutachterausschüsse; Indexprodukt DEIX	gute Flächenabdeckung bei GEWOS. Bei BBR (und LBS) auch Differenzierung nach Neubau- und Bestand	Daten durch Struktureffekte verfälscht (A4 verletzt); Methoden bei GEWOS nicht sehr transparent (A1!)
Maklerdaten (IVD, LBS) (M+P)	Preisspiegel ^{d)} auf Basis der Angaben v. Berichterstattern	bisher häufigste Quelle für Marktanalysen, daher lange Zeitreihen möglich	meist nur grosstädtische Märkte; Einschätzungen nicht objektivierbar
Mieten im VPI (nur M)	Vermieter schriftlich befragt	detaillierte Wohnungstypologie (aktuell?)	zu wenig Angaben je Gemeinde für einen Vergleich
Mieten im MZ (nur M)	Befragung von Mietern	viele Wohnungs- und Haushaltsmerkmale zus. mit Miete	zu wenig Angaben je Gemeinde für einen Vergleich
SOEP (nur M)	Befragung von Mietern	auch Wohnbiographie und subjektive Merkmale erfasst	zu geringe Fallzahlen je Gemeinde für RPI-Vergleiche
Wohngeld-stat. (nur M)	Daten von Wohngeldempfängern	Details zu persönl. u. Wohnverhältn. d. Wohngeldempf.	nur unteres Segment des Wohnungsmarkts
amtl. HPI (nur P)	Daten der GA und Baupreisindizes	A5 erfüllt; anteilige Grundstückswerte herausgerechnet	unvollständig; Unterschiede bei GA in den Ländern
Gutachterausschüsse (GA) (nur P)	von GA gesammelte Angaben von Notaren	kontinuierliche Erfassung, quasiamtliche Preisangaben	unterschiedliche Strukturen, und Standards der Datenaufbereitung in

¹⁸² Hierfür wurde u.a als Quelle verwendet: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006), S. 239ff.

			den Ländern
HVB Expertise GmbH (nur P)	Basis: Kreditverträge (kreditierte Immobilienkäufe)	jährl. ca 60000 Kauffälle in ca 500 Städten; differenziert n. Lage und Objektklassen	Qualität der Objekte beurteilt durch bundesweit ca 120 Wertgutachter
Hypoport AG (nur P)	¼ jährlich, Basis: Kreditverträge, Preisindex HPX	Differenzierung nach Wohnungen, neuen und gebrauchten (second hand) Häusern	relativ neue Statistik, Qualität noch schwer zu beurteilen; vermutlich sample bias
vdp ^{e)} (nur P)	"Transaktionsdaten- bank" (Auswertung HVB Expertise)	gute Basis zur Qualitätsbereinigung (Axiom A6)	(noch) geringe Datenbasis, evtl. nicht repräsentativ für Grundgesamtheit d. Käufe

- Auswertung Annoncen, das BBR in Bonn betreibt auch ein Bodenmarktberichtssystem.
- BBR 2006, S. 242 stellte fest, dass Mietergebnisse "in einem sehr plausiblen Korridor der Mietspiegelergebnisse oder auch der Ergebnisse der Maklerverbände liegen".
- Das Argument gilt nicht entsprechend für Mieten. Es zeigte sich jedoch auch, dass die tatsächlich gezahlten Mieten auch in aller Regel niedriger sind als die Angebotsmieten im Internet oder in den Zeitungen. Das gilt besonders für Sozialwohnungen, die im Internet unterrepräsentiert sind.
- des IVD und der LBS
- Verband deutscher Pfandbriefbanken

Tabelle 5.7: Beurteilung der Datenquellen für Mieten und Kaufpreise von Immobilien im Hinblick auf Axiome von Kap.1.2.b

A1	Dokumentation der Methode	A6	weitere Merkmale, Hedonik
A2	Stichprobe (Umfang, kein bias)	A7	Verzahnung mit VPI ^{a)}
A3	Kontinuität	A8	auch Bestandsmieten enthalten
A4	reiner Preisvergleich	A9	COICOP Positionen identifizierbar ^{b)}
A5	Standardisierung der Konzepte	A10	Kooperationsbereitschaft

a) hinsichtlich Wohnungstypen (7a) und Erhebungsorten (7b)

b) Nettomiete (im Sinne COICOP 041) kann von Nebenkosten getrennt werden

	Axiome Kapitel 1.2. b									
Datenquelle	A 1	A 2	A 3	A 4	A 5	A 6	A7a /b	A 8	A 9	A 10
	amtliche Quellen									
Kap.2										
VPI	■	▲ /■	▲	▲	▲	▲	▲/ ▲	▲	▲	▲
HPI (Häuserpreisind.)	▲	■	■	■	△	▲	△/△	▲	*	▲
Kap.3 (ergänzende Erhebungen)										
Mikrozensus	▲	▲	▲	■	△	▲	▲/△	▲	▲	▲
GWZ	▲	▲	△	■	△	▲	▲/ ▲	▲	■	▲
EVS/LWR	▲	■	▲	■	△	▲	▲/△	▲	▲	▲
Wohngeldstatistik	▲	△	▲	▲	△	■	△/▲	▲	△	▲
	nichtamtliche Quellen (Kap. 4)									
Mieten und Preise										
Bulwien	△	△	■	■	■	▲	△/△	△	▲	▲
IVD	△	△	△	△	■	▲	△/▲	△	▲	▲
Empirica	■	△	△	■	■	▲	△/▲	△	▲	▲
IDN	△	△	△	△	△	▲	△// ▲	△	▲	▲
nur Mieten										
Mietspiegel	▲	△	▲	△	△	▲	△/■	△	▲	■
SOEP	▲	△	▲	△	▲	▲	▲/△	▲	■	?
nur Immobilienpreise										
LBS	△	△	△	△	■	▲	△/△	*	*	?
vdp	■	△	△	■	■	▲	*/△	*	*	▲
HVP	△	△	△	△	■	▲	■/▲	△	▲	?
Hypoport	△	△	△	△	△	△	*/△	*	*	?
Gutachterausschüsse	▲	△	△	△	△	△	*/△	△	*	△

Legende:

▲ = Axiom erfüllt

■ = Axiom teilweise erfüllt

△ = Axiom nicht erfüllt

* = Axiome auf diese Quelle nicht zutreffend

5.2.2 Spezielle Kriterien zur Verwendbarkeit von Mietspiegeln als Datenquelle

Qualifizierte Mietspiegel (im Folgenden MS) unterscheiden sich von anderen nichtamtlichen Quellen primär dadurch, dass sie nicht kommerzielle Veranstaltungen sind und ihnen auch meist eigens zu ihrer Erstellung mit nicht unerheblichem Aufwand durchgeführte Erhebungen zugrunde liegen. Da es Primärerhebungen sind, bieten sie Gestaltungsmöglichkeiten, und es müsste zumindest im Prinzip möglich sein, bei künftigen MS den Belangen eines RPI Rechnung zu tragen, und so die Datenbeschaffung für – wenigstens einen Teil – der im RPI zu erfassenden Wohnungstypen zu erleichtern.¹⁸³ Es ist deshalb geboten, die Verwendbarkeit von MS für Zwecke des RPI sehr ernsthaft zu prüfen.¹⁸⁴

Andere Datenquellen haben demgegenüber oft den Nachteil, dass solche Gestaltungsmöglichkeiten nicht existieren, die Daten selbst nicht konzeptgerecht sind (z.B. bei Anzeigen) und den an der Datenproduktion beteiligten Personen und Institutionen nur partielle und interessengeleitete Einsichten in den Mietmarkt möglich sind (das gilt z. B. für Makler, aber z.T. auch für Geldinstitute).

Wir kommentieren im Folgenden zwei Problembereiche von Mietspiegeln im Hinblick auf deren Verwendbarkeit für einen RPI.

Auswertungsprobleme, Gütekriterien

Wir setzen im Folgenden etwas Vertrautheit mit den Aufgaben und Methoden eines MS voraus. Bei der Beurteilung konkreter MS sind Kriterien vorgeschlagen worden,¹⁸⁵ die über die von uns in Kap. 1 genannten 10 Axiome hinausgehen (und spezieller sind als diese), wie etwa

1. die Güte der Anpassung der Mieten gem. MS an die tatsächlichen Mieten
2. die "Ausschöpfungsquote" oder "Reichweite" eines MS-Modells die Berücksichtigung von Interaktionen¹⁸⁶ und
3. eine ausreichende Differenziertheit¹⁸⁷ ("Auflösungsvermögen").

183 Bekanntlich sind z.B. Sozialwohnungen, die im VPI nach wie vor eine nicht unerhebliche Rolle spielen, nicht Gegenstand eines Mietspiegels.

184 Ob in einer Gemeinde eine Einflussnahme auf Ergebnisse (oder gar deren Manipulation) des MS vorliegen könnte, ist jeweils von Fall zu Fall zu entscheiden. Vor einer Benutzung der MS-Daten für den RPI ist entsprechenden Hinweisen nachzugehen.

