

**DISKUSSIONSBEITRÄGE**

**aus dem**

**Fachbereich**

**WIRTSCHAFTSWISSENSCHAFTEN**

**der**

**UNIVERSITÄT DUISBURG - ESSEN**  
**Campus Essen**

**Nr. 174**

**August 2009**

**Konzept für ein wirtschaftliches System  
periodischer regionaler Preisvergleiche**

**Datengewinnung über Mieten und Immobilienpreise**

**Peter von der Lippe  
Claus Christian Breuer**

**Universitätsstraße 12  
45117 Essen**

**Peter M. von der Lippe, Claus C. Breuer**

## **Konzept für ein wirtschaftliches System periodischer regionaler Preisvergleiche**

### **Datengewinnung über Mieten und Immobilienpreise**

*(Kurzfassung einer Expertise für den Rat für Wirtschafts- und Sozialdaten)*

#### **Vorbemerkung**

Der Beitrag resümiert unsere aufgrund des Expertisenwettbewerbs "weißer Fleck" des Rats für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD) entstandene Expertise "Konzept für ein wirtschaftliches System periodischer regionaler Preisvergleiche".<sup>1</sup> Dem Untertitel entsprechend beschäftigt er sich vorwiegend mit der (wirtschaftlichen) Gewinnung von Daten zu Wohnungsmieten, die für den regionalen Vergleich geeignet sind. Die allgemeiner gehaltene Fragestellung des Haupttitels tritt demgegenüber etwas in den Hintergrund, was uns gerechtfertigt erscheint, zumal wir zu den allgemeinen konzeptionellen Problemen des regionalen Vergleichs von Verbraucherpreisen und zur Frage der Eignung (oder besser Nichteignung) der laufenden Erhebungen zum Verbraucherpreisindex (VPI) für derartige Vergleiche<sup>2</sup> bereits wiederholt publiziert haben.<sup>3</sup>

#### **1. Grundsatzfragen zur Datengewinnung über Mieten und Immobilienpreise beim regionalen Preisvergleich**

##### **1.1. Der regionale Preisvergleich im Rahmen der Preisstatistik**

Es ist unbestritten, dass für einen regionalen Vergleich von Verbraucherpreisen, also einen "Regionalen Verbraucherpreisindex" (kurz RPI) gilt:

- Daten der laufenden VPI-Statistik können nicht einfach unbesehen für einen RPI übernommen werden. Es ist vielmehr durch Vorkehrungen bei der Erhebung (z.B. durch detailliertere Warenbeschreibungen) oder Korrekturen (nachträgliche "Selektion vergleichbarer Fälle" bzw. wenn dies nicht möglich ist, Qualitätsbereinigung)<sup>4</sup> für einen reinen Preisvergleich zu sorgen, wenn nicht sogar eine eigens für den RPI zu schaffende Datensammlung erforderlich ist. In diesem Fall ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Nutzung vorhandener Daten einer Primärerhebung vorzuziehen.
- Ein RPI muss auch die für regionale Unterschiede im Verbraucherpreisniveau im besonderen Maße verantwortlichen Mieten enthalten.<sup>5</sup>
- Die Implementierung eines RPI "wirtschaftlich" erfolgen muss, d.h. Ressourcen schonend und unnötige Belastungen von Befragten vermeidend. Aus diesem Grunde

---

<sup>1</sup> Der vollständige Text unserer Expertise ist erschienen als Research Notes 32/2009 bzw. als Working Paper 72/2009 des RatSWD und er steht auf der Homepage des Rats zum kostenlosen Download zur Verfügung.

<sup>2</sup> Vgl. von der Lippe (2006d) zu einer kritischen Beurteilung der Studie "Die reale Kaufkraft in Bayern 2002" des Bayerischen Wirtschaftsministeriums, bei der ein Städtevergleich mit eben solchen Daten der laufenden amtlichen VPI-Erhebung vorgenommen wurde.

<sup>3</sup> Vgl. von der Lippe, Breuer (2008a), (2008b) und (2009).

<sup>4</sup> Beim RPI sind Methoden der Qualitätsbereinigung (rechnerisches Vergleichbarmachen) und Konzepte wie z.B. "matched models", wie sie aus dem zeitlichen Vergleich bekannt sind, analog anzuwenden.

<sup>5</sup> Beim 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.

- \* ist insbesondere zu prüfen, ob nicht vorhandene amtliche Daten oder auch Daten nichtamtlicher Anbieter z.B. über Mieten und Kaufpreise von Immobilien für Zwecke des (amtlichen) RPI genutzt werden können, und
- \* ob nicht die laufende VPI-Statistik zur "Fortschreibung" einer speziellen Struktur- oder "Benchmark"-erhebung genutzt werden könnte (falls eine solche Primärerhebung unumgänglich ist), d.h. dass beide Erhebungen hinsichtlich der methodischen Vorgaben (z.B. Wohnungstypologie, Berichtsgemeinden,<sup>6</sup> Abgrenzung der Erhebungsmerkmale) kompatibel sein sollten.

Im Folgenden wird deshalb zunächst auf die Erhebung der Mieten im VPI eingegangen (Abschnitt 2), deren methodische Maßstäbe natürlich nicht unveränderlich sind, gleichwohl aber für die gewünschte Kompatibilität essentiell sind.

Generell gilt, dass interregional "reiner Preisvergleich"<sup>7</sup> noch schwerer zu realisieren sein dürfte als intertemporal. Es muss Gewähr dafür geboten werden, 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 schwierig sein dürfte. Deshalb ist eine detailliertere Warenbeschreibung als im zeitlichen Preisvergleich erforderlich,<sup>8</sup> aber es sind i. d. R. auch für jeden Preisrepräsentanten mehr Preisnotierungen vorzunehmen. Der Grund ist in beiden Fällen, dass die Streuung der Preise im Ortsvergleich größer ist als im Zeitvergleich. Ferner besteht auch hier ein Konflikt zwischen dem reinem Preisvergleich und der Repräsentativität. Auch hier ist darauf zu achten, dass nur Güter (Waren und Dienste) einbezogen werden, die für die Verbrauchsgewohnheiten an den zu vergleichenden Orten möglichst repräsentativ sind. Das spricht für ein dezentrales Erhebungssystem, weil dies Kenntnisse darüber verlangt, welche Wohnungen in den jeweiligen Gemeinden "repräsentativ" sind.

Vergleichbarkeit verlangt, dass die Dinge möglichst nur in einem Punkt ungleich sein dürfen, alles andere aber gleich sein muss. Sie umfasst nicht nur die Waren selbst, sondern auch wo und wie oft sie gekauft werden. Eine Gemeinde [oder Region] darf nicht allein dadurch teurer erscheinen als eine andere, weil in ihren Preisdaten "etwa mehr teurere Fachgeschäfte und weniger preisgünstige Verbrauchermärkte enthalten sind."<sup>9</sup> Man kann dies durch die im Indexsystem 2005 = 100 eingeführte – für die 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.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Die Auswahl der Berichtsgemeinden zum RPI sollte sich der des VPI weitgehend anschließen. Letztere ist z. Zt. jedoch durch Einführung des sog. "Regionsmodells", d.h. Einbeziehung von Preisnotierungen auch außerhalb der politischen Grenzen einer Gemeinde, etwas im Fluss.

<sup>7</sup> Zu diesem Begriff vgl. von der Lippe (2005) und besonders ausführlich auch von der Lippe (2001), S. 268 ff.

