

Kaufkraftvergleiche zwischen Städten und Ausgleich regionaler Kaufkraftunterschiede

von

Peter Michael von der Lippe und Claus Christian Breuer

Zusammenfassung

Eine Studie des bayerischen Wirtschaftsministeriums ergab ein in München im Vergleich zum übrigen Bayern erheblich höheres Preisniveau. Dies führte zu einer Verfassungsbeschwerde, bei der es um die Gewährung von Ortszuschlägen bzw. Ballungsraumzulagen ging. Der Beitrag zeigt die erheblichen statistischen Mängel dieser Studie und im Zusammenhang mit dem Urteil des Verfassungsgerichts, dass ein Bedarf an interregionalen Kaufkraftvergleichen besteht. Die Neue Ökonomische Geographie soll daraufhin untersucht werden, ob sie regionale Preisunterschiede erklären kann. Auch bei den von ihr inspirierten Modellen zeigt sich, dass ein großer Bedarf an interregionalen Preisdaten zur empirischen Überprüfung der modelltheoretischen Zusammenhänge besteht. Es wird ferner gezeigt, wie interregionale Preisniveauvergleiche methodisch korrekt durchzuführen und rationell zu aktualisieren wären, etwa mit der laufenden Verbraucherpreisstatistik und durch bessere Nutzung von Informationen über die Mieten.

1. Verfassungsbeschwerde

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie gab im Juli 2003 eine Studie unter dem Namen "Die reale Kaufkraft in Bayern 2002"¹ heraus, die – was sicher auch gewünscht war – eine große Verbreitung erfuhr. Aus dieser offiziellen Publikation der Bayerischen Staatsregierung ergab sich, dass vor allem das Leben in München erheblich teurer ist als an anderen Orten in Bayern. Ein deutlich erkennbares Ziel der Studie war, durch zeitliche Vergleiche zu zeigen, dass sich Preis- und Einkommensentwicklung gegenseitig mehr oder weniger "aufheben" und dass sich per Saldo die Disparitäten zwischen den Gemeinden verringert haben. Die Studie war die dritte in einer Folge. Es gab zwei sehr ungleiche Vorgängerinnen in den Jahren 1982 und 1992, wobei letztere methodisch ähnlich mangelhaft war wie die Studie von 2002, um die es im Folgenden geht. Methodische Mängel hätten also schon seit 1992 bekannt sein können, wenn man sich denn die Arbeiten des Staatsministeriums über die "Kaufkraft" einmal genauer angesehen hätte.

Dazu gab aber offenbar erstmals völlig unerwartet eine Verfassungsbeschwerde Anlass, bei der es um die Forderung nach Ortszuschlägen für Beamte mit Dienstort München ging und die sich auf diese Studie stützte. Die Verteidigung ihrer eigenen Studie vor dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) konnte dabei nicht im Interesse der Bayerischen Staatsregierung sein, weil diese quasi auch Prozesspartei war.² Aber der Vorgang und seine juristische Bearbeitung werfen auch ein Licht auf Grundsatzfragen von Preisindizes für den interregionalen Vergleich, und er ist auch vom Standpunkt der "Statistikpolitik" von Interesse.³

¹ Sie wird im Folgenden der Kürze wegen zitiert als "Studie". Die Jahreszahl bezieht sich hierbei (und bei ihren Vorgängerstudien von 1982 und 1992) jeweils auf das Jahr, auf das sich die Daten beziehen.

² Weil die Landesregierung aus diesem Grunde nicht neutral sein konnte und auch kein Interesse daran haben konnte, ihre Arbeit vor Gericht zu "verteidigen", wurden wir vom BVerfG beauftragt, die Studie zu beurteilen. Die Details unserer Kritik sind einer 38-seitigen Unterrichtung des BVerfG vom November 2006 zu entnehmen.