185 Für das Folgende vgl. Blinkert, Höfflin (1994).

186 Interaktion zwischen zwei Variablen x_1 (Wohnumfeld) und x_2 (Zentralität) liegt vor, wenn x_1 in Teilgesamtheiten nach x_2 unterschiedlich mit y korreliert ist. Es kann sein, dass das soziale Umfeld mehr Einfluss auf die Miete hat bei einer Wohnung am Stadtrand, wo man vielleicht mehr auf das soziale Umfeld achtet, als bei einer Wohnung im Stadtzentrum, was hinsichtlich des Umfelds homogener ist.

187 d.h. der Mietspiegel erlaubt Aussagen über möglichst viele Wohnungstypen in möglichst detaillierter Differenzierung (Ideal der Einzelfallgerechtigkeit bei der Vergleichsmiete)

Das erste Kriterium (auch "Varianzaufklärung" genannt) dürfte eine Selbstverständlichkeit sein. Es ergibt sich daraus, dass die Mietangaben im MS einem Modell (bei der Regressionsmethode) entspringen, das mehr oder weniger gut den Daten angepasst sein kann, oder Mittelwerte über mehr oder weniger homogene Teilgesamtheiten (bei der Tabellenmethode) darstellen. Mit der Ausschöpfung ist gemeint, dass mit dem MS auch möglichst viele Wohnungstypen der mietspiegelrelevanten Wohnungstypen erfasst werden. Abgesehen davon, dass dies ein schon für die Zwecke eines MS zweifelhaftes Kriterium¹⁸⁸ ist, dürfte es bei der Verwendung eines MS für Zwecke des RPI eher irrelevant sein, sofern nur der MS Angaben zu den für den RPI ausgewählten Wohnungstypen enthält. Das zweite Kriterium kann auch im Konflikt stehen mit dem ersten (und auch mit dem vierten), weil eine bessere Anpassung auch durch Ausklammern von Teilen des Mietmarkts erreicht werden kann.

Es ist verdienstvoll, Kriterien für die Güte eines MS aufzustellen. Ob sie auch nützlich sind, um über die Übernahme vorhandener MS-Daten für einen RPI zu entscheiden oder über die Produktion künftiger "RPI-gerechter" MS zu beraten ist eine andere Frage.¹⁸⁹ Es ist nämlich auch zu bedenken, dass die oben genannten Kriterien

- den Zweck eines MS im Auge haben, während ein RPI ganz andere Zwecke verfolgt, und deshalb andere (z.T. weniger anspruchsvolle) Kriterien verlangt,
- nicht auch explizit die im Kap. 4 erwähnten Beobachtungen hinsichtlich interessengeleiteter Einflussnahme oder gar Manipulationen thematisieren und
- sich die Kriterien schließlich auch nur auf die Auswertungs-, nicht auch auf die Erhebungsarbeiten im Zusammenhang mit einem MS beziehen.

Beim MS ist es wichtig, möglichst detailliert für die verschiedensten Wohnungstypen eine Miete angeben zu können, es gilt (im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit), für *viele* Wohnungen eine Vergleichsmiete zu beziffern. Beim RPI gilt es dagegen, *einen* Gesamtmittelwert über einige (nicht alle) Wohnungen einer Gemeinde angeben zu können, der allerdings mit dem entsprechenden Gesamtmittel anderer Gemeinden vergleichbar sein muss. Die Kriterien 2 und 4 sind daher für einen RPI weniger relevant. Die Kriterien 1 und 3 beziehen sich auf eine Modellbetrachtung, die aber beim RPI, der eine "bloße" deskriptive Statistik ist, nicht vorliegt (oder nicht vorliegen muss). Kurz gesagt: nicht Differenziertheit oder Modellgüte ist beim RPI gefordert, sondern regionale Vergleichbarkeit, d.h. gleiche

¹⁸⁸ Warum kann ein MS nicht nur für die häufigsten Wohnungen eine Aussage machen, und warum sollte er dies genauso auch für ausgesprochen seltene Wohnungstypen tun müssen?

¹⁸⁹ Der Schluss dürfte jedoch gerechtfertigt sein, dass ein MS, der kaum den genannten Gütekriterien eines MS genügt auch keine Vertrauen erweckende Grundlage für das Mietniveau einer Gemeinde in einem RPI sein kann.

Methoden.

Erhebungsprobleme bei MS und vermutlich auch anderen potenziellen Erhebungen

Es wird oft gesagt, dass die Repräsentativität der Erhebung¹⁹⁰ entscheidender ist als alle methodischen Fragen im Zusammenhang der Auswertung. Wenn man in diesem Punkt bei der Erstellung des MS sorgfältig vorgegangen ist, dann sollten Mängel hinsichtlich der "Repräsentativität"¹⁹¹ nicht notwendig gleich zur Ablehnung eines ansonsten brauchbaren MS führen, denn es ist zu bedenken, dass man vermutlich auch bei einer teureren, speziell für den RPI veranstalteten Erhebung mit ganz ähnlichen Problemen zu kämpfen hätte wie bei der Erhebung für einen Mietspiegel, wie beispielsweise

- das Nichtvorhandensein einer geeigneten Auswahlgrundlage (sampling frame) auf kommunaler Ebene, um eine Stichprobe als Zufallsauswahl zu ziehen und
- Nichtbeantwortung im beträchtlichen Ausmaß.

Was den ersten Punkt betrifft, so möge eine von uns durchgeführte Voruntersuchung zur Vorbereitung eines MS einer Gemeinde in NRW ein illustratives Beispiel sein.

Ein Problem ist in den meisten Städten, dass kein aktuelles Wohnungsregister besteht, in dem auch Merkmale der Mietspiegelrelevanz einer Wohnung erfasst werden, wie z.B. Zeitpunkt der letzten Mietfestsetzung oder die Nutzungsart. Dies macht die Abgrenzung der Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen vor Beginn der Erhebung unmöglich.¹⁹²

Den meisten Städten steht als Datengrundlage eine alle Gebäude und deren Besitzer (bzw. der Wohnungsbesitzer bei Eigentumswohnungen) des Stadtgebietes umfassende Liste (jeweils mit Anschrift des Gebäudes und des Besitzers) zur Verfügung.¹⁹³ Für die Konstruktion des Stichprobenplans, weist diese Gebäudeliste als Datengrundlage jedoch mehrere Schwachstellen auf:

- aus der Datei ist nicht ersichtlich *wie viele* Wohnungen sich in den Häusern befinden
- es kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, ob das gesamte Haus oder welcher Teil der Wohnungen vom Eigentümer selbst genutzt werden
- es sind keinerlei weitere Merkmale der Häuser, wie Baujahr oder Art der Mietverhält-

¹⁹⁰ Vgl. ausführlich hierzu ein ganzes Kapitel (Kap.2) in von der Lippe (2006c).

¹⁹¹ Es ist bezeichnend, dass dies kein Fachausdruck der Statistik ist, sondern ein beliebter (und entsprechend unexakter) Begriff der Alltagssprache.

¹⁹² In einigen Städten, wie beispielsweise Heidelberg oder München, werden daher zunächst umfangreiche (kostenaufwendig und auch methodisch nicht unumstrittene) Telefonumfragen unter den Haushalten der Stadt durchgeführt, um den Umfang und die Struktur der Grundgesamtheit abschätzen zu können.

¹⁹³ Diese Listen werden für die Erhebung der Grundsteuer bei den Finanzbehörden der Gemeinden geführt.

nisse, enthalten, die eventuell die Ziehung einer geschichteten Stichprobe erlauben würden.

Zur Lösung des ersten Problems werden häufig Anfragen über die Zahl der Stromzähler jedes Hauses beim zuständigen Energieversorger in Erwägung gezogen. Jedoch kann auch aus einer solchen Information nicht mit Sicherheit eine Aussage über die tatsächliche Wohnungszahl und deren Nutzungsart (gewerblich oder privat) getroffen werden, da die Gesamtzählerzahl nicht mit der Wohnungszahl übereinstimmen muss (Treppenhausbeleuchtung etc.) und auch gewerbliche Nutzer Privatkundenverträge mit Stromversorgern abschließen. Weitere Datenquellen, die als Grundlage für die Abgrenzung der Grundgesamtheit dienen könnten, stehen in der Regel nicht zur Verfügung, so dass deren Umfang vor der Erhebung nicht bekannt ist.

Ein weiteres Problem stellen die von Stadt zu Stadt unterschiedlichen Erhebungszeitpunkte dar, die bei einer Nutzung der Mietspiegeldaten zur RPI-Berechnung vereinheitlicht werden müssten. Im Zuge einer solchen methodischen und konzeptionellen Vereinheitlichung könnte auch auf eine Erweiterung der Erhebung auf nichtmietspiegelrelevante Wohnungen hingearbeitet werden, die zwar nicht in die Mietspiegelberechnung einfließen, aber für die RPI-Berechnung genutzt werden könnten, so dass diese Datenquelle auch das Axiom A7a erfüllen würde. Da bei der Mietspiegelerhebung wegen der nicht genau abzugrenzenden Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen, sowieso auch Mieter bzw. Vermieter von nichtmietspiegelrelevanten Wohnungen angeschrieben werden und über bestimmte Merkmale der Fragebögen als solche identifiziert werden, würde der zusätzliche Aufwand der Erhebung auch solcher Wohnungen nicht so stark ins Gewicht fallen und könnte durch entsprechende Aufwandsentschädigung durch die RPI-Produzenten kompensiert werden.