<sup>8</sup> 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).

<sup>9</sup> Vgl. Linz (2007), S. 76., ähnlich Angermann (1989), Rostin (1979) und Ströhl (1994).

<sup>10</sup> Man kann sich deshalb fragen, ob Gleichheit der Wohnungstypen allein auch Vergleichbarkeit und Repräsentativität der Mietenstatistik garantiert. Allerdings erscheint es bedenklich, möglichst alle regionalen Unterschiede in Angebot und Nachfrage, sowie in der Struktur des Wohnungsbestands oder auch im Grad der "Anspannung" auf dem Wohnungsmarkt mit gemeindespezifischen (neben den wohnungsspezifischen) Dummy-Variablen, "berücksichtigen" und "bereinigen" zu wollen. Es ist ein Unterschied, Vergleichbarkeit herstellen und Ungleichheit erklären zu wollen. Der erste Fall liegt vor bei Merkmalen der Wohnung selber (Größe, Baujahr, Ausstattung), die durchaus Korrekturen im Sinne des "reinen" regionalen Preisvergleichs erfordern. Anders dürfte es bei Merkmalen der Gemeinde (z.B. "Universitätsstadt" als Grund für ein abweichendes Mietniveau bei einer Einzimmerwohnung) sein. Sollen sie "bereinigt" werden? Eine klare Trennung ist nicht immer möglich. Schon bei

Für die Frage, inwieweit man bei Mieten (bzw. beim RPI generell) 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. Maßstäbe zur Beurteilung der Datenqualität sind vor allem deshalb wichtig, weil es - schon aus kommerziellen Gründen - keinen Mangel an Datenanbietern gibt, wohl aber einen Mangel an brauchbaren (also *vergleichbaren*) Daten.

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

Der Prüfung der Verwendbarkeit externer Daten für die Komponente "Mieten" im RPI sollten die folgenden Kriterien oder "Axiome"<sup>11</sup> 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 (**Erhebung {Stichprobe? Umfang? Sampling bias? Erhebungsorganisation?}**) Grundsätzlich ist eine *Stichprobe* anderen Arten der Teilerhebung vorzuziehen. Der Durchführbarkeit einer Zufallsauswahl sind jedoch enge Grenzen gesetzt. Ein dezentrales Erhebungssystem kann - wie erwähnt - Vorteile, aber auch Nachteile haben (z.B. keine Einheitlichkeit der Methode und damit keine Vergleichbarkeit zwischen den Gemeinden, wie z.B. bei den Statistiken der Immobilienmakler). Es sollte nicht nur eine "ausreichende" Zahl von Beobachtungen der Statistik zugrunde liegen, es ist auch wichtig, dass alle Segmente der Grundgesamtheit ausreichend repräsentiert werden und *nicht* bestimmte *Segmente systematisch über- oder unterrepräsentiert* sind<sup>12</sup>; 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.<sup>13</sup>

---

der "Lage", die das soziale Umfeld und die Infrastruktur einschließt, haben wir fließende Übergänge zwischen einem Merkmal der Wohnung und den nicht zu bereinigenden Unterschieden auf dem lokalen Wohnungsmarkt.

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> 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).

<sup>13</sup> So sind z.B. Notare verpflichtet, eine Kopie des Kaufvertrags dem örtlichen Gutachterausschuss zuzuleiten, sie haben aber (anders als in Frankreich, wo die Notare auch Funktionen bei der Feststellung der steuerlichen Werte haben) keine Pflicht die Richtigkeit der Angaben zum Wert des Objekts zu prüfen. Wertangaben aus Statistiken auf der Basis von Kreditverträgen dürften demgegenüber weitgehend korrekt sein, denn bei Banken

- 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]).<sup>14</sup>
- A4 (**Bereinigung von Strukturveränderungen**) Die Daten sollten außerdem *nicht Strukturveränderungen widerspiegeln*<sup>15</sup> und alle einen Vergleich beeinträchtigende Faktoren (z.B. Qualität) "kontrollieren" (rechnerisch ausschalten, also "bereinigen"), d.h. es muss nicht nur bei der Erhebung sondern auch in der Zusammenstellung der Daten ein "reiner Preisvergleich" angestrebt werden.
- A5 (**Vergleichbarkeit durch Standardisierung von Erhebung und Aufbereitung**) Es sollte möglichst viel darüber bekannt sein, was getan wird, um die *Vergleichbarkeit* der Wohnungen der verglichenen Städte *sicherzustellen*. Es ist z.B. zu fragen, wie eng die zugrunde liegende Definition der Wohnungs- bzw. Häusertypen ist<sup>16</sup> 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.<sup>17</sup>
- A7 (**Verzahnung mit dem VPI**) Im Interesse der Verzahnung des räumlichen mit dem zeitlichen Vergleich der amtlichen Statistik, also dem VPI, sollten die Mieten
- a) für *solche Wohnungstypen* (auch Sozialwohnungen) erhoben, oder zumindest mit der Datenquelle bestimmbar sein, *die beim VPI zugrunde gelegt werden*.<sup>18</sup>
  - b) zumindest auch in den *VPI-relevanten Gemeinden* erhoben werden.
- A8 (**Bestandsmieten und Second hand Objekte**) Daten über Mieten sollten nicht nur Neuvermietungen (Transaktionen!) bei Erstvermietung oder Mieterwechsel betreffen, es müssen *auch Bestandsmieten*, also Mieten von Mietern in den Daten enthalten sein, die über eine längere Zeit unverändert geblieben sind. Letztere dürften bei Daten auf der Basis von Annoncen oder bei Angaben von Maklern i.d.R. nicht enthalten sein.<sup>19</sup> Auch Immobilienpreise sollten das Second Hand Segment des Marktes einschließen.

---

besteht "ein Interesse daran, zeitnahe Verkehrswerte für die beliebigen Objekte zu erhalten" (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007), S. 241).

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> Das Raster der Mietstatistik im VPI (vgl. Kap. 2) unterscheidet z. B. auch zwischen öffentlich geförderten *Sozialwohnungen* und privat (frei) finanzierten Wohnungen. Obgleich das Gewicht der *Sozialwohnungen* abnehmen dürfte, scheint diese Differenzierung bis auf weiteres sehr gewünscht und auch notwendig zu sein.

<sup>19</sup> Auch Mietspiegel enthalten Bestandsmieten nur dann, wenn sie in den letzten vier Jahren verändert (neu verbauert) worden sind.

- A9 (**Mietkonzept**) Die Mietkomponente beim (VPI) 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

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, weil die Nebenkosten unabhängig von der Kaltmiete ausreichend gut auch in tiefer regionaler Gliederung geschätzt werden können<sup>20</sup> (was auch im Falle des VPI geschieht). Wichtig ist nur, dass die Position 041 in einer Datenquelle identifizierbar ist. 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.

Die entsprechende Forderung für Immobilienpreise verlangt Einheitlichkeit des Preiskonzepts.<sup>21</sup>

- 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;<sup>22</sup>
- Aufgeschlossenheit gegenüber Normierungsüberlegungen (z.B. Vereinheitlichung der Typologie von Immobilien und der Definitionen von Qualitätsmerkmalen usw.) bestehen.

Axiom A10 haben wir 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

<sup>20</sup> 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).

<sup>21</sup> So ist z.B. zu fragen ob der Grundstücksanteil am Preis - wie beim amtlichen Häuserpreisindex - herausgerechnet worden ist oder nicht.