³ Der statistisch interessante Punkt hierbei ist, dass ein Ministerium offenbar entgegen dem Rat der Statistikbehörde eine statistische Veröffentlichung betrieb, die später von ihm wohl am liebsten ungeschehen gemacht wor-

Es gab, wie gesagt, eine Vorgeschichte der Studie von 2002. Die erste Arbeit von 1982 wurde von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) durchgeführt. Sie war ein methodisch durchaus respektable Vergleich des Verbraucherpreisniveaus zwischen 29 Gemeinden⁴ in Bayern, dem auch eine eigene Erhebung zugrunde lag. Dabei wurde eine spezielle Auswahl von Geschäften nach Maßgabe des Kaufverhaltens der Bevölkerung vorgenommen, eine Artikelliste erarbeitet und genau beschrieben, um sicher zu stellen, dass im Wesentlichen auch jeweils die gleichen Preisrepräsentanten erhoben wurden und diese auch an allen Orten verfügbar und für den Verbrauch repräsentativ waren. Es wurde auch eigens für diese Arbeit ein geeigneter Mitarbeiterstab rekrutiert und geschult, um die "Feldarbeit" durchzuführen.⁵

Als die Bayerische Staatsregierung später den Wunsch hatte, den regionalen Kaufkraftvergleich mit Daten von 1992 zu aktualisieren, wollte man, wie man uns gegenüber freimütig zugab, das viele Geld für die GfK sparen und ohne eine gesonderte Erhebung, quasi "mit Bordmitteln" – des Statistischen Landesamtes (StLA) – einen Vergleich durchführen. Das Ergebnis war ein gewaltiger Rückschritt gegenüber der GfK-Studie.⁶

Im Folgenden werden die statistischen Probleme, die mit der (zurückgewiesenen) Verfassungsbeschwerde und dem Urteil verbunden sind, behandelt. Aus Platzgründen können wir hier nicht auf einige Fragen eingehen, die bei dem Verfahren von großer Bedeutung waren wie die volkswirtschaftlichen Konsequenzen des Alimentationsprinzips der Beamtenbesoldung und einer möglichen Gewährung (bzw. genauer: Wiedereinführung) von gestaffelten Ortszuschlägen.

2. Kaufkraftvergleich des Staatsministeriums

Die wohl wichtigste politische Botschaft der Studie war, dass zwar Unterschiede zwischen den Gemeinden im Verbraucherpreisniveau bestehen, wobei insbesondere München, das als Basis diente ("München = 100"), aus dem Rahmen fällt, dass diese Unterschiede aber zu einem erheblichen Teil durch Unterschiede im Einkommensniveau ausgeglichen werden. Großstädte und besonders gefragte Metropolen wie München haben zwar ein hohes Preisniveau (schon wegen der Mieten), in ihnen verdient aber auch die Bevölkerung im Schnitt mehr als in Kleinstädten und auf dem Lande. Was offenbar auch der Landesregierung sehr am Herzen lag, war die Erkenntnis, dass sich die Unterschiede im Laufe der Zeit verringert haben, dies glaubte man zumindest den in der Kaufkraftstudie präsentierten Zahlen entnehmen zu können.

Die Entstehungsgeschichte und die Zielsetzung der Studie machen es verständlich, warum in ihr in verwirrender Weise zwei Begriffe von Kaufkraft benutzt wurden. Es wird einmal von "Kaufkraft" in der gewohnten Bedeutung von *Geldwert* gesprochen, der in der Regel durch einen Verbraucherpreisindex (VPI) gemessen wird, zum anderen aber auch von "Kaufkraft" im Sinne von (einem Haushalt) *möglichen Verbrauchsausgaben* wie es in der Markt- und Konsumforschung⁷ üblich ist. Hinzu kommt, dass die Verfasser der Studie eigene Wortschöp-

den wäre. In der Studie von 2002 zitiert das Ministerium auch die einschlägigen Arbeiten der amtlichen Statistik zum Vergleich der Preisniveaus von Städten, was zeigt, dass offenbar bekannt war, was Statistiker gegen die Methoden der Studie einwenden könnten.