Eine Kooperation zwischen den Mietspiegelparteien, vertreten durch die Dachverbände Deutscher Mieterbund e. V., Haus & Grund Deutschland und den Deutschen Städte- und Gemeindebund, und den RPI-Produzenten könnte nach unserer Einschätzung erhebliche Vorteile für beide Seiten bringen. Eine methodische Vereinheitlichung der Erhebung würde brauchbare und wohl auch bezahlbare Daten für den RPI liefern, die den von uns gestellten, und in den Axiomen in Kapitel 1 formulierten, Anforderungen weitestgehend genügen würden. Die Mietspiegelerstellung würde wegen des Wegfalls vieler strittiger Fragen bei der Konzeption der Mietspiegelerstellung in den einzelnen Städten durch einen für alle Städte

verbindlichen Rahmen erleichtert und vereinfacht.¹⁹⁴

¹⁹⁴ Uns ist vor allem der Münchener Mietspiegel durch große methodische Sorgfalt als vorbildlich aufgefallen.

Literaturverzeichnis:

- Angermann, O. (1989), Vergleich des Verbraucherpreisniveaus in Bonn, Karlsruhe, München und Berlin (West), *Wirtschaft und Statistik*, 4/1989, S. 258 - 261.
- Angermann, O. (1985), Weiterentwicklung des Mietenindex in der Verbraucherpreisstatistik mit Hilfe von Ergebnissen der Wohnungszählung, *Wirtschaft und Statistik*, 6/1985, S. 505 – 508.
- Bayern Labo (2008), Wohnungsmarkt Bayern 2007, hrsg. von der Bayerischen Landesbank, München.
- Behring, K. (1988), Miethöhe: Bonus für Seßhaftigkeit, ifo Schnelldienst Nr. 41, Heft 11/88, 7 – 13.
- Blinkert, B., Höfflin, P. (1994), Die Qualität von Mietspiegeln als Modelle des Wohnungsmarktes, *Wohnungswirtschaft und Mietrecht*, Heft 11, S. 589 – 595.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007), Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006, Bonn.
- Bundesgeschäftsstelle LBS (2008), Markt für Wohnimmobilien 2008, Deutscher Sparkassen Verlag GmbH, Stuttgart.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008), Wohngeld 2008 – Ratschläge und Hinweise, Berlin.
- Dechent, J. (2008), Häuserpreisindex – Projektfortschritt und erste Ergebnisse für bestehende Wohngebäude, *Wirtschaft und Statistik*, 1/2008, S. 69 – 81.
- Dechent, J. (2006), Häuserpreisindex – Entwicklungsstand und aktualisierte Ergebnisse, *Wirtschaft und Statistik*, 12/2006, S. 1285 -1295.
- Dechent, J. (2004), Preisstatistische Erfassung des selbstgenutzten Wohnungseigentums, Zur Entwicklung eines Häuserpreisindex, *Wirtschaft und Statistik*, 11/2004, S. 1295 – 1305.
- Deutsche Bundesbank (2003), Preisindikatoren für den Wohnungsmarkt, Monatsberichte der Deutschen Bundesbank September 2003, S. 45 -59.
- Egner, U., Hannappel, H. P. (2004), Umstellung der Verbraucherpreisstatistik auf Basis 2000, Analyse der Revisionsdifferenzen, *Wirtschaft und Statistik*, 9/2004, S. 1036 – 1045.
- Egner, U. (2003), Umstellung der Verbraucherpreisstatistik auf Basis 2000, Die wichtigsten Änderungen im Überblick, *Wirtschaft und Statistik*, 5/2003, S. 423 – 432.
- Eurostat (2006), Methodik zur Berechnung der Berichtigungskoeffizienten inner halb der EU, Fassung Juli 2006, Direction D5, Luxemburg.
- Ginter, D. (2004), Zensustest – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung, *Wirtschaft und Statistik*, 11/2004, 1256 – 1266.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen (2008), Der Grundstücksmarkt in Essen – Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahre 2007, Essen.
- Haustein, T. (2007), Wohngeld in Deutschland 2005, *Wirtschaft und Statistik*, Heft 2/2007, S. 200 – 207.
- Hoffmann, J., Lorenz, A. (2006), Real estate price indices in Germany: past, present and future, paper prepared for the OECD-IMF Workshop on real estate price indexes, Paris, 6-7 November 2006.
- Hoffmann, J., Kurz, C. (2002), Rent indices for housing in West Germany 1985 to 1998, Deutsche Bundesbank Discussion paper 01/02, Frankfurt am Main.
- IK KomWoB (2008), Internet Preisdaten, Dokumentation des 17. Treffens am 23. Januar 2008 in Essen, Stadt Essen, Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen.
- IK KomWoB (2006), Schwerpunktthema Preisdaten, Dokumentation des 12. Treffens am 15. März 2006 in Mönchengladbach, Stadt Essen, Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen.
- IVD Bundesverband (2007), IVD-Wohn-Preisspiegel 2007/2008, hrsg. von IMMO I. Ideen GmbH, Berlin.
- IVD Bundesverband (2006), IVD-Wohn-Preisspiegel 2006/2007, hrsg. von IMMO I. Ideen GmbH, Berlin.
- Knies, G., Spiess, C. K. (2007), Regional data in the German Socio-Economic Panel Study (SOEP), Data documentation 17, DIW, Berlin.
- Leifer, H.-A. (2004), Preisindikatoren für Wohnimmobilien in Deutschland, *Allgemeines Statistisches Archiv* Bd. 88, S. 435 – 450
- Linz, S., (2007), Regionaler Preisniveauvergleich, Bedarf, Methoden, Möglichkeiten, in: Deutsche Bundesbank und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.), *Messung der Preise, Konferenzbeiträge zur 12. internationalen Fachtagung 14./15. Juni 2007, Tagungsband*, S. 71 – 84.
- Linz, S., Dexheimer, V. (2005), Weiterentwicklung der Stichprobe der Verbraucherpreisstatistik, *Wirtschaft und Statistik*, 6/2005, S. 582 - 586.
- Lotze, S., Breiholz, H. (2002a), Zum neuen Erhebungsdesign des Mirkozensus Teil 1, *Wirtschaft und Statistik*, 5/2002, S. 359 – 366.
- Lotze, S., Breiholz, H. (2002b), Zum neuen Erhebungsdesign des Mirkozensus Teil 2, *Wirtschaft und Statistik*, 6/2002, S. 454 – 459.
- Marré, H. (2005), Statistik der Verbraucherpreise, Neue Konzepte zur Qualitätsverbesserung, *Stadtforschung und Statistik, Zeitschrift des Verbands Deutscher Städtestatistiker*, Heft 1, S. 55 – 66.
- Niedersächsische Landestreuhandstelle (2005), Wohnungsmärkte regional analysiert 2005, hrsg. von der Norddeutschen Landesbank Girozentrale und der Niedersächsischen Landestreuhandstelle, Hannover.
- OECD (2006), Eurostat-OECD Methodological Manual on Purchasing Power Parity, OECD Publishing, Paris.
- Rady, S., Rußig, V. (2004), Fluktuationen des Wohnimmobilienmarktes – Mikroökonomische Grundlagen und makroökonomische Auswirkungen, ifo Forschungsberichte, Nr. 23 4/2004, München.
- Rostin, W. (1979), Zwischenörtlicher Vergleich des Verbraucherpreisniveaus in 31 Städten, *Wirtschaft und Statistik*, 6/1979, S. 403-410.
- Statistisches Bundesamt (2004), Entwicklung der Wohnungsmieten, Themenkasten der Preisstatistik Nr. 17, *Wirtschaft und Statistik*, 11/2004, S. 1336.
- Ströhl, G. (2003), Zur Berechnung von Teuerungsziffern für den Kaufkraftausgleich der Auslandsbesoldung, *Wirtschaft und Statistik*, 7/2003, S. 659 – 670.
- Ströhl, G. (1994), Zwischenörtlicher Vergleich des Verbraucherpreisniveaus in 50 Städten, *Wirtschaft und Statistik*, 6/1994, 415-434.