<sup>22</sup> 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".

plädieren, es ist uns aber bewusst, dass auch schon andere vor uns schon vor vielen Jahren *vergeblich* diese Ziele verfolgt haben (vgl. hierzu insbesondere Angermann (1985)).

Als vorläufiges Fazit lässt sich feststellen, dass

1. das Mietniveau mit großem Abstand der wichtigste – allerdings auch der wohl am schwersten zu vergleichende – Bestimmungsfaktor regionaler Unterschiede im Verbraucherpreisniveau ist (gemessen am Gewicht der Mieten im VPI und im RPI wird dieser Position methodisch wenig Aufmerksamkeit geschenkt; es ist viel mehr diskutiert worden über die Berücksichtigung von Qualitätsveränderungen von Gütern mit einer sehr viel geringeren Ausgabenbedeutung) und dass
2. es auf diesem Gebiet zwar keinen Mangel an Daten gibt, wohl aber 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, aber man gewinnt den Eindruck, dass hier sehr viel statistische Doppelarbeit geleistet wird.<sup>23</sup>

### 1.3. Ergebnisse als Kriterien zur Beurteilung möglicher Datenquellen eines RPI

Axiome sollen eine Entscheidung über die Verwendung oder Nichtverwendung einer nicht-amtlichen 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.<sup>24</sup> Wir sehen hier aber von einer solchen Beurteilung von Datenquellen als 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 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 auch bei ergebnisorientierter Betrachtung notwendig gewesen mit einer Axiomatik eine Vorauswahl aus den Datenanbietern zu treffen.
4. Ein zusammenfassendes Urteil aufgrund der Ergebnisse, ist schwierig, weil
  - es keinen externen Vergleichsmaßstab für "gute" Ergebnisse" gibt (auch der Umstand, nicht signifikant von den Ergebnissen anderer Anbieter abzuweichen, ist kein Gütekriterium) und
  - Plausibilität als ein denkbarer solcher Maßstab kein operationales Konzept ist; 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 man kann wohl kaum für alle Orte soviel Sachkenntnis reklamieren, dass man sich ein Urteil über das Plausibilitätsurteil erlauben kann.

---

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> 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.

Plausibilität der Ergebnisse kann aus diesen Gründen 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.

#### 1.4. Datenquellen im Überblick, Neutralität des Datenanbieters

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 an späterer Stelle eingegangen wird. Bei den Datenquellen ist die folgende nicht unwichtig hinsichtlich der Interessen, die evtl. mit der Sammlung und dem Vertrieb bzw. der Veröffentlichung der Daten verbunden sind zu unterscheiden

<b>amtliche</b> Daten (Abschnitte 2 und 3)	<b>nichtamtliche</b> Daten (Abschnitt 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.<sup>25</sup> Wir stellen deshalb zunächst 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. Wir behandeln dann ergänzende amtliche Statistiken und schließlich das Datenangebot kommerzieller und nicht-kommerzieller privater Datenanbieter. Abschnitt 5 widmet sich einer Wertung der Quellen sowie weiterführender methodischer Fragen.

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

### 2.1. Wohnungsmieten im Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Statistischen Landesämter erheben vierteljährlich Mieten für sieben Mietobjekte,<sup>26</sup> sechs verschiedene Mietwohnungstypen sowie (erstmalig mit Umstellung des VPIs auf Basis 2005) vermietete Einfamilienhäuser<sup>27</sup> mit mehr als 100m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 und mehr Zimmern. Die Beschreibung der Mietobjekte (vgl. Übersicht 2.3) ist überraschend allgemein gehalten und orientiert sich (abgesehen von den Einfamilienhäusern) lediglich an drei Merkmalen: dem Baujahr (Alt-/Neubau [vor/nach 1948]<sup>28</sup>), der Wohnungsgröße ( $\leq 70$ , bzw.  $> 70$  m<sup>2</sup> [bzw. Zahl der Räume 3 oder 4]) und der Finanzierung bzw. Sozialbindung.

Übersicht 2.1 enthält auch die Anzahl der Wohnungen, die der Verbraucherpreisstatistik der insgesamt 20 Berichtsgemeinden im Land NRW zugrunde liegen. Es besteht schon ein gewisser Zusammenhang zwischen dem Gewicht (der Relevanz) eines Wohnungstyps und der Anzahl der in der Mietstatistik berücksichtigten Objekte dieses Typs.

<sup>25</sup> 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. Wir haben darüber berichtet in von der Lippe, Breuer (2008a) und (2008b).

<sup>26</sup> 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.

<sup>27</sup> Diese Position (Miete für ein leer vermietetes Einfamilienhaus) hat nach Übers. 2.3 ein Gewicht von 11,84%, und es werden in NRW aktuell 49 Objekte dieses Typs (Meldenummer 439) erhoben.

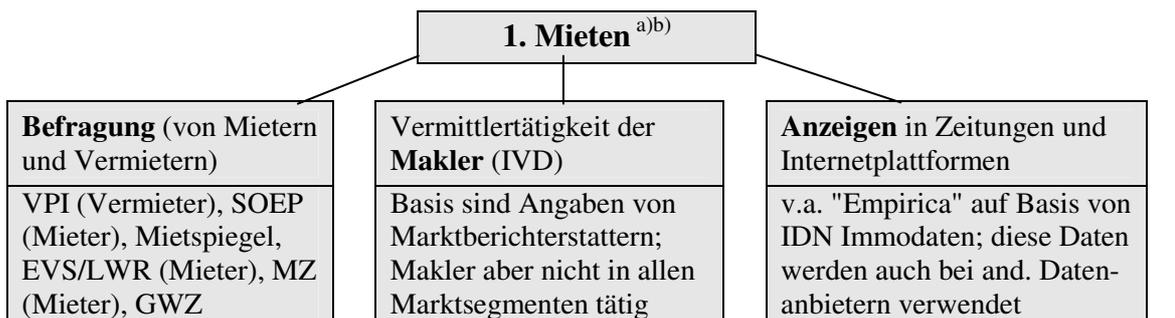
<sup>28</sup> Das Datum 20.6.1948 bezieht sich auf die Währungsreform (Einführung der DM nach dem Krieg).

Die Gewichte (im Index zur Basis 2005) korrelieren mit der Anzahl der Wohnungen mit  $r = 0,8005$  ( $r^2 = 0,6408$ ).<sup>29</sup>

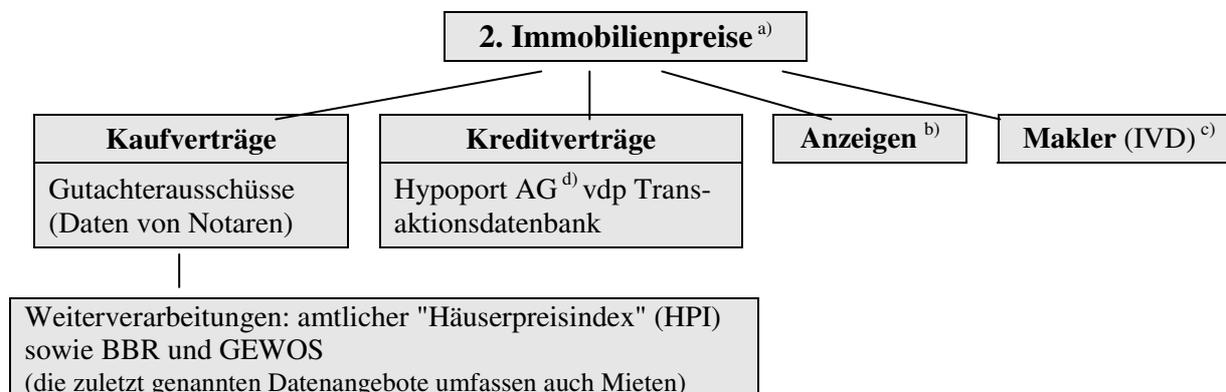
**Übersicht 2.1:** Amtliche und nichtamtliche Daten für Mieten und Immobilienpreise