⁴ Es handelt sich zu einem großen Teil um andere Gemeinden als die den beiden späteren Untersuchungen zugrunde liegenden 21 Gemeinden der laufenden (monatlichen) Preisstatistik des Statistischen Landesamtes.

⁵ Es gab auch eine spezielle Befragung nach Wohnungsmieten bei Mieter- und Vermieterverbänden, wobei viel Mühe darauf verwandt wurde, die Vergleichbarkeit der Mietangaben zu gewährleisten.

⁶ Fast alle Fehler, die uns später an der im Rahmen der Verfassungsbeschwerde zu großer Bedeutung gelangten Arbeit von 2002 aufgefallen sind, wurden bereits damals gemacht.

⁷ Dort dürfte die Frage von Interesse sein, ob der Handel in einer Gemeinde auf eine mehr oder weniger zahlungskräftige Kundschaft trifft. Aber diese Art Kaufkraft spielt für das bei der Verfassungsbeschwerde anstehende Problem keine Rolle. Ein Beamter gewinnt – bei gleichem Nominaleinkommen – nicht ein höheres Versorgungsniveau, wenn er in eine Gemeinde mit höherer Kaufkraft im Sinne des Durchschnittseinkommens der Bewohner der Gemeinde zieht. Er wird im Gegenteil dadurch meist höhere Mieten in Kauf nehmen müssen.

fungen und Unterscheidungen kreiert haben, die nur von ihnen benutzt werden wie z.B. "nominaler-" und "realer Verbraucherpreisindex", wobei letzterer eigentlich kein Maß der Preis-, sondern der Einkommensentwicklung ist.⁸ Auch bei einer oberflächlichen Betrachtung hätte auffallen müssen, dass es in der amtlichen Statistik keine zwei Verbraucherpreisindizes dieser Art gibt, sondern nur *den* einen VPI.

Die Kaufkraftstudie 2002 des Ministeriums enthält – wie von uns vor dem BVerfG ausgeführt – fünf große und fünf kleine Fehler, die offenbar dem Ministerium gar nicht bewusst waren. Die folgenden Fehler kann man als "große" Fehler bezeichnen:

1. Der Vergleich zwischen Gemeinden beruht auf Daten des laufenden monatlichen Verbraucherpreisindex (VPI), die hinsichtlich Art und Umfang der Preisnotierungen auf den zeitlichen, nicht den räumlichen Preisvergleich abgestellt sind. Gleichwohl empfanden es die Verfasser der Studie als "nahe liegend", das ohnehin "monatlich zusammengetragene Erhebungsmaterial auch für regionale Zwecke zu nutzen".⁹ Wenn das tatsächlich so nahe liegend und unbedenklich wäre, fragt es sich natürlich, warum das Bayerische StLA (oder entsprechend auch das StLA in anderen Bundesländern) nicht selbst jeden Monat eine entsprechende Sonderauswertung vornimmt und warum statt dessen solche Vergleiche zwischen Städten (bislang) nur sporadisch stattfinden und dafür eigens Daten erhoben werden.
2. Das Erhebungsprogramm ist abgestuft. In kleineren Gemeinden werden weniger Preise erhoben als in großen.¹⁰ Im sog. Erhebungskreis K, den drei großen Gemeinden München, Augsburg und Nürnberg, werden Preisrepräsentanten¹¹ für alle Warenkorbpositionen erhoben, in den weiteren Erhebungskreisen G (elf weitere Gemeinden) und A (weitere sieben Gemeinden) werden entsprechend weniger Preise erhoben und ganze Verbrauchsgruppen des VPI ausgespart. Bei allen Vergleichen (der 3, 14 oder 21 Gemeinden) wurden jedoch die bundeseinheitlichen sog. Z-Positionen einfach ignoriert.¹² Es leuchtet unmittelbar ein, dass das bloße "Ausklammern" von Z-Positionen, hinsichtlich derer sich die Gemeinden nicht unterscheiden, zu einer errechneten Preisunterschiedlichkeit führt, die größer ist als die tatsächliche.