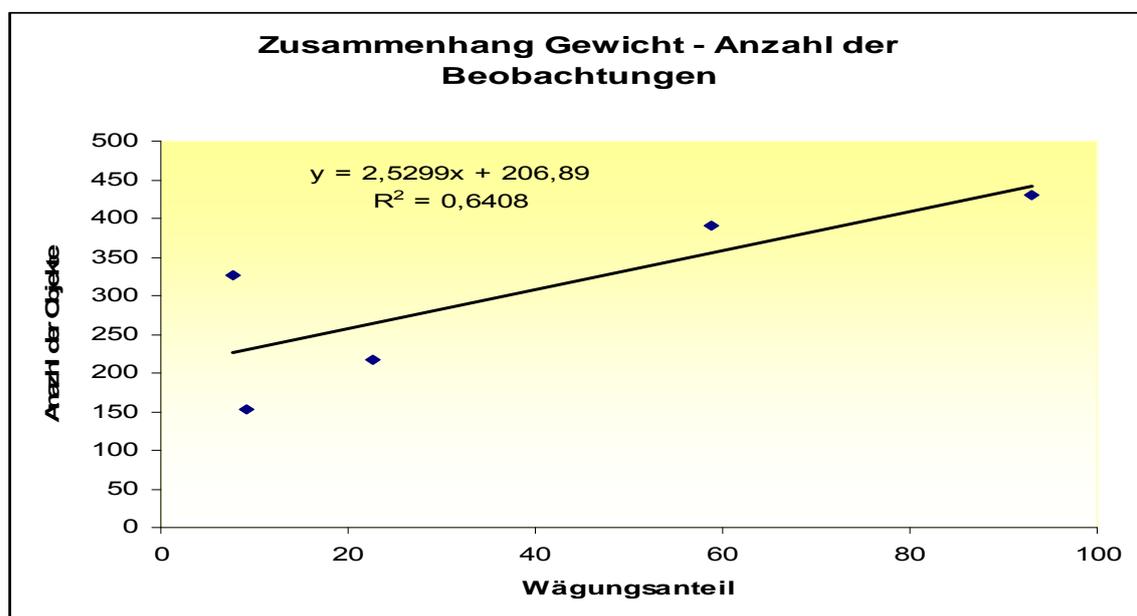
- Timm, U. (2008), Wohnsituation in Deutschland 2006, *Wirtschaft und Statistik*, 2/2008, S. 113 – 122.
- Verband deutscher Pfandbriefbanken (2008), *Professionelles Immobilien-Banking – Fakten und Daten 2007/2008*, Berlin.
- von der Lippe, P., Breuer, C. C. (2008a), Möglichkeiten und Grenzen regionaler Kaufkraftvergleiche, *Jahrbuch für Wirtschaftswissenschaften*, Band 59/ Heft 1, S. 31 – 46.
- von der Lippe, P., Breuer, C. C. (2008b), Kaufkraftvergleiche zwischen Städten und Ausgleich regionaler Kaufkraftunterschiede, in: *Deutsche Bundesbank und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.), Messung der Preise, Konferenzbeiträge zur 12. internationalen Fachtagung 14./15. Juni 2007, Tagungsband*, S. 87 – 99.
- von der Lippe, P. (2007), *Index Theory and Price Statistics*, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main.
- von der Lippe, P. (2006a), Brauchen wir noch selbstständige Statistische Landesämter neben dem Statistischen Bundesamt in Deutschland?, *Jahrbuch für Wirtschaftswissenschaften*, Band 57/ Heft 2; S. 190-211.
- von der Lippe, P. (2006b), Ist der Föderalismus in der Statistik noch zeitgemäß?, *Allgemeines Statistisches Archiv*, Band 90/ Heft2, S. 341 – 355.
- von der Lippe, P. (2006c), *Mietspiegel, Statistische Probleme der Erstellung und Interpretation (ca. 70 Seiten)*, erschienen als E-book im Rahmen einer CD-Sammlung "Haufe Immobilien Büro", Freiburg i. Br.
- von der Lippe, P. (2006d), Bemerkungen zur Studie "Die reale Kaufkraft in Bayern 2002" zur Vorlage beim Bundesverfassungsgericht; *Statistisch-methodische Analyse einer Studie vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie*, Essen.
- von der Lippe, P. (2005), Das Ideal des reinen Preisvergleichs, *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik*, Bd. 225(4), S. 499-509.
- von der Lippe, P., Kladroba (2002), Repräsentativität von Stichproben, in: *Marketing ZFP* 24, S. 139 - 145.
- von der Lippe, P. (2001), *Chain Indices – A Study in Price Index Theory*, Vol. 16 of the Publication Series; *Spectrum of Federal Statistics*, Metzler-Poeschel, Wiesbaden.
- von der Lippe, P. (1999a), *Deskriptive Statistik: Formeln, Aufgaben, Klausurtraining*, 6. Auflage, Oldenbourg Verlag, München.
- von der Lippe, P. (1999b), *Induktive Statistik: Formeln, Aufgaben, Klausurtraining*, 5. Auflage, Oldenbourg Verlag, München.
- von der Lippe, P. (1992), *Deskriptive Statistik*, Reihe: UTB-Taschenbücher, Bd. 1632, Gustav Fischer Verlag, Stuttgart.
- Vorholt; H. (2008), Entwicklung eines Preisindexes für Bauland, *Wirtschaft und Statistik*, 2/2008, S. 142 – 147.
- Wfa Nordrhein-Westfalen, Anstalt der NRW Bank (2004), *Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen Info 2004 zur Situation der Wohnungsmärkte*, Düsseldorf.
- Wfa Nordrhein-Westfalen, Anstalt der NRW Bank (2005), *Wohnungsmärkte in NRW regional analysiert, Wfa Befragungsergebnisse 2005*, Düsseldorf.

Anhang

1	Zusammenhang zwischen dem Gewicht (im VPI) eines Wohnungstyps und der Anzahl der erhobenen Mieten (VPI zur Basis 2005) und Zusammenhang zwischen Streuung der Mieten und Anzahl der erhobenen Mieten (Sonderauswertung LDS)	S. 78
2	Sonstige Quellen für Daten zu Wohnungsmieten in ausgewählten Städten und Erhebungen von Mieten in der Schweiz	S. 79
3	Streuung und Schiefe von Mieten nach Angaben der Empirica Datenbank und Berechnungen mit Mikrodaten des Münchner Mietspiegels 2003	S. 80
4	Zu den Angaben über die Dezile in der Empirica Datenbank	S. 88
5	Adressverzeichnis der nichtamtlichen statistischen Quellen aus Kapitel 4.	S. 90
	Abkürzungsverzeichnis	S. 94

1. Zusammenhang zwischen dem Gewicht (im VPI) eines Wohnungstyps und der Anzahl der erhobenen Mieten (VPI zur Basis 2005)

Die folgende Abbildung betrifft die im Haupttext (am Anfang des Kapitels 2.1) erwähnte Korrelation zwischen der Bedeutung eines Wohnungstyps (gemessen am Gewicht im VPI) und der Anzahl der regelmäßig im VPI hierfür in NRW erhobenen Mieten. Es zeigt sich, dass von Wohnungstypen, die im VPI stark (wenig) ins Gewicht fallen auch meist mehr (weniger) Mieten erhoben werden.



Nach Angaben des LDS NRW korrelieren derzeit die erhobenen Wohnungsmieten nur mäßig mit der Größe der Berichtsgemeinde. Die Werte für den Rangkorrelationskoeffizienten Kendalls Tau schwanken zwischen 0,67 (MB-Nr. 432) und 0,10 (MB-Nr. 434).

Mit Hilfe der in Kapitel 5 ausführlich beschriebenen Sonderauswertung der MB-Nr. 432 bis 439 des LDS, lässt sich auch der Zusammenhang zwischen dem Variationskoeffizienten der Miete für die einzelnen MB-Nummern aus den ausgewählten Städten und der jeweiligen Anzahl der erhobenen Objekte berechnen.

Wichtiger als die hier betrachtete Korrelation dürfte die Korrelation zwischen der Streuung der Mietangaben und der Anzahl der in die Erhebung einbezogenen Objekte nach Objekttyp sein. Wir haben dazu Aussagen in Kap. 5.1 Abschnitt a gemacht.

2. Sonstige Quellen für Daten zu Wohnungsmieten in ausgewählten Städten und Erhebungen von Mieten in der Schweiz

Der Vollständigkeit halber, seien hier noch einige laufend durchgeführte Erhebungen für internationale Vergleiche der Preisniveaus in ausgewählten Städten erwähnt, obgleich sie für einen RPI nicht in Frage kommen dürften. In diesem Abschnitt wird auch ein kurzer Hinweis auf die Mietpreis-Strukturerhebung 2003 des Bundesamts für Statistik der Schweiz (zum Kaufkraftvergleich von Städten und Kantonen) gegeben

1. Die **Schweizer Bank UBS** gibt periodisch einen "Kaufkraftvergleich rund um die Welt" (Zürich = 100) heraus. Deutschland ist nur mit drei Städten, München, Frankfurt und Berlin vertreten. Es werden vor allem Mieten für zwei Wohnungstypen (möbliert und 4 Zimmer, unmöbliert und 3 Zimmer) in drei Qualitätsstufen verglichen. Offenbar erfolgt die Erhebung in Zusammenarbeit mit Maklern.
2. **Eurostat** berechnet einen Brüsseler Internationalen Index (BII) speziell für die Berechnung von sog. **Berichtigungskoeffizienten** zur kaufkraftgleichen Besoldung von Bediensteten der EU.¹⁹⁵ Im Falle von Deutschland werden nur die Städte Berlin, Bonn, Karlsruhe und München betrachtet. Beim Bereich "Wohnen" werden 11 Objektarten¹⁹⁶ (7 Wohnungs- und 4 Häusertypen) unterschieden, und der Datenbeschaffung liegt ein spezieller "Staff Housing Survey"¹⁹⁷ zugrunde, bei dem offenbar Immobilienmakler befragt werden. Mieten einschließlich Nebenkosten (die gesamte COICOP Position 40) fallen mit 26% ins Gewicht. Selbst für Zwecke der Plausibilitätskontrolle dürfte eine Nutzung dieser Daten eher fragwürdig sein.
3. Die **Mietpreis - Strukturerhebung 2003 des Bundesamts für Statistik (BFS) der Schweiz** ist die zweite Erhebung dieser Art nach 1996. Sie erfasst Nettomieten aber zusätzlich auch Nebenkosten und Ausgaben für dazu gemietete Garagen und Parkplätze. Es ist eine Stichprobe (aus den elektronischen [Festnetz]Telefonanschlüssen)¹⁹⁸ von "leicht über" 100.000 Einheiten (= dauerhaft bewohnte Mietwohnungen) aus insgesamt ca. 2,2 Mio. Einheiten. Diese Strukturerhebung soll jeweils zwischen den Volkszählungsterminen stattfinden. Es wird jedoch eingeschränkt: "Informationen auf Gemeinde- oder Quartiersebene sind ... nur bedingt möglich" (S. 7). Es gibt in diesem Zusammenhang