	Wohnungsmieten	Immobilienpreise
amtlich	Vierteljährliche Mietstatistik (Erhebung durch Statistische Landesämter) im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik (vgl. Kap. 2.1). Ergänzend: MZ, EVS/LWR, GWZ, Wohngeldstatistik	"Häuserpreisindex" (HPI) zentrale Statistik beim Statistischen Bundesamt (Kap. 2.2) auf Basis der Daten von Gutachterausschüssen sowie der amtlichen Baupreisindizes.
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	Deutscher Eigentums-Immobilienindex (DEIX), LBS Immobilienpreisspiegel, im Aufbau befindliche Datensammlungen des Verbands der Pfandbriefbanken und von Hypoport
	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)	

**Übersicht 2.2:** Datenquellen für Mieten und Kaufpreise von Immobilien



- 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.

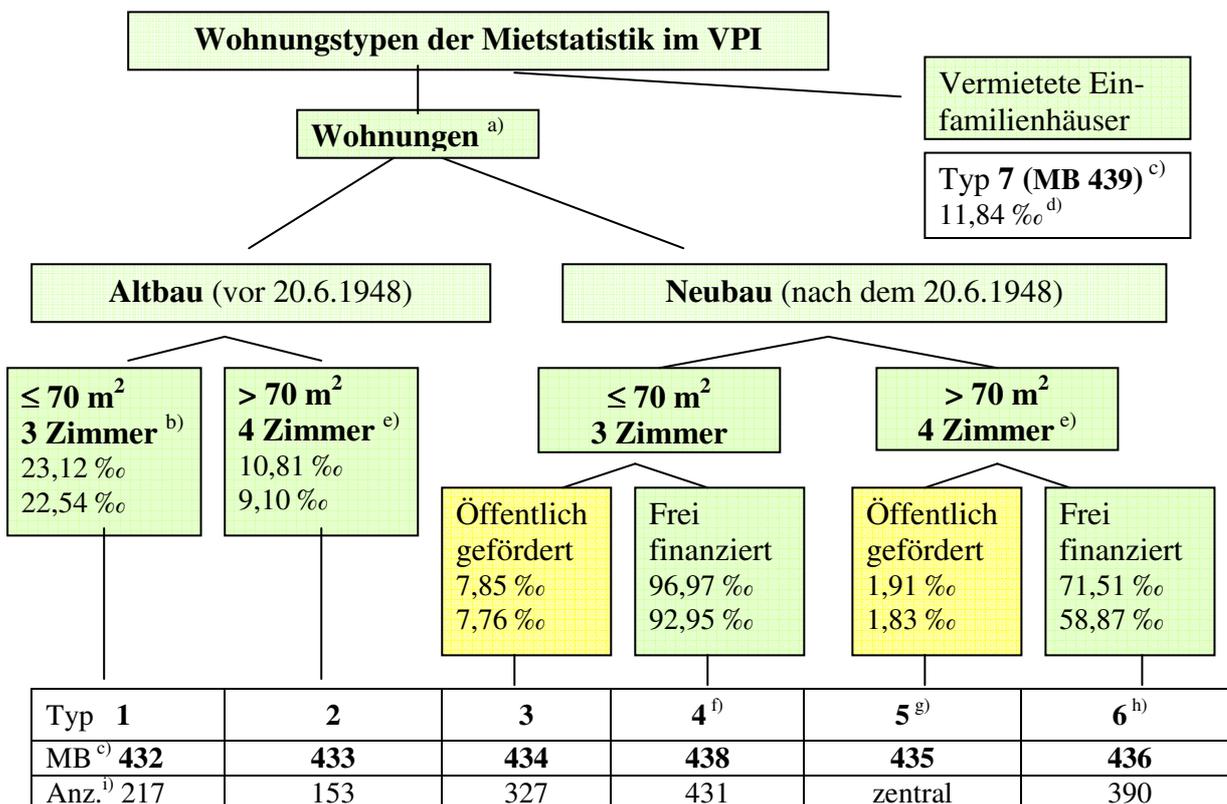


<sup>29</sup> Die entsprechende Berechnung mit dem Wägungsschema der Basis 2000 ergab noch eine etwas größerer Korrelation von 0,8091 ( $r^2 = 0,6546$ ). Für Wohnungstypen mit relativ größerer Bedeutung (größerer Wägungsanteil), wie etwa Typen 4 und 6 (MB Nr. 438 und 436), werden schon mehr Preisrepräsentanten einbezogen als für Wohnungen mit geringerem Wägungsanteil (Typ 2, MB Nr. 433).

- a) Eine Kombination (Synopsis) verschiedener (im Prinzip aller hier genannten) Quellen in Verbindung mit Expertenurteilen wird v.a. reklamiert von der BulwienGesa AG.
- b) Angebotspreise (in Zeitungen und im Internet) hauptsächlich von Empirica.
- c) daneben auch Immobilienvermittler von Bausparkassen; Basis der Statistiken der LBS.
- d) eine Internetplattform zur Vermittlung von Hypothekenkrediten.

### Übersicht 2.3: Wohnungstypologie beim Verbraucherpreisindex

(Anteile in %o 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 m<sup>2</sup> 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 Mietestatistik des Landes NRW eingehen.

Wir sind ferner auch der Frage nachgegangen, ob bei gegebener Streuung der Mieten je Wohnungstyp so viele Mieten erhoben werden wie es erforderlich ist, um zu einer etwa gleichen Genauigkeit der amtlichen Mietangaben für jeden Wohnungstyp zu gelangen. Es hat sich gezeigt, dass die Anzahl der erhobenen Mieten zwar mit dem Gewicht des Wohnungstyps im VPI korreliert, nicht aber mit der Streuung, so dass absolute und relative Fehler der Mietangaben im Index sehr unterschiedlich ist.

Für diese Untersuchung hat das LDS-NRW dankenswerterweise eine Sonderauswertung der Mietangaben im VPI von drei der 20 Erhebungsgemeinden vorgenommen.<sup>30</sup> Auf der Basis der Abschätzung des für einen absoluten (e) bzw. relativen Fehler (e\*) erforderlichen Stich-

probenumfangs<sup>31</sup> gem.  $n > \frac{z^2 s^2}{e^2} = \left(\frac{z \cdot s}{e}\right)^2 = \left(\frac{z \cdot V}{e^*}\right)^2$  mit dem Variationskoeffizienten V der

geschätzten Standardabweichung  $s = V \bar{x}$  kann man die relativen Fehler  $e^* = e/\bar{x}$  je Wohnungstyp<sup>32</sup> bestimmen, wenn man die Gleichung nach e\* auflöst und die Anzahl n der in der VPI-Statistik betrachteten Wohnungen (gem. Tab. 2.2) einsetzt. Man erhält so die in Tab. 2.1 angegebenen relativen Fehler.