⁸ Der sog. "reale VPI" ist das Einkommensniveau (GfK-Kennziffer) dividiert durch den VPI. Ähnlich sonderbar ist das "reale Mietenniveau", das sich angeblich in den meisten Städten erhöhte. Das ist nicht etwa der Realwert der eingenommenen bzw. gezahlten Mieten, sondern das GfK-Einkommensniveau dividiert durch den Teilindex "Mieten" des VPI. Dabei ist nicht nur der Begriff ungewöhnlich, es ist sogar ziemlich sicher, dass die begrenzte Aussagefähigkeit einer mehrfachen Relativierung (sowohl beim Einkommen im Zähler als auch beim Mietpreinsniveau im Nenner wird jeweils München = 100 gesetzt, und das sowohl 1992 als auch 2002) nicht erkannt wurde. Vielmehr wird in der Studie von Erhöhungen oder Senkungen im absoluten Sinne gesprochen.

⁹ Studie, S. 8.

¹⁰ Dieses bislang geltende System war damit motiviert, dass nicht in jeder Gemeinde alle Positionen der vollständigen Liste der Preisrepräsentanten des VPI verfügbar sind. In dem Maße, in dem die Haushalte "nicht nur in den nächstgelegenen Orten, sondern auch in benachbarten oder weiter entfernten Zentren" ihrer Region einkaufen, wird es sinnvoller, zu einem "Regionsmodell" überzugehen, vgl. Linz u. Dexheimer (2005). In diesem Modell wird jede der 97 Raumordnungsregionen (funktional zusammenhängende Gebiete) durch mindestens einen Erhebungsstandort im weiteren Sinne (also z.B. auch einschließlich Geschäfte "auf der grünen Wiese") repräsentiert. Dabei werden dann jeweils das volle Sortiment der Preisrepräsentanten erhoben und auch alle Geschäftstypen adäquat berücksichtigt. Zum "Ausgleich" könnte evtl. die Anzahl der (traditionellen) Berichtsgemeinden etwas reduziert werden. In vielen Fällen wird sich der neue Erhebungsstandort mit der bisherigen Erhebungsgemeinde decken, vor allem bei einer größeren Gemeinde. Das Regionsmodell ist neben der Einführung einer Geschäftstypengewichtung und güterspezifischen Berichtsstellenauswahl die wichtigste geplante Neuerung für das Indexsystem (zur Basis) 2010. Will man dann auf dieser Basis regionale Kaufkraftvergleiche durchführen, dann beziehen sich diese nicht mehr auf Gemeinden, sondern auf flexibler und auch räumlich weiter definierte "Berichtsgebiete". Dabei gibt es verschiedene Modelle, die mehr oder weniger eine Darstellung der regionalen Streuung der Kaufkraft innerhalb eines Bundeslands erlauben.

¹¹ Preise, die erhoben werden, um eine (Verbrauchs-) Position im Warenkorb zu repräsentieren.

¹² Z-Positionen (also bundesweit gleiche Preise) haben einen Anteil von 26,6 vH am Warenkorb.