195 Siehe dazu Eurostat (2006). Ähnliche Betrachtungen gibt es auch in Deutschland was den Kaufkraftausgleich für Deutsche bei Beschäftigung in anderen Ländern betrifft, siehe Ströhl (2003), S. 659ff.

196 davon in Deutschland nur fünf.

197 Dies erfolgt offenbar, wie auch bei den übrigen Positionen von Verbraucherpreisen, in Zusammenarbeit mit den nationalen Statistikämtern.

198 Die dadurch entstandene Verzerrung, weil viele Mieter keinen Telefonanschluss haben, wurde nach Aussage des BFS jedoch durch eine entsprechende Gewichtung ausgeglichen.

keine Erhebung persönlicher Merkmale der Mieter (man befürchtet non response) wohl aber eine Erhebung der Kostenelemente (Hypothekenzinsen etc.) beim selbstgenutztem Wohnungseigentum.¹⁹⁹

Die Erhebung bietet reichhaltige Auswertungsmöglichkeiten der Mietangaben nach Wohndauer, Art des Gebäudes, Anzahl der Zimmer, Wohnfläche, Baujahr, "Renovation", besondere Wohnungsart (Attikawohnung, Gartenbenutzung) und Ausstattung der Wohnungen sowie nach Standortmerkmalen. In der Auswertung wurden vor allem Nettomieten nach Zimmerzahl für Großregionen (Zürich usw.)²⁰⁰ und Kantone nachgewiesen. Es ist nicht erkennbar, ob es die Daten hergeben, auch andere Merkmale (wie z.B. Wohnungsgröße, Ausstattung oder Lage [Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeit, Lärmeinwirkung von außen]) in Kombination für einzelne Gemeinden und Kantone auszuwerten.

Insgesamt ist es fraglich, ob dies ein Modell für die deutsche amtliche Statistik sein kann und ob die Erhebung in der Schweiz auch eingebunden ist (oder eingebunden werden kann) in einen Preisvergleich hinsichtlich anderer Preise für die Lebenshaltung neben der Miete, also in einen vollständigen Kaufkraftvergleich, wie dies auch im Fall des RPI allein zur Diskussion steht.

3. Streuung und Schiefe von Mieten nach Angaben der Empirica Datenbank

a) Daten

Den folgenden Berechnungen liegen Angaben einer Beispieldatei aus der Empirica Datenbank (vgl. Kapitel 4.1 Abschnitt c) zugrunde. Wir haben eine im Internet kostenlos verfügbare Excel-Datei mit Jahreswerten (2005) für durchschnittliche Angebotsmieten pro m² in insgesamt 180 Städten und Landkreisen benutzt. Von den Wohnungstypen (als Beispieldateien) haben wir eine 2-Zimmer-Neubau Wohnung ausgewählt. Die Angaben der Empirica im Internet umfassen den Medianwert, Standardabweichung und Dezilswerte.²⁰¹

Bei der Auswertung interessierte uns neben der Streuung (hier gemessen als Variationskoeffizient) vor allem die Schiefe. Die Streuung ist entscheidend für die Fragen, wie viele Wohnungen gleichen Typs betrachtet werden müssen, um zu "aussagefähigen" Ergebnisse gelangen zu können. Hinsichtlich der Schiefe ist zu vermuten, dass die Verteilung der Mieten linkssteil (= rechtsschief) ist, also eine negative Schiefe aufweist. Diese Annahme

¹⁹⁹ Es gibt im VPI (= Landesindex) keine Erfassung des Mietäquivalents von selbstgenutztem Wohnungseigentum.

²⁰⁰ aber auch nach 50 "Agglomerationen" und 5 Städten.

²⁰¹ Bei der Auswertung der Dezile (z.B. zum Zweck der Berechnung von Disparitätsmaßen) haben sich Schwierigkeiten ergeben, die wir im Anhang 4 darstellen.

hat sich nicht durchgängig bestätigt. Wir haben – wie nachfolgend beschrieben – zwei verschiedene Schiefemaße mit den Angaben von Empirica berechnet. Andere Schiefemaße zu berechnen, war aufgrund der Angaben nicht möglich.

Es wurden schließlich auch die Wohnungsmieten mit der Einwohnerzahl²⁰² korreliert, in der Annahme, dass die Mieten gleicher Wohnungen in größeren Städten in der Regel größer sein werden als in kleineren Städten. Die Korrelation war erheblich schwächer als erwartet.

b) Schiefe

Die entsprechenden hier verwendeten Maße sind aus von der Lippe (1999), S. 22 und von der Lippe (1992) S. 126 – 128 entnommen:

Mit $\text{med} = \text{median} = d_5$, $\text{xquer} = \bar{x}$ und Dezilwerten d_1 bis d_9 ist

$$\text{SK}_{Q,0.2} = \frac{(d_8 - d_5) - (d_5 - d_2)}{d_8 - d_2} = \frac{d_8 - 2\text{med} + d_2}{d_8 - d_2}$$

definiert als Quintilskoeffizient der Schiefe.²⁰³ Pearsons Schiefemaß²⁰⁴ ist

$$S_p = \frac{3(\bar{x} - \text{med})}{s}; -3 \leq S_p \leq +3,$$

und der Variationskoeffizient ist bekanntlich mit $V = s/\bar{x}$ aus den Daten leicht zu berechnen.

202 Daten des Statistischen Bundesamts.

203 Dies ist eine spezielle Variante eines auf Quantilen beruhenden Schiefemaßes (der Fall $p = 0,2$), vgl. von der Lippe (1999), S. 128. Danach muss auch gelten $-1 \leq SQ \leq +1$.

204 Pearson entwickelte mehrere Maße, dies ist Maß Nr. 2, vgl. Gl. 5.64 in von der Lippe (1992).

Name	Typ	SK _{Q, 0,2}	S _p	V
Aachen	Stadt	0,000000	-0,053254	0,212045
Aachen	Landkreis	-0,126214	0,101695	0,098007
Alb-Donau-Kreis	Landkreis	-0,029412	-0,041096	0,110106
Aschaffenburg	Stadt	0,011111	0,129032	0,136164
Aschaffenburg	Landkreis	0,174419	0,562500	0,127796
Augsburg	Stadt	-0,092593	0,037037	0,116046
Augsburg	Landkreis	-0,189873	-0,300000	0,110236
Bad Tölz-Wolfratshausen	Landkreis	-0,208122	-0,264706	0,114478
Bautzen	Landkreis	-0,370629	-0,947368	0,155419
Bergstrasse	Landkreis	0,132353	0,422535	0,100141
Berlin	Stadt	0,163743	0,588785	0,303116
Biberach	Landkreis	0,130841	0,179104	0,188999
Bielefeld	Stadt	-0,144279	-0,377953	0,178873
Böblingen	Landkreis	0,141304	0,000000	0,149218
Bochum	Stadt	0,194444	0,377483	0,221083
Bodenseekreis	Landkreis	0,624060	0,985714	0,089059
Bonn	Stadt	-0,125683	0,215017	0,345927
Breisgau-				
Hochschwarzwald	Landkreis	0,035573	0,023077	0,191458
Bremen	Stadt	0,450331	0,801527	0,480440
Calw	Landkreis	0,006897	0,319149	0,213961
Chemnitz	Stadt	-0,033333	0,054545	0,113169
Coesfeld	Landkreis	-0,272321	-0,759657	0,291615
Cottbus	Stadt	0,388430	0,500000	0,117647
Dachau	Landkreis	-0,457516	-0,356322	0,269350
Dahme-Spreewald	Landkreis	0,022222	-0,046154	0,113438
Darmstadt	Stadt	0,116564	0,478022	0,195279
Darmstadt-Dieburg	Landkreis	-0,196429	0,079295	0,286979
Deggendorf	Landkreis	0,543860	1,230769	0,145794
Diepholz	Landkreis	-0,010101	0,590164	0,195513
Dortmund	Stadt	0,420000	0,347368	0,133615
Dresden	Stadt	0,188034	0,518919	0,288162
Duisburg	Stadt	-0,025381	0,028037	0,184483
Düren	Landkreis	-0,224490	-0,433735	0,147425
Düsseldorf	Stadt	-0,134199	0,113208	0,233480
Ebersberg	Landkreis	-0,073892	-0,190476	0,140625
Eisenach	Stadt	0,250000	0,483871	0,118774
Emsland	Landkreis	0,055118	0,456522	0,170686
Ennepe-Ruhr-Kreis	Landkreis	-0,099099	0,145631	0,156297