**Tabelle 2.1:** 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.

**Tabelle 2.2:** Anzahl der im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik erhobenen Mieten in NRW

Gemeindetyp	MB-Nr.						Gesamt
	0432	0433	0434	0436	0438	0439	
größere kreisfreie Stadt	33	13	20	29	77	4	176
kleinere kreisfreie Stadt	12	23	33	82	16	6	172
größere kreisangehörige Stadt	8	9	19	20	18	3	77
Gesamtanzahl *)	216	152	326	388	430	48	1560

\* nicht nur die drei ausgewählten Städte, sondern NRW insgesamt

Quelle: siehe Tab. 2.1.

Wie man sieht, dürfte angesichts der z. T. beträchtlichen relativen Fehler von bis zu ± 45% in einigen Fällen die Zahl der in die Statistik eingeflossenen Mietobjekte deutlich zu gering sein. Korreliert man die Anzahl der je Wohnungstyp beobachteten Mieten mit der relativen Streuung (also den Variationskoeffizienten) so erhält man eine Bestimmtheit von nur  $r^2 = 0,0045$  (also  $r \approx + 0,067$ ).

Die Wohnungstypologie beim VPI erscheint uns etwas altertümlich.<sup>33</sup> Sie ist offenbar angelehnt an die Wohngeldstatistik und besteht weitgehend unverändert schon für eine ziemlich lange Zeit. Auffallend ist die starke Betonung des Unterschieds zwischen öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen, die vielleicht nicht mehr zeitgemäß sein dürfte. Ähnliches gilt für die Unterscheidungen beim Baualter (vor und nach 1948). Insbesondere in den

<sup>30</sup> Die drei Gemeinden sind uns namentlich nicht bekannt. Sie sind bezeichnet mit 1. größere kreisfreie Stadt, 2. kleinere kreisfreie Stadt und 3. größere kreisangehörige Stadt und offenbar für jeweils für einen Gemeindetyp repräsentativ. Die Unterscheidung dürfte sich vor allem auf das Mietpreisniveau und wohl weniger auf die Streuung auswirken. In der Tat ist das Mietniveau beim Gemeindetyp 1 i.d.R. überdurchschnittlich hoch.

<sup>31</sup> Rechnet man einer Sicherheit von 95% ( z ≈ 2) und V = 0,25 (Werte um 0,2 bis 0,3 scheinen realistisch zu sein) so ist der Ausdruck 0,5/e\* zu quadrieren, um eine Faustformel für den notwendigen Stichprobenumfang zu erhalten. Danach sollte man 25 (100) Mieten betrachten, um eine Genauigkeit von ± 10% (± 5%) zu erreichen.

<sup>32</sup> MB = Meldebogennummer.

<sup>33</sup> In der Expertise selbst, die hier nur kurzgefasst wurde befindet sich ein Exkurs zu ihrer Geschichte.

80er und 90er Jahren sind hinsichtlich Bauausführung und Ausstattung gravierende Änderungen eingetreten. Hinsichtlich des *zeitlichen* reinen Preisvergleichs mag das Raster der Wohnungstypen ausreichend sein. 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 Lage sowie 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.<sup>34</sup> Renovierungen werden allerdings als Qualitätsveränderungen berücksichtigt.<sup>35</sup>

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 Umwidmung<sup>36</sup> nicht mehr vermietet, oder steht sie längere Zeit leer, so ist sie durch eine Wohnung gleichen Typs zu ersetzen. Es gibt jedoch Schwierigkeiten mit der Aufrechterhaltung einer konstanten Teilgesamtheit (von Stichprobe kann wohl nicht gesprochen werden) von Mietobjekten, wenn Verkäufe größerer "Pakete" von Wohneinheiten erfolgen und das Amt den neuen Eigentümer ermitteln muss.

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. Es gibt daher auch kein Erhebungspersonal, das im Hinblick auf methodische Einheitlichkeit geschult werden müsste.<sup>37</sup>

Die Befragten melden die Nettomiete (genauer: Änderungen derselben) von Wohnungen. Für die Nebenkosten werden ausschließlich externe Quellen benutzt (Gebührenordnungen bei den Kommunen und Wirtschaftsbetrieben, Preisangaben aus dem Internet z.B. für Kosten des Strom- und Gasverbrauchs für bestimmte typisierte "Bedarfsfälle").

Im Rahmen der Kooperation der Landesämter<sup>38</sup> 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.

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 Düs-

---

<sup>34</sup> 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.

<sup>35</sup> Anders als Renovierungen (Modernisierungen) wird die Wohnwertminderung durch Alterung der Wohnung nicht berücksichtigt.

<sup>36</sup> in eine Eigentumswohnung und anschließende Eigennutzung des Vermieters.

<sup>37</sup> 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).

<sup>38</sup> Vgl. von der Lippe (2006a) und von der Lippe (2006b).

seldorf 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. Das wird sich ändern durch das sog. "Regionsmodell" in der VPI-Statistik. In ihm soll das Gebiet eines Bundeslandes flächendeckend auf Regionen, auf die sich die Preiserhebung bezieht, aufgeteilt werden, wobei eine oder mehrere Gemeinden eine Region repräsentieren können.<sup>39</sup>

## 2.2. Immobilienpreise (amtlicher Häuserpreisindex, HPI)

Da sich bei der Weiterentwicklung des HVPI abzeichnet, dass der Nutzwert des selbstgenutzten Wohnungseigentums mit der net acquisition method (Nettoerwerbsansatz)<sup>40</sup> gemessen werden soll, musste sich die amtliche Statistik auch neben der Erhebung von Mieten mit dem Aufbau eines "Preisindex für selbstgenutztes Wohnungseigentum" oder "Häuserpreisindex" (kurz HPI) befassen. Im Jahr 2002 begann sie deshalb im Rahmen eines europäischen Pilotprojekts die Konstruktion eines HPI, der sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen (Geschosswohnungsbau) umfasst mit den drei Erwerbsfällen "Eigenbau" (EB) in konventioneller Bauweise, "Fertigteilbau" (FB) und "schlüsselfertiges Bauen" (SB)<sup>41</sup>. Während man entschied, die für den Index erforderlichen Daten in den Fällen EB und FB aus den Baupreisindizes<sup>42</sup> zu gewinnen, musste im Fall des SB eine Möglichkeit gesucht werden, Daten der geforderten Qualität zu gewinnen, ohne eine spezielle Primärerhebung durchführen zu müssen. Das StBA entschied sich für eine zentrale Sammlung<sup>43</sup> und Auswertung von Daten der "Gutachterausschüsse für Grundstückswerte". Der Nachteil dabei ist, dass die Gutachterausschüsse in den Bundesländern sehr unterschiedlich organisiert sind, ihr Datenmaterial demzufolge sehr unterschiedlich ist und die Zusammenarbeit mit dem StBA auf freiwilliger Basis erfolgt. Andererseits haben die Daten amtlichen Charakter und sie erlauben es im Sinne von Axiom A6, die Immobilien bei jedem Kauffall mit relativ vielen Erhebungsmerkmalen zu beschreiben.<sup>44</sup>

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.