3. Das System der drei Erhebungskreise bedeutet, dass die Basis für Verbraucherpreisvergleiche mit jeder Ausweitung des Kreises der verglichenen Städte immer schmaler wird. Der offenbar vorwiegend zitierte 21-Gemeinden-Vergleich bezieht sich nur noch auf 37 vH des Warenkorb¹³ und 109 von ursprünglich 646 Warenkorpositionen.¹⁴ Die Konsequenz ist nicht nur, dass sich die relative Position einer Gemeinde verändern kann, je nach dem wie viele Gemeinden verglichen werden: Regensburg hat bei 14 Gemeinden ein Preisniveau¹⁵ von 78,3 und ist teurer als Landshut (77,7), bei 21 Gemeinden dagegen von 75,7 (und ist damit billiger als Landshut mit 76,9).¹⁶ Es wurde auch für die gleiche Gemeinde bei der gleichen Warengruppe ein unterschiedliches Preisniveau (relativ zu München) festgestellt, je nachdem wie groß der Kreis der in den Vergleich einbezogenen Gemeinden war.¹⁷
4. Das sukzessive Einbeziehen weiterer Gemeinden, verbunden mit einem Ausklammern von immer weiteren Teilen des Warenkorb, macht eine Anpassung des Wägungsschemas erforderlich. Wie dabei vorgegangen wurde, konnte auch nach Rückfragen nicht geklärt werden.¹⁸ So wurde z.B. die Verbrauchsgruppe "Nahrungsmittel" mit 17,2, 20,1 oder 18,5 vH gewichtet, je nachdem, ob man 3, 14 oder 21 Gemeinden vergleicht. Besonders krass war die faktische Übergewichtung der Wohnungsmiete¹⁹, deren Gewicht von 28,4 über 44,3 zu den bereits genannten 56 vH angestiegen ist, so dass beim 21-Gemeinde-Vergleich die relativ teuren Mieten in München das Bild enorm verzerren. Völlig unerklärlich war, dass sich selbst innerhalb der Position "Miete" die Relationen zwischen den Gemeinden verschoben, je nachdem wie viele Gemeinden verglichen wurden, und das, obgleich der Berechnung in allen Fällen die gleichen 12 Positionen zugrunde lagen. So ist z.B. das Mietniveau von Augsburg mal 67,3 und mal 68,4 Prozent von München, je nachdem, ob man neben München und Augsburg noch 12 oder 19 weitere Gemeinden vergleicht.
5. Die Studie unternimmt den Versuch, einen Landesdurchschnitt aus den Ergebnissen für jeweils 3, 14 bzw. 21 Gemeinden zu berechnen.²⁰ Sie gelangt damit zu einer Zahl, die zwischen 90,6 (beim 3-Gemeindenvergleich) und 76,6 (beim 21-Gemeindenvergleich) Prozent von München schwankte, was allein schon Misstrauen erregen sollte, denn Bayern kann nicht sowohl 9,4 vH als auch 23,4 vH billiger sein als München.²¹

¹³ Bei der Studie von 1992 waren es sogar nur noch 28 vH des Warenkorb.

¹⁴ Der Punkt ist nicht, dass nur ca. 100 Preise in die Rechnung eingehen, das ist auch bei der GfK-Studie oder den Preisvergleichen für die EU-Beamten nicht sehr viel anders, sondern dass bei der Ausweitung des Kreises der verglichenen Gemeinden ganze Verbrauchsgruppen im Warenkorb völlig ausfallen, mit den Preisrepräsentanten also nicht mehr das ganze Spektrum des Verbrauchs abgedeckt wird. Der Mangel, der z.B. darin besteht, dass überhaupt keine Güter der Gesundheitspflege betrachtet werden, kann auch nicht dadurch aufgehoben werden, dass man ein paar mehr Preise für Güter der Rubrik "Bekleidung/Schuhe" erhebt.

¹⁵ Angaben jeweils in Prozent von München (also München = 100).

¹⁶ Ähnlich verhält es sich beim Vergleich Augsburg-Nürnberg: einmal ist Augsburg teurer als Nürnberg (86,7 > 85,1), ein anderes Mal ist es billiger (80,8 < 81,7).

¹⁷ Bei der Warengruppe "Verkehr" steigt das Preisniveau Augsburgs z.B. von 90,9 % auf 94,2 % beim Übergang vom 3-Gemeinden-Vergleich zum 21-Gemeinden-Vergleich.

¹⁸ Es war auch überraschend zu sehen, wie wenig die Studie dokumentiert war, so dass die Staatsregierung schon nach wenigen Jahren nicht mehr klar sagen konnte, wie in ihrer statistischen Veröffentlichung konkret gerechnet wurde.

¹⁹ COICOP Position 4 also einschließlich Instandhaltung, Strom, Gas, Wasser etc.

²⁰ Es ist nicht der später auch von uns benutzte Landesdurchschnitt, wie er vom Statistischen Landesamt der Bundesstatistik übermittelt wird, sondern ein Durchschnitt der jeweils einbezogenen Gemeinden in Prozent von München.