Enzkreis	Landkreis	0,050000	0,193548	0,104377
Erding	Landkreis	-0,181818	-0,153285	0,163095
Erftkreis	Landkreis	-0,048193	-0,183673	0,128105
Erfurt	Stadt	-0,035714	0,088235	0,121212
Erlangen	Stadt	-0,355140	-0,510204	0,165354
Erlangen-Höchstadt	Landkreis	0,071770	0,000000	0,254692
Essen	Stadt	-0,045455	0,266272	0,257230
Esslingen	Landkreis	0,262032	0,557522	0,138991
Euskirchen	Landkreis	0,180723	0,556701	0,170475
Flensburg	Stadt	0,115385	0,619048	0,119545
Forchheim	Landkreis	-0,034146	-0,187500	0,203636
Frankfurt am Main	Stadt	0,132203	0,372000	0,238095
Freiburg im Breisgau	Stadt	-0,296417	-0,527027	0,230052
Freising	Landkreis	-0,207143	0,000000	0,286031
Freudenstadt	Landkreis	0,004831	-0,104348	0,188216
Fürstenfeldbruck	Landkreis	0,300000	0,357798	0,115344
Fürth	Stadt	0,347222	0,772727	0,098951
Garmisch-Partenkirchen	Landkreis	0,171315	0,448052	0,166127
Gera	Stadt	-0,163265	-0,582090	0,137577
Giessen	Landkreis	0,041860	0,473684	0,199400
Göppingen	Landkreis	0,382857	0,516129	0,131915
Gotha	Landkreis	0,636364	1,463415	0,256651
Gross-Gerau	Landkreis	0,152542	0,302326	0,159063
Güstrow	Landkreis	0,729084	1,488189	0,255533
Gütersloh	Landkreis	-0,009091	0,377246	0,247407
Halle (Saale)	Stadt	0,380952	0,662791	0,148021
Hamburg	Stadt	-0,041451	0,098361	0,273236
Hannover	Stadt	0,310680	0,674419	0,189427
Harburg	Landkreis	-0,745174	-0,400922	0,294038
Heidelberg	Stadt	0,036675	-0,137755	0,182495
Heilbronn	Stadt	0,555556	0,458824	0,129969
Heilbronn	Landkreis	-0,027778	-0,034483	0,129272
Heinsberg	Landkreis	-0,080645	0,300000	0,132450
Herford	Landkreis	0,247059	0,744681	0,248239
Herzogtum Lauenburg	Landkreis	0,440000	0,909091	0,304749
Hochtaunuskreis	Landkreis	0,281553	0,510989	0,185904
Ingolstadt	Stadt	-0,238411	-0,090909	0,220294
Jena	Stadt	0,127517	0,614035	0,233607
Kamenz	Landkreis	0,094118	0,467213	0,205734
Karlsruhe	Stadt	0,206349	0,441176	0,084263
Karlsruhe	Landkreis	-0,318182	-0,088235	0,201780

Kiel	Stadt	0,281106	0,696429	0,174184
Kleve	Landkreis	0,160305	0,208333	0,205714
Köln	Stadt	-0,033816	0,180556	0,236583
Konstanz	Landkreis	0,276471	0,830357	0,241901
Krefeld	Stadt	-0,503356	-1,193878	0,137834
Lahn-Dill-Kreis	Landkreis	0,369565	0,771429	0,224719
Landsberg am Lech	Landkreis	0,263598	0,268293	0,168493
Landshut	Landkreis	-0,128492	-0,032609	0,149109
Leipzig	Stadt	0,109677	0,371134	0,176685
Leipziger Land	Landkreis	0,392000	0,937500	0,146789
Leverkusen	Stadt	0,221477	-0,262774	0,197406
Limburg-Weilburg	Landkreis	-0,371429	-0,828947	0,130584
Lippe	Landkreis	-0,091837	0,264151	0,232796
Lörrach	Landkreis	0,542857	1,136364	0,087071
Ludwigsburg	Landkreis	-0,014354	0,023810	0,147025
Ludwigshafen am Rhein	Stadt	0,484099	1,000000	0,217021
Lüneburg	Landkreis	0,407407	0,966102	0,082633
Magdeburg	Stadt	-0,132530	0,465116	0,225131
Main-Kinzig-Kreis	Landkreis	0,075269	0,137615	0,155714
Main-Taunus-Kreis	Landkreis	-0,102222	0,197368	0,161359
Mainz	Stadt	0,071895	0,131579	0,131488
Mainz-Bingen	Landkreis	0,163636	0,103448	0,164773
Mannheim	Stadt	0,406897	0,789474	0,313679
Marburg-Biedenkopf	Landkreis	-0,415301	-0,401163	0,228420
Märkisch-Oderland	Landkreis	0,266667	0,580645	0,196203
Mayen-Koblenz	Landkreis	0,302752	0,698630	0,149590
Meissen	Landkreis	0,107843	0,461538	0,224843
Mettmann	Landkreis	-0,017964	-0,064516	0,118774
Miesbach	Landkreis	-0,224242	-0,061224	0,103049
Mönchengladbach	Stadt	-0,103030	-0,154639	0,154213
Muldentalkreis	Landkreis	-0,090909	-0,072289	0,159309
Mülheim an der Ruhr	Stadt	-0,516667	-1,141791	0,174707
München	Stadt	0,132530	0,212014	0,240646
München	Landkreis	0,125000	0,052632	0,158480
Münster	Stadt	-0,045872	-0,065693	0,152731
Neuss	Landkreis	0,114504	0,409091	0,171875
Nürnberg	Stadt	0,015873	0,303797	0,192214
Oberhavel	Landkreis	0,283582	0,750000	0,228731
Oder-Spree	Landkreis	0,083916	0,346939	0,231132
Offenbach	Landkreis	0,094340	0,160714	0,132701
Offenbach am Main	Stadt	0,203125	0,608108	0,090354

Ostalbkreis	Landkreis	0,283582	0,519231	0,242236
Osterholz	Landkreis	0,770270	1,054054	0,189501
Ostholstein	Landkreis	0,496104	1,051402	0,306590
Paderborn	Landkreis	0,008197	0,304688	0,208809
Pfaffenhofen an der Ilm	Landkreis	0,145038	-0,075630	0,170243
Pinneberg	Landkreis	-0,407666	-0,764331	0,217452
Plauen	Stadt	-0,357143	-0,986842	0,176334
Plön	Landkreis	-0,594340	-1,015748	0,225177
Potsdam	Stadt	-0,486239	-0,658537	0,112329
Potsdam-Mittelmark	Landkreis	-0,153846	-0,459459	0,177316
Ravensburg	Landkreis	0,488372	0,578947	0,178125
Recklinghausen	Landkreis	0,068063	0,776978	0,348808
Regensburg	Stadt	-0,015873	0,035294	0,098494
Remscheid	Stadt	-0,513514	-1,329114	0,121726
Rems-Murr-Kreis	Landkreis	0,363057	0,637306	0,244613
Rendsburg-Eckernförde	Landkreis	-0,689243	-1,564103	0,178626
Reutlingen	Landkreis	-0,404255	-0,584746	0,153846
Rheingau-Taunus-Kreis	Landkreis	-0,258427	-0,075472	0,204108
Rhein-Lahn-Kreis	Landkreis	-0,618257	-1,453744	0,287342
Rhein-Neckar-Kreis	Landkreis	0,169811	0,497041	0,217224
Rosenheim	Landkreis	0,083871	0,500000	0,153432
Rostock	Stadt	0,045872	0,203883	0,148415
Saalkreis	Landkreis	-0,420455	-0,281250	0,182510
Sächsische Schweiz	Landkreis	0,556522	1,264463	0,196748
Sangerhausen	Landkreis	-0,476190	0,076923	0,079592
Schleswig-Flensburg	Landkreis	0,260870	-0,117647	0,115385
Schwäbisch Hall	Landkreis	0,159763	0,433735	0,132376
Schwerin	Stadt	0,411043	0,475248	0,180036
Segeberg	Landkreis	-0,175926	0,229299	0,371598
Soest	Landkreis	0,046729	0,098901	0,148693
Solingen	Stadt	0,212500	0,525000	0,471822
Spree-Neisse	Landkreis	0,221757	0,827586	0,275753
Starnberg	Landkreis	0,294574	0,458333	0,282630
Steinburg	Landkreis	-0,563169	-1,458716	0,284595
Steinfurt	Landkreis	-0,693252	-1,520548	0,129663
Stormarn	Landkreis	0,017751	0,000000	0,144981
Stuttgart	Stadt	-0,339901	-0,512658	0,165445
Südliche Weinstrasse	Landkreis	-0,100000	0,084112	0,178930
Teltow-Fläming	Landkreis	0,513158	1,027397	0,143137
Traunstein	Landkreis	0,092896	-0,216216	0,153103
Tübingen	Landkreis	-0,562724	-1,012987	0,167573