In der zweiten Projektphase (ab 2006)<sup>45</sup> konnten auch erstmals beim SB die Kaufpreise um die anteiligen Grundstückswerte bereinigt werden,<sup>46</sup> und es wurde möglich, nicht nur Preise für Neubauten sondern auch für Bestandsimmobilien in die Statistik einzubeziehen. Es hat sich gezeigt, dass sich die Preise der beiden Marktsegmente (Neubauten und Bestandsimmobilien) deutlich unterschiedlich entwickelten, ganz abgesehen von der unterschiedlichen

---

<sup>39</sup> Eine erste Darstellung des Regionsmodells findet man in Linz, Dexheimer (2005), S. 584. Die ausführliche Fassung unserer Expertise enthält auch einen Exkurs zur Auswahl der Berichtsgemeinden und Einführung des Regionsmodells in der Verbraucherpreisstatistik.

<sup>40</sup> 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.

<sup>41</sup> Ein Bauträger erwirbt und bebaut ein Grundstück und verkauft anschließend die Bauten "schlüsselfertig".

<sup>42</sup> 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.

<sup>43</sup> verbunden mit dem Aufbau einer speziell hierfür konstruierten Datenbank im StBA.

<sup>44</sup> In Dechent (2004) und (2008) wird detailliert auf die Anwendung der hedonischen Regression beim Häuserpreisindex eingegangen.

<sup>45</sup> 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.

<sup>46</sup> 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).

Transaktionshäufigkeit. Das macht erneut deutlich, dass eine entsprechende Differenzierung sehr notwendig ist.<sup>47</sup>

### 3. Weitere amtliche statistische Quellen zum Bereich Wohnen

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.

#### 3.1. Mikrozensus-Zusatzerhebung: "Wohnsituation in Deutschland"

Diese Zusatzerhebung zur jährlich stattfindenden 1%-Haushaltsstichprobe des Mikrozensus findet alle 4 Jahre, zuletzt 2006, statt.<sup>48</sup> 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, Vermietung oder Selbstnutzung (vom Eigentümer) der Wohnung und Höhe der Bruttokaltmiete.<sup>49</sup> 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.<sup>50</sup> Da es beim Mikrozensus vor allem um die Flächenabdeckung geht, ist allerdings nicht 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.<sup>51</sup> Dies soll in Form einer postalischen Befragung der etwa 17,5 Millionen Gebäude- und Wohnungseigentümer (Totalerhebung) geschehen, deren Anschriften

<sup>47</sup> 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).

<sup>48</sup> Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Zusatzerhebung „Wohnsituation in Deutschland“ für 2006 findet sich bei Timm (2008).

<sup>49</sup> 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.

<sup>50</sup> Zum Stichprobendesign des Mikrozensus vgl. Lotze, Breiholz (2002a) und (2002b).

<sup>51</sup> Ergebnisse des 2001 durchgeführten Zensusstests finden sich bei Ginter (2004).

aus einem noch im Aufbau befindlichen Gebäude- und Wohnungsregister gewonnen werden sollen.<sup>52</sup> 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 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. Für die RPI-Berechnung kann die GWZ zur 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 Wirtschaftsrechnungen (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. 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 und 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.<sup>53</sup> Neben der Zahl der Empfängerhaushalte und ihren soziodemographischen Merkmalen werden auch die folgenden, für den Wohnungsmarkt interessanten Merkmale erfasst: "Basismietstufe", prozentuale Abweichung des

---

<sup>52</sup> Durch das am 13.12.2007 in Kraft getretenen Zensusvorbereitungsgesetz ist die rechtliche Grundlage für ein solches Gebäude- und Wohnungsregister geschaffen worden.

<sup>53</sup> Für eine Übersicht über die rechtlichen Grundlagen und den Empfängerkreis des Wohngeldes siehe Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008).

Mietenniveaus vom Bundesdurchschnitt<sup>54</sup>, Bezugsfertigkeit der Wohnung (bis 1948, ab 1949), Art der Wohnförderung, Ausstattung (mit/ohne Bad, mit/ohne Sammelheizung), tatsächlich benutzte Wohnfläche des reinen Wohngeldempfängerhaushaltes und 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 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.<sup>55</sup>

#### 4. Nichtamtliche statistische Quellen über Mieten und Wohnimmobilienpreise

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 sind, als auch solche, bei denen beides, Preise und Mieten betrachtet wird. 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 und solchen Stellen, die
- mit Daten dieser Anbieter, zum Teil auch kombiniert mit eigenen Befragungen den Wohnungsmarkt analysieren, also primär **Auswerter** sind,

ist nicht immer einfach. Da als mögliche nichtamtliche Datenlieferanten für einen RPI nur die Datenerheber in Frage kommen, beschränkt sich die Darstellung hier auch nur auf diese Gruppe.

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.<sup>56</sup> 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.

##### 4.1. BulwienGesa AG

---

<sup>54</sup> 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 Hausteil (2007), S. 204. Das Stufenschema dürfte für eine Betrachtung im Rahmen des RPI nicht brauchbar sein, weil sich die Wohngeldstatistik primär mit dem unteren Segment des Wohnungsmarktes befasst.

<sup>55</sup> Vgl. hierzu auch die Feststellungen Angermanns (1989), S. 260 f.

<sup>56</sup> Da sich das Angebot primär an Anleger wendet, stehen der Kauf und damit nicht Mieten sondern die Immobilienpreise im Vordergrund.

Die Firma BulwienGesa AG erhebt seit 1990 für 125 Städte (darunter 100 westdeutsche und 25 ostdeutsche Städte) jährlich Mieten und Immobilienpreise und zwar Kaufpreise für standardisierte, neuerrichtete Wohnimmobilien der folgenden Typen: Reihenhaus, guter Wohnwert, mittlere bis gute Lage, ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ETW, guter Wohnwert, mittlere bis gute Lage, ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Des Weiteren Wohnungsmieten für eine Standardwohnung in mittlerer bis guter Lage, ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche als Neubaumiete (Wohnung im Erstbezug) und als Wiedervermietung (Wohnung im Bestand).

Nach Angaben der BulwienGesa AG im Internet 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 genannten Daten für ihren Immobilienindex. Für sie ist die Verwendung dieser Daten jedoch ausdrücklich nur eine "hinsichtlich der Qualität eingeschränkte und deshalb als 'Second Best'-Lösung"<sup>57</sup> (oder gar als 'Third Best'-Lösung<sup>58</sup>) anzusehende Lösung, die für den Index "auf längere Sicht durch einen verbesserten Ansatz abzulösen" ist.<sup>59</sup> 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.<sup>60</sup>

Nach Angaben der BulwienGesa AG werden Daten aus folgenden Quellen gesammelt und zusammengeführt:<sup>61</sup>

*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 Datenanbietern<sup>62</sup> 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.

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,<sup>63</sup> 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.

---

<sup>57</sup> Leifer (2004), S. 448 (auch S. 446).

<sup>58</sup> Hoffmann, Lorenz (2006), S.15.

<sup>59</sup> Leifer (2004), S. 448.

<sup>60</sup> Hoffmann, Lorenz (2006), S.1.

<sup>61</sup> Selbstdarstellung im Internet (es werden dort auch "gezielte empirische Erhebungen" und "Befragungen vor Ort" genannt).

<sup>62</sup> Dies gilt wohl für den IVD Preisspiegel oder den Deutschen Eigentums-Immobilienindex (DEIX), bei denen nur mit Durchschnittswerten über sehr heterogene Aggregate gerechnet wird.

<sup>63</sup> 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.