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

Auf die "kleinen" Fehler kann hier aus Platzgründen nicht eingegangen werden.

3. Nutzenerwägungen und Auftrag an die Preisstatistik

Im Folgenden soll kurz auf unsere eigenen, im Auftrag des Gerichts durchgeführten Berechnungen und das Urteil eingegangen werden. Dem Gericht war mit einer Kritik an der Studie des Staatsministeriums allein nicht gedient. Man wollte zumindest eine grobe zahlenmäßige Vorstellung davon gewinnen, wie teuer das Leben in München ist.

Tabelle 1: Zahlen zum Verbraucherpreisniveau von München, Augsburg und Nürnberg
Bayern =100

Eigene Berechnungen aufgrund der monatlichen Verbraucherpreisstatistik Oktober 2006, Gewichtung nach dem Wägungsschema 2000 = 100 des deutschen VPI

	München	Augsburg	Nürnberg
Gesamtlebenshaltung	120,98	103,67	102,00
Lebenshaltung ohne Miete etc. ^{a)}	108,20	97,49	100,53
Miete, Strom, Wasser etc. ^{b)}	150,43	117,91	105,39
Wohnung ^{c)}	169,22	121,67	109,97
Wasser, Strom etc. ^{d)}	106,38	109,10	101,69
Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke	116,06	97,84	107,67
Alkoholische Getränke, Tabakwaren	108,89	99,64	101,44
Bekleidung und Schuhe	112,43	97,57	95,26
Einrichtungsgegenstände (Möbel etc.)	113,23	88,94	105,39
Gesundheitspflege	109,96	105,48	107,12
Verkehr ^{e)}	105,27	97,19	99,13
Freizeit, Unterhaltung, Kultur	103,40	98,26	99,16
Bildungswesen	101,42	113,27	85,31
Beherbergung, Gaststätten etc.	111,49	93,08	95,43
Andere Waren und Dienstleistungen	101,72	99,92	99,92

a) ohne COICOP (= Classification of Individual Consumption by Purpose) Gruppe 4 (Wohnung, Wasser, etc.)

b) COICOP Gruppe 4

c) COICOP Gruppe 41

d) übrige Teile von COICOP Gruppe 4

e) die in der COICOP Klassifikation folgende Position "Nachrichtenübermittlung" ist uninteressant, weil in sie nur landesweit einheitliche Preismesszahlen einfließen

Eine andere empirische Basis als die monatliche Verbraucherpreisstatistik des StLA zur Schätzung des Preisniveaus von München relativ zum Landesdurchschnitt gab es jedoch nicht, d.h. man konnte zwar versuchen, vier der fünf "großen Fehler" zu vermeiden, der Fehler Nr. 1, die Verwendung einer hierfür nicht konzipierten Erhebung bei der der reine Preisvergleich nicht sichergestellt ist, konnte jedoch nicht vermieden werden.

In Tabelle 1 findet man einige Ergebnisse unserer Berechnungen. Danach liegt das Mietpreisniveau (ohne Nebenkosten für Energie, Müllabfuhr etc.) in München fast 70 vH über dem Landesdurchschnitt. Die Mieten sind mithin die einflussreichste Position (trotz eines Gewich-

tes von nur ca. 22 vH) bei regionalen Kaufkraftunterschieden und wohl auch verantwortlich dafür, dass in München eine Sondersituation gegeben sein dürfte.²²

Hätten auch wir den Fehler Nr. 2 begangen, also die 270 sog. Z-Positionen unter den Preisrepräsentanten bei der Berechnung einfach ignoriert, dann hätte sich für München das Niveau 128,19 statt 120,98 ergeben.