Tuttlingen	Landkreis	0,489362	0,590164	0,099673
Uckermark	Landkreis	0,264045	0,523256	0,273885
Ulm	Stadt	0,023437	-0,125874	0,173333
Unna	Landkreis	-0,188119	-0,104651	0,137380
Verden	Landkreis	-0,175719	0,157068	0,283383
Viersen	Landkreis	-0,410853	-0,592105	0,110949
Waldshut	Landkreis	0,268571	0,509434	0,155882
Warendorf	Landkreis	0,424893	1,407080	0,176012
Wartburgkreis	Landkreis	0,838710	1,434783	0,095238
Weilheim-Schongau	Landkreis	0,037037	-0,387097	0,116105
Weimar	Stadt	-0,276190	-0,222222	0,095575
Weisseritzkreis	Landkreis	0,430000	0,793388	0,384738
Wesel	Landkreis	-0,120000	-0,475610	0,127925
Wetteraukreis	Landkreis	-0,018182	0,227488	0,270166
Wiesbaden	Stadt	0,105691	0,372414	0,164399
Wuppertal	Stadt	0,147368	0,485294	0,210853
Würzburg	Stadt	0,390728	0,490909	0,151099
Würzburg	Landkreis	0,266106	0,653333	0,304054
Zwickau	Stadt	0,357143	0,673469	0,099391
Zwickauer Land	Landkreis	-0,475728	-0,882353	0,110629

Quelle: eigene Berechnungen mit empirica Daten.

Bei den Berechnungen ist kritisch anzumerken, dass die verfügbaren Daten, mit denen hier gerechnet wurde, nur mit zwei Nachkommastellen angegeben waren. Es hängt auch viel davon ab, welcher Wohnungstyp ausgewählt wird. Während oben mit einer 2-Zimmer Wohnung gerechnet wurde erhält man bei einer 3-Zimmerwohnung andere Werte, wovon hier nur einmal vier Beispiele gegeben werden sollen:

	xquer	s	d ₂	d ₅ = med	d ₈	S _p	S _Q	V
Kiel	5,82	1,43	4,83	5,75	6,62	0,147	-0,0279*	0,2457
Hamburg	8,04	2,33	6,27	7,59	9,55	0,579	0,195	0,29
Hannover	5,66	1,16	5	5,49	6,14	0,4397	0,1404	0,205
Lübek	6,03	1,27	4,83	5,90	6,87	0,307	- 0,0490	0,2106

* Die Ergebnisse können sehr unterschiedlich sein je nachdem ob man $p = 0,2$ oder $p = 0,1$ wählt. Bei 0,1 erhält man +0,038167

c) Korrelationen

Mit Hilfe der vorliegenden Daten lässt sich auch berechnen, in wiefern die Wohnungsmieten und deren Streuung mit der Größe der Stadt korrelieren. Dazu wurde für die 100 größten der

in obiger Tabelle aufgeführten Städte (Landkreise wurden unabhängig von ihrer Größe nicht berücksichtigt) der Korrelationskoeffizient nach Bravais-Pearson zwischen der durchschnittlichen Miete bzw. der Standardabweichung der in die Berechnung eingehenden Mieten und der Einwohnerzahl (EWZ) berechnet. Nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse unter Einbeziehung und Nichteinbeziehung von Berlin, das wie vermutet eine Ausreißerposition wegen seiner hohen Einwohnerzahlen und des trotzdem niedrigen Mietpreisniveaus einnimmt.

Korrelationskoeffizienten nach Bravais-Pearson		
	mit Berlin	ohne Berlin
Durchschnittsmiete und EWZ	+0,1729	+0,3574
Standardabweichung der Mieten und EWZ	+0,3293	+0,4035

Quelle: eigene Berechnungen mit empirica Daten.

Insgesamt war die Korrelation deutlich geringer als erwartet. $r = 0,3574$ entspricht einer Bestimmtheit von nur 12,8%. Es besteht offenbar auch kaum ein Zusammenhang zwischen der Größe einer Stadt und der Inhomogenität (gemessen an der relativen Streuung der Mieten) von Wohnungen des gleichen Typs.

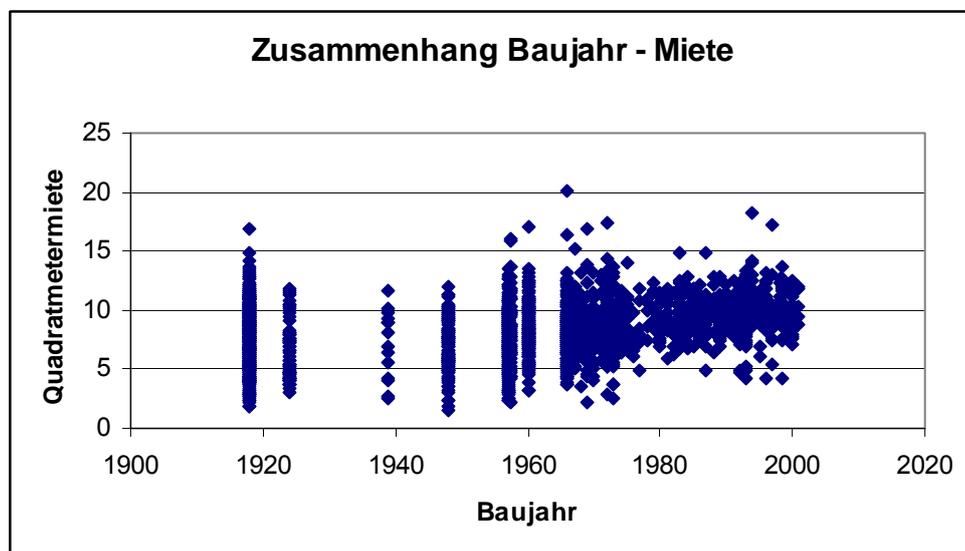
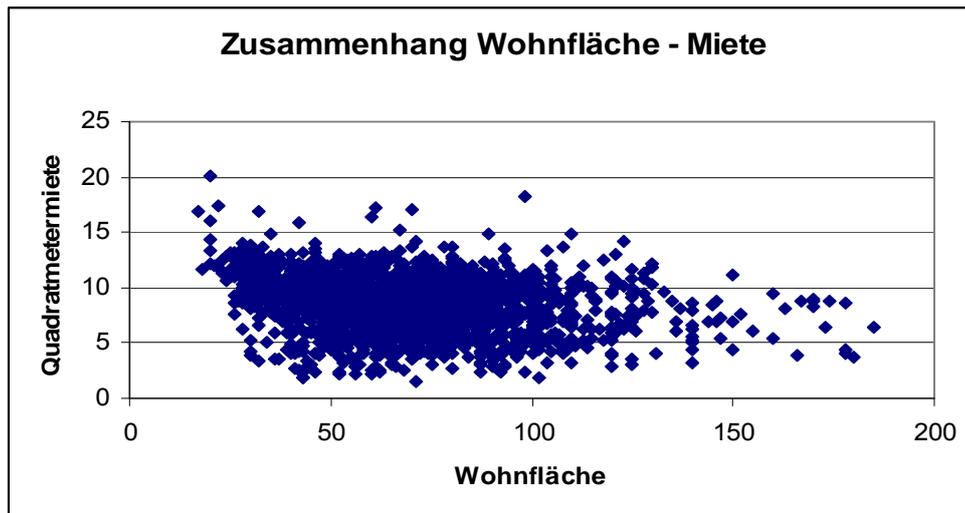
d) Berechnungen mit Mikrodaten des Münchner Mietspiegels 2003

Für den methodisch sehr anspruchsvollen Münchener Mietspiegel, sind im Internet Mikrodaten aus dem Jahr 2003 frei verfügbar.²⁰⁵ Mit Hilfe dieses Datensatzes über 2053 mietspiegelrelevante Wohnungen, kann der Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete pro m² und Gesamtwohnfläche sowie Nettokaltmiete pro m² und Baujahr des Gebäudes berechnet werden. Nachfolgende Tabelle zeigt jeweils den Korrelationskoeffizienten nach Bravais-Pearson.

Korrelationskoeffizienten nach Bravais-Pearson	
Nettokaltmiete pro m ² und Wohnfläche	-0,2268
Nettokaltmiete pro m ² und Baujahr	-0,2729

Quelle: eigene Berechnungen mit Daten des Münchner Mietspiegels 2003.