## 4.2. 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. 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.

Dieser enthält für ca. 360 deutsche Städte von Marktberichterstellern des IVD übermittelte Marktpreise aus dem 2. und 3. Quartal des entsprechenden Jahres. Dabei werden durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preise für die folgenden Objekttypen für die 360 Städte angegeben: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> nicht öffentlich geförderter Wohnungsbau, Wiedervermietung bzw. Neuvermietung, jeweils für Baujahre bis 1948, ab 1948 und Neubauten; ETW, 3 Zimmer, ca. 70 m<sup>2</sup>, 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. Dabei wird für die Wohnungsmieten, ETW und Eigenheime zusätzlich nach *Wohnwert* und für die Baugrundstücke nach *Wohnlage* differenziert.

Die Marktberichtersteller 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.

Der "IVD-Wohn-Preisspiegel" gehört sowohl was räumliche Gliederung als auch Umfang des ihm unterliegenden Datenmaterials 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 werden), die zu vermutende Verletzung des Prinzips des reinen Preisvergleichs und vor allem das System der lokalen IVD "Marktberichtersteller" als Problem. Die Vergleichbarkeit der Daten zwischen den Städten ist nur sehr eingeschränkt möglich, da nach mündlicher Auskunft<sup>64</sup> den Marktberichterstellern offenbar nur relativ wenige Vorgaben hinsichtlich der Methodik der Datenerhebung gemacht werden und jeder Marktberichtersteller 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. 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 IVD-Daten wesentlich davon abhängt, wie hoch der Marktanteil der Makler am Vermietungsgeschäft ist und welches Marktsegment sie vorrangig bearbeiten.

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

## 4.3. Empirica

Empirica gehört strenggenommen nicht zu der Gruppe der Datenerheber, da lediglich Daten der IDN ImmoDaten GmbH und anderer Quellen ausgewertet werden. Trotzdem soll das empirica Angebot hier kurz vorgestellt werden, da es zu den umfangreichsten auf diesem Gebiet zählt und Empirica sowohl Kompetenz als auch Reputation als Datenanbieter besitzt.

---

<sup>64</sup> Unsere Gesprächspartner waren v. a. Herr Norbert Moormann und Herr Rudolf Koch (Vizepräsident des IVD).

Bei den Daten von Empirica handelt es sich um 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. 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.

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 Regressionsmietspiegeln erinnern.<sup>65</sup> 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 m<sup>2</sup>, höherwertige Ausstattung) berechnet.

#### 4.4. IDN ImmoDaten GmbH

Für die Immobilien-Statistikdatenbank der IDN ImmoDaten GmbH werden kontinuierlich 106 Quellen (Stand August 2008) aus Inseraten von Tageszeitungen und Online-Börsen nach ihren einzelnen Bestandteilen ausgewertet. Das entspricht monatlich rund 2,6 Mio. Anzeigen. 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.<sup>66</sup>

#### 4.5. Landesbausparkassen (LBS)

Als größter Wohnimmobilienvermittler in Deutschland, veröffentlichen die Immobiliengesellschaften der Landesbausparkassen (LBS-I) die jährlich erscheinenden Publikation "Markt für Wohnimmobilien".<sup>67</sup> Für rund 650 Städte,<sup>68</sup> 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 m<sup>2</sup> (nur Neubaumarkt), frei stehende Eigenheime, mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>, inkl. Garage und ortsüblichem Grundstück (nur Gebrauchtwohnungsmarkt), Reiheneigenheime, mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>, ohne Garage und ortsüblichem Grundstück (Neubau und Gebrauchtwohnungsmarkt) und ETW, mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer, Wohnflä-

<sup>65</sup> Zum Unterschied zwischen Tabellen- und Regressionsmietspiegeln siehe von der Lippe (2006c), S. 20ff.

<sup>66</sup> Vgl. Hoffmann, Lorenz (2006), S. 26.

<sup>67</sup> Vgl. hierzu die aktuellste Ausgabe Bundesgeschäftsstelle LBS (2008).

<sup>68</sup> Es wird kritisiert, dass kleine Gemeinden unberücksichtigt bleiben (Rady, Rußig (2004), S. 78).

che ca. 80 m<sup>2</sup>, ohne Garage/ Stellplatz, keine Steuermodelle (Neubau und Gebrauchtwohnungsmarkt).

#### 4.6. Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)<sup>69</sup>

Seit 2004 werden in der vdp-Transaktionsdatenbank Daten mehrerer Kreditinstitute im Rahmen neuer Beleihungsfälle erhoben. 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, Objektzustand: Einschätzung des Immobiliengutachters unabhängig von Baujahr oder Sanierungsstand, Ausstattung und Baujahr.

Mit Hilfe der Transaktionsdatenbank wurden 2006 erstmals qualitätsbereinigte Preisindizes für einzelne Regionen und West- und Ostdeutschland unter Anwendung eines hedonischen Preismodells berechnet. 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.

#### 4.7. Sozioökonomisches Panel (SOEP) des DIW

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. Dabei deckt das SOEP Merkmale aus den Bereichen Bildung, Erwerb, Haushaltszusammensetzung, Zeitverwendung, Gesundheit, Kinderbetreuung, Lebenszufriedenheit und Wohnen ab. Auf die Merkmale aus dem Bereich Wohnen soll hier kurz 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 Panel enthaltenen Haushaltsdatensatz die Postleitzahl 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.<sup>70</sup>

#### 4.8. Mietspiegel

Bei der Verwendung externer Informationen über das Mietpreisniveau ist u. a. auch an qualifizierte Mietspiegel zu denken. Sie sind sehr aktuell,<sup>71</sup> 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 methodi-

---

<sup>69</sup> Der vdp ist 2005 aus dem Verband deutscher Hypothekenbanken (VDH) hervorgegangen und vertritt gegenwärtig 33 Mitglieder.

<sup>70</sup> Vgl. hierzu Knies, Spiess (2007).

<sup>71</sup> 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

scher Sorgfalt sehr detaillierte Mietspiegel erstellt werden, und es wäre schade, wenn diese Datenquelle nicht genutzt werden würde.

Allerdings ist auch zu bedenken, dass Mietspiegel nicht alle Segmente des Wohnungsmarktes abbilden,<sup>72</sup> viele Gemeinden keine Mietspiegel haben,<sup>73</sup> und wenn sie vorhanden sind, dann sind sie meist methodisch sehr unterschiedlich konzipiert. 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,<sup>74</sup> 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.

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.

#### 4.9. 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)<sup>75</sup> der kreisfreien Städte und Landkreise<sup>76</sup> ermittelt. Diese selbständigen und unabhängigen Ausschüsse erstellen Bodenrichtwertkarten und legen Kaufpreissammlungen an.

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 m<sup>2</sup>-Preise für unterschiedli-

---

<sup>72</sup> 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 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.

<sup>73</sup> Städte und Gemeinden sind nicht gesetzlich verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen.

<sup>74</sup> Mehr zu diesen bedauerlichen Beobachtungen von der Lippe (2006c).

<sup>75</sup> Ausführlich zu den GA Rady, Rußig (2004), S. 96 ff.

<sup>76</sup> In einigen Bundesländern gibt es auf Landesebene einen "Oberen Gutachterausschuss".

che Haustypen mit Grundstück, die als Medianwerte, minimale und maximale Werte sowie Standardabweichungen, nach folgenden Merkmalen gegliedert, veröffentlicht werden: Baujahrsgruppe, Ein- und Zweifamilienhäuser, ETW mit 40 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Stadtteil und neuerrichtetes beziehungsweise gebrauchtes Wohneigentum. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass bei den Preisen für ETW keine Lage- oder Ausstattungsbereinigung vorgenommen wurde.