Es ist bemerkenswert, dass das Urteil des Verfassungsgerichts²³, aus dem im Folgenden zitiert wird, keine unserer Berechnungen, insbesondere nicht die Zahlen der Tabelle 1 zitiert. Das Gericht stützte sich stattdessen sehr stark auf Nutzenerwägungen wie sie auch in der "ökonomischen Theorie der Indexzahlen"²⁴ üblich sind. Es spielte die "nutzenbasierte" und die "warenkorb-basierte" (von Auer (2005)) Betrachtungsweise (oder anders gesagt, den "Lebensstandard" und die "Kaufkraft des Beamtengehalts"²⁵) gegeneinander aus, und dies ohne es zahlenmäßig belegen zu können.²⁶ So heißt es im Urteil (Ziff. 67):

"Die in bestimmten Ballungsräumen vergleichsweise hohen Preise spiegeln die dortige Lebensqualität wider. Sie bringen unter anderem zum Ausdruck, dass ein Leben in dem betreffenden Standort von einer Vielzahl von Menschen als attraktiv bewertet wird."

Die unmittelbar hierauf folgende Bemerkung soll offenbar einer Kritik begegnen und diese These²⁷ weiter konkretisieren (Ziff. 68):

"Zwar trifft es zu, dass Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen von Teilen dessen, was die Attraktivität des Lebens an Orten mit hohem Preisniveau ausmacht, gerade aus Kostengründen nicht oder nur eingeschränkt profitieren können. Auch wenn berücksichtigt wird, dass etwa Teile des kulturellen Angebots, gehobene Einkaufsmöglichkeiten und innerstädtische Wohnungen nur von Personen mit höherem Einkommen intensiv oder überhaupt genutzt werden können, ist die Einschätzung nicht offensichtlich verfehlt, dass auch für Bezieher niedrigerer Einkommen den höheren Lebenshaltungskosten Vorteile gegenüberstehen, die dagegen sprechen, die geringere Kaufkraft des Beamtengehalts in diesen Räumen ohne weiteres mit einem entsprechend geringeren Lebensstandard gleichzusetzen. Als Beispiele seien nur die in Ballungsräumen reichhaltigeren Bildungsangebote und medizinischen Versorgungsmöglichkeiten, vielfältigere Freizeit- und Unterhaltungsangebote auch in den niedrigeren Preissegmenten oder ortsspezifische Vorteile wie die Nähe zu attraktiven Erholungsgebieten genannt."

Es ist überraschend zu sehen, wie Nicht-Statistiker eine nicht gerade operationale Indextheorie intuitiv überzeugend zu finden scheinen, während gerade die amtliche Statistik die statistisch besser greifbare Warenkorbbetrachtung bevorzugt. Ihre Überzeugungskraft ist offenbar größer als – methodisch naturgemäß nie völlig unangreifbare – zahlenmäßige Aussagen.

Das Urteil beinhaltet aber auch quasi einen "Auftrag" an die Preisstatistik (nicht notwendig amtliche Statistik), ohne – wie dies in solchen Fällen üblich ist – ihn näher zu konkretisieren:

²² Eine solche Situation scheint es in anderen Bundesländern nicht zu geben. Bei unserer Untersuchung des Niveaus der Mieten in Bayern haben wir auch Zahlen für Städte aus Nordrhein-Westfalen zum Vergleich zusammengestellt. Es gibt dort keine Stadt mit einem ähnlich weit herausragenden Mietpreisniveau.

²³ BVerfG, 2 BvR 556/04 vom 6.3.2007.

²⁴ Vgl. von Auer (2005) und von der Lippe (1999), Derselbe (2004).

²⁵ Vgl. den im Folgenden zitierten Text von Ziffer 68 des Urteils.

²⁶ Wir haben in diesem Sinne verschiedentlich die "impressionistische" und "statistische" Methode unterschieden. Wie man sieht, kann die impressionistische Betrachtung durchaus der statistischen vorgezogen werden.

²⁷ Kritisieren könnte man auch die unklare Kausalbeziehung in der These, die man auch mit dem scherzhaften Satz "wo es teuer ist, da ist es auch schön" auf den Punkt bringen könnte.

Es ist allerdings Aufgabe des Gesetzgebers, die tatsächliche Entwicklung der Lebenshaltungskosten auf relevante Unterschiede zwischen Stadt und Land zu beobachten, um möglichen Verstößen gegen den Alimentsgrundsatz angemessen begegnen zu können.