205 www.stat.uni-muenchen.de/service/datenarchiv/miete/miete03.html



4. Zu den Angaben über die Dezile in der Empirica Datenbank

Bei unserem Versuch, das Dispersionsmaß D_G von Gini zu berechnen²⁰⁶ wurde es notwendig, für jedes Zehntel der Verteilung einen x -Wert (x_1 bis x_{10}) anzugeben, in einer Weise, die

konsistent ist mit der Bestimmung des arithmetischen Mittels $\bar{x} = \sum_{i=1}^{10} x_i h_i$, was sich im Falle

von $h_i = 0,1 \quad \forall i = 1, \dots, 10$ vereinfacht zu

$$(1) \quad \bar{x} = \frac{1}{10} \sum_{i=1}^{10} x_i .$$

Die Frage ist dann, in welcher Beziehung die von Empirica mitgeteilten Werte d_1 bis d_9 zu

²⁰⁶ von der Lippe (1992), S. 159, 165.

den Größen x_1 bis x_{10} stehen. Man kann zunächst vermuten, dass die Werte d_i jeweils am *Ende* eines Intervalls stehen, also

$i = 1$	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0-10%	10-20%	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100
10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
				Median					
d_1	d_2	d_3	d_4	Median	d_6	d_7	d_8	d_9	

Die gelb markierte Zeile entspricht der Schreibweise in den Tabellen von Empirica. Es ist damit (auch im Einklang mit der Definition des Medians) anzunehmen, dass sich die Werte d_1, d_2 usw. auf den x -Wert beziehen, der bei 10%, 20% usw., also stets an der Obergrenze eines Intervalls erreicht ist. Mit den neun Werten (grün markierte Zeile), die man in den Tabellen von Empirica erhält ist also die Verteilung unvollkommen wieder gegeben. Es fehlt d_{10} .

Wird das arithmetische Mittel in Gl. 1 aufgrund der Obergrenzen berechnet und nehmen wir an, es ist von Empirica in dieser Weise berechnet worden,²⁰⁷ dann ergibt sich für den fehlenden Wert d_{10}

$$(2) \quad d_{10} = 10\bar{x} - (d_1 + \dots + d_9)$$

und es ist klar, dass $d_{10} > d_9$ sein müsste. Unsere Berechnungen mit den von Empirica angegebenen Zahlen zeigten jedoch, dass dies meist nicht der Fall war.

Nennt man den Anteil der i -ten Klasse am Gesamtmerkmalsbetrag (an dem, was insgesamt zu verteilen ist) q_i , und H die kumulierten relativen Häufigkeiten h dann gilt für D_G die Formel

$$(3) \quad D_G = \sum q_i (H_i + H_{i-1}) - 1$$

und es ist $\frac{q_i}{h_i} = \frac{x_i}{\bar{x}}$ so dass die Steigung der Lorenzkurve (also q_i/h_i) monoton zunimmt. Die

Folge der $H_i + H_{i-1}$ -Werte ist einfach gegeben mit

$i = 1$	$i = 2$	3	4	5	6	7	8	9	10
0,1	0,3	0,5	0,7	0,9	1,1	1,3	1,5	1,7	1,9

²⁰⁷ Tatsächlich wird es in der Regel mit einem mittleren Wert innerhalb des Intervalls, nicht mit dem Wert, der jeweils am Ende des Intervalls steht, berechnet. Nimmt man an, Empirica hat jeweils mit einem mittleren Wert innerhalb der Intervalle gerechnet, dann müsste der hier mit den jeweiligen Obergrenzen gerechnete Mittelwert etwas größer sein als hier angenommen. Wir hätten dann, wenn man in Gl. 2 das arithmetische Mittel von Empirica einsetzt einen zu kleinen Wert für x -quer. Es fragt sich, ob das ausreicht, unser etwas befremdliches Ergebnis, dass d_{10} meist kleiner ist als d_9 zu erklären.

und man kann q_{10} als Rest, also mit $1 - (q_1 + \dots + q_9)$ bestimmen.

$$(4) \quad q_{10} = 1 - f(d_1 + \dots + d_9), \text{ mit } f = 0,1/\bar{x}.$$

Was man auf diese Weise rechnerisch erhält ist jedoch nicht sinnvoll, wie das Beispiel Kiel zeigt:

$d_1 = 4,49$	4,83	5,16	5,45	5,75	6,03	6,27	6,62	7,11	6,7 !!!
$q =$ 0,07715	0,08298	0,08866	0,0936	0,0987	0,1036	0,10773	0,1137	0,12165	0,11513
$Q =$ 0,07715		0,2488	0,34244	0,44123	0,5448	0,65258	0,7663	0,88487	1

Die orange markierten Stellen sind offensichtlich falsch, denn sowohl die Miete pro m^2 (also die x -Werte) als auch der Anteil q müssen vom 9ten zum 10ten Dezil zunehmen.

5. Adressenverzeichnis der nichtamtlichen statistischen Quellen aus Kapitel 4

BulwienGesa AG

Wallstr. 61

10179 Berlin

Tel: 030 / 27 87 68 – 0

Fax: 030 / 27 87 68 – 68

<http://www.bulwien.de/>

info@bulwiengesa.de

Immobilienverband Deutschland (IVD) Bundesverband

Littenstrasse 10

10179 Berlin

Tel: 0 30 / 27 57 26 – 0

Fax: 0 30 / 27 57 26 – 49

www.ivd.net

info@ivd.net

Empirica

Kurfürstendamm 234

10719 Berlin

Tel: 030 / 884 795-0

Fax: 030 / 884 795 17

www.empirica-institut.de/empi2007/startseite.html

berlin@empirica-institut.de

IDN ImmoDaten GmbH
Dircksenstraße 41
10178 Berlin
[www.immodaten.net/\(2o1yxqy3222f2e55zk0s5r55\)/Default.aspx](http://www.immodaten.net/(2o1yxqy3222f2e55zk0s5r55)/Default.aspx)
info@immodaten.net

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V.
Friedrichstraße 83
10117 Berlin
Tel: 030/2 02 25-53 81
Fax: 030/2 02 25-53 85
www.lbs.de/microsite-presse
sei@LBS.de

HVB Expertise GmbH
Arabellastrasse 14
81925 München
Tel: 089/ 3 78 – 30374
info@hvbexpertise.de
www.hvbexpertise.de/de/index.html

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)
Abteilung Längsschnittstudie Sozioökonomisches Panel
10108 Berlin
Tel: 030/ 897-89-0
Fax: 030/ 897-89-200
kundenservice@diw.de
www.diw.de/deutsch/soep/29004.html

Übersicht und Links zu allen verfügbaren Mietspiegeln:
www.mietspiegelportal.de/?gclid=COi8z43XrZQCFRLEugodHwbStw

Hypoport AG
Klosterstraße 71
10179 Berlin
Tel: 030/ 420 86 - 0
Fax: 030/ 420 86 – 1999
info@hypoport.de
www.hypoport.de

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Deichmanns Aue 31 – 37
53179 Bonn
Tel: 0228/ 99401-0
Fax: 0228/ 99.401-1270
zentrale@bbr.bund.de
www.bbr.bund.de/cln_007/DE/Home/homepage__node.html?__nnn=true

Deutsche Bundesbank
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Tel: 069/ 9566 - 0
Fax: 069/ 9566 – 3077
presse-information@bundesbank.de
www.bundesbank.de

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
Ulrich Kraus
Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa)
Anstalt der NRW.BANK
Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf
Tel: 0211 / 91741-76 56
Fax: 0211 / 91741-15 66
wfa-infocenter@nrwbank.de
www.komwob.de

GEWOS GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Tel: 040 / 697 12-0
Fax: 040 / 697 12-220
info@gewos.de
www.gewos.de/html/de/index.htm

Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (IfS)
Postfach 30 43 11
10723 Berlin
Tel: 030 / 590 091 600
Fax: 030 / 590 091 605
zentrale@ifs-staedtebauinstitut.de

www.ifs-staedtebauinstitut.de

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Adenauerallee 28

20097 Hamburg

Tel: 040/ 280 810-0

Fax 040/ 280 810-20

service@f-und-b.de

www.f-und-b.de/

Abkürzungsverzeichnis:

BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BStatG	Bundesstatistikgesetz, Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke
COICOP	classification of individual consumption by purpose
BBk	Deutsche Bundesbank
DEIX	Deutscher Eigentums-Immobilienindex
DH	Doppelhaushälfte
EB	Eigenbau
EH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
EVS	Einkommens- und Verbrauchsstichprobe
EWZ	Einwohnerzahl
FB	Fertigteilbau
GA	Gutachterausschüsse
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HPI	Häuserpreisindex
HVB	HypoVereinsbank
HVPI	Harmonisierter Verbraucherpreisindex
IfS	Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen
IHK	Industrie- und Handelskammer
IK KomWoB	Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
IVD	Immobilienverband Deutschland
JLL	Jones Lang LaSalle
LBS	Landesbausparkassen
LDS	Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik
LTS	Landestreuhandstelle
LWR	Laufende Wirtschaftsrechnungen
MB	Meldeborgen der laufenden Verbraucherpreisstatistik
MH	Mehrfamilienhaus
MS	qualifizierter Mietspiegel
MZ	Mikrozensus
NRW	Nordrhein-Westfalen
RDM	Ring Deutscher Makler
RH	Reihenhaus

RPI	Regionaler Verbraucherpreisindex
SB	schlüsselfertiges Bauen
SOEP	Sozioökonomisches Panel
StBA	Statistisches Bundesamt
vdp	Verband deutscher Pfandbriefbanken
VDM	Verband Deutscher Makler
VPI	Verbraucherpreisindex
VZ	Volkszählung
WfA	Wohnungsbauförderungsanstalt