Für die Verwendung der GA-Preisdaten zur RPI-Berechnung 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 deren freiwillig zur Verfügung gestellten Informationen sehr unterschiedlich sind.

#### **4.10. 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. Dabei wird für die folgenden Kategorien jeweils ein monatlicher Hauspreisindex (HPX) berechnet (Baujahre jeweils ab 1950): ETW, 70 bis 100 m<sup>2</sup> und EFH (Neubau / Bestand), 100 bis 150 m<sup>2</sup> Wohn- und 200 bis 700 m<sup>2</sup> 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.<sup>77</sup> Die Methode ist wenig transparent.<sup>78</sup> Der Datenanbieter dürfte somit für das hier zu behandelnde Thema nicht relevant sein.

### **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 die Standardisierung der Wohnungstypologie und die Wahl der Basis des RPI. Außerdem versuchen wir in einem zweiten Abschnitt dieses Kapitels ein Resumé aus den Betrachtungen der Kapitel 1 bis 4 zu ziehen. Weil in diesem Zusammenhang "RPI-gerechte" Mietspiegel eine nicht unwichtige Rolle spielen, gehen wir abschließend noch einmal auf Mietspiegel ein.

#### **5.1. Konzeptionelle und methodische Details**

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)). 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 Miet-

---

<sup>77</sup> Vgl. Hoffmann, Lorenz (2006), S. 26.

<sup>78</sup> "The calculation of the various indices, reported by Hypoport is rather intransparent" Hoffmann, Lorenz (2006), S. 13.

spiegel "RPI-tauglich" gemacht werden sollen, dann ist sicherzustellen, dass dort diesem Konsens entsprochen wird.

Es ist nahe liegend, sich an den sog. "wohnwertbestimmenden" Merkmalen zu orientieren, die in den einschlägigen Vorschriften und Empfehlungen für Mietspiegel und im Gesetz<sup>79</sup> genannt werden. Danach sind *nur* zu berücksichtigen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung. Sieht man von der **Größe** (Wohnfläche) ab,<sup>80</sup> so bereitet die Operationalisierung der Merkmale z. T. erhebliche Schwierigkeiten.<sup>81</sup>

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/Neubau<sup>82</sup> 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.

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". Man versteht darunter Aspekte wie Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Schulen Einkaufsmöglichkeiten, Lärm/Ruhe, Nähe von Erholungsgebieten, Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten etc.), "Zentralität" (Innenstadt-nähe) 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 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. Unklar ist, ob und inwiefern einer standardisierten Beschreibung von Wohnungstypen auch subjektive Merkmale zugrunde gelegt werden sollen.

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

---

<sup>79</sup> 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.

<sup>80</sup> 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.

<sup>81</sup> 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.

<sup>82</sup> 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.

Wohnungstypen abdecken soll und Beträge für Zu- bzw. Abschläge angeben muss, die bei positiven bzw. negativen Abweichungen von der mittleren Variante anzusetzen sind.

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)<sup>83</sup> oder ein Durchschnitt, der aus dem im RPI ausgewählten Städten (oder allgemeiner "Raumeinheiten") gebildet wird. Die Wahl des Ansatzes wirkt sich direkt auf die Aussagekraft und Interpretierbarkeit des Indexes aus und sollte von der konkreten Fragestellung die mit einem RPI beantwortet werden soll, abhängig gemacht werden.

## 5.2. Zusammenfassende Beurteilung der Datenquellen

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 werden müssen und genügend preisbestimmende Merkmale erfasst werden, um Qualitätsunterschiede zwischen den Gemeinden rechnerisch zu eliminieren;
- eine **ausschließliche** Nutzung vorhandener nichtamtlicher Daten ist demgegenüber nicht zu empfehlen, auch wenn sie kostengünstiger sein dürfte, weil diese Daten meist nicht konzeptgerecht sind, 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 etc.) sehr umfassend sind. Hierbei auftretende Erhebungsprobleme wären auch bei einer amtlichen Strukturhebung zu gewärtigen. Ein 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. Der zusätzliche Aufwand der Erhebung auch solcher Wohnungen 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 durch eine solche methodische Vereinheitlichung nach unserer Einschätzung erhebliche Vorteile für beide Seiten bringen. Eine solche Erhe-

---

<sup>83</sup> Auf eine solche Aussage bezieht sich ja auch der VPI für das Bundesgebiet.

bung 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.

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 dürfte die nachfolgende Übersicht von Interesse sein.

**Tabelle 5.1:** Beurteilung der Datenquellen für Mieten und Kaufpreise von Immobilien im Hinblick auf Axiome von Kap.1.2.b

	Axiome Kapitel 1.2. b									
Datenquelle	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7a/b	A8	A9	A10
<b>amtliche Quellen</b>										
<b>Kap.2</b>										
VPI	■	▲/■	▲	▲	▲	▲	▲/▲	▲	▲	▲
HPI (Häuserpreisind.)	▲	■	■	■	△	▲	△/△	▲	*	▲
<b>Kap.3 (ergänzende Erhebungen)</b>										
Mikrozensus	▲	▲	▲	■	△	▲	▲/△	▲	▲	▲
GWZ	▲	▲	△	■	△	▲	▲/▲	▲	■	▲
EVS/LWR	▲	■	▲	■	△	▲	▲/△	▲	▲	▲
Wohngeldstatistik	▲	△	▲	▲	△	■	△/▲	▲	△	▲
<b>nichtamtliche Quellen (Kap. 4)</b>										
<b>Mieten und Preise</b>										
Bulwien	△	△	■	■	■	▲	△/△	△	▲	▲
IVD	△	△	△	△	■	▲	△/▲	△	▲	▲
Empirica	■	△	△	■	■	▲	△/▲	△	▲	▲
IDN	△	△	△	△	△	▲	△//▲	△	▲	▲
<b>nur Mieten</b>										
Mietspiegel	▲	△	▲	△	△	▲	△/■	△	▲	■
SOEP	▲	△	▲	△	▲	▲	▲/△	▲	■	?
<b>nur Immobilienpreise</b>										
LBS	△	△	△	△	■	▲	△/△	*	*	?
vdp	■	△	△	■	■	▲	*/△	*	*	▲
Hypoport	△	△	△	△	△	△	*/△	*	*	?
Gutachterausschüsse	▲	△	△	△	△	△	*/△	△	*	△

Legende:

▲ = Axiom erfüllt

■ = Axiom teilweise erfüllt

△ = Axiom nicht erfüllt

\* = Axiome auf diese Quelle nicht zutreffend

### 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*, hrgs. von der Bayerischen Landesbank, München.

Behring, K. (1988), Miethöhe: Bonus für Selbsthaftigkeit, *ifo Schnelldienst* Nr. 41, Heft 11/88, 7 – 13.

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.

Ginter, D. (2004), Zensus test – Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung, *Wirtschaft und Statistik*, 11/2004, 1256 – 1266.

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.

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.

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.

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. (2009), Regionale Kaufkraftvergleiche in Deutschland, Bedarf, Methoden und Machbarkeit, AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv, Band 3/ Heft 1, S. 25 - 40.

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. (2001), Chain Indices – A Study in Price Index Theory, Vol. 16 of the Publication Series; Spectrum of Federal Statistics, Metzler-Poeschel, Wiesbaden.

Vorholt; H. (2008), Entwicklung eines Preisindex für Bauland, Wirtschaft und Statistik, 2/2008, S. 142 – 147.