Dies wird in der Regel dahingehend verstanden, dass der Gesetzgeber periodische statistische Kaufkraftvergleiche anordnen sollte. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass interregionale Vergleiche von Verbraucherpreisen zunehmend von Nutzern der Statistik nachgefragt werden. Der entsprechende Datenbedarf sollte von der amtlichen Statistik befriedigt werden. Hierfür von Fall zu Fall Aufträge an private Institute zu vergeben, dürfte weniger sinnvoll sein. Es ist auch zu prüfen,²⁸ wie das Datenangebot wirtschaftlich erbracht werden kann.

4. Preisniveauunterschiede in der Neuen Ökonomischen Geographie und weiterer Datenbedarf

Die Frage nach den volkswirtschaftlichen Folgen eines Urteils zu Gunsten des Beschwerdeführers, also der Einführung einer Ballungsraumzulage, führte uns zu dem Forschungsgebiet der Neuen Ökonomischen Geographie (NÖG), die die räumliche Verteilung wirtschaftlicher Aktivitäten und deren Veränderung untersucht.²⁹ Ziel der NÖG ist es, die Voraussetzungen für das Entstehen von Ballungsräumen und den damit verbundenen regionalen Preis- und Lohnniveauunterschieden zu erklären. In Krugmans (1991) Grundmodell produziert der eine Sektor mit konstanten Skalenerträgen landwirtschaftliche Güter und der andere mit steigenden Skalenerträgen industrielle Güter. Die beiden Produktionsfaktoren landwirtschaftliche Arbeit und industrielle Arbeit unterscheiden sich durch ihre Mobilität, wobei ersterer immobil und letzterer mobil ist. Um keinen Transportsektor einführen zu müssen, werden „Eisberg“-Transportkosten unterstellt, d. h. proportional zur zurückzulegenden Wegstrecke geht ein Teil der transportierten Gütermenge verloren. Diese Annahmen des Grundmodells Krugmans (1991) führen zu der aus dem Dixit-Stiglitz-Modell bekannten Wettbewerbsform der monopolistischen Konkurrenz.³⁰ Die Immobilität der in der Landwirtschaft beschäftigten Arbeiter wirkt zentrifugal gegen die Bildung einer Agglomeration. Zentripetal wirkt die Angebotsvielfalt der Agglomeration auf die mobilen Arbeiter, die gleichzeitig Konsumenten sind (Rückwärtsbeziehungen). Die durch die zuziehenden Arbeiter steigende Nachfrage führt wegen der steigenden Skalenerträge für Industriegüter zu niedrigeren Kosten für die Unternehmen des Industriegütersektors und damit zu einer erhöhten Attraktivität der Ansiedlung in der Agglomeration (Vorwärtsbeziehung). Ob Zentrifugal- oder Zentripetalkräfte überwiegen und ab wann der Agglomerationsprozess einsetzt, hängt im Grundmodell von der Höhe der Transportkosten ab. Weiterentwicklungen des Grundmodells versuchen, die getroffenen Annahmen stärker an die Realität anzupassen; so wird beispielsweise die strenge Annahme bezüglich der Immobilität der landwirtschaftlichen Arbeit gelockert, es werden vertikale und horizontale Verflechtungen im Industriesektor berücksichtigt und Kosten der räumlichen Ballung, wie Umweltverschmutzung oder Verkehrsengpässe, miteinbezogen.³¹ Im Folgenden soll nun näher auf die Erklärung von Preisniveauunterschieden zwischen Agglomeration und Peripherie durch die NÖG eingegangen werden.

In Krugmans (1991) Grundmodell ist ein wichtiger zentripetal wirkender Faktor, die durch sinkende Preise für Industriegüter bedingten steigenden Reallöhne der Industriearbeiter in der Agglomeration, die den Zuzug weiterer Industriearbeiter fördern. Die Gründe für die sinken-

²⁸ womit offenbar die amtliche Statistik bereits beschäftigt ist.

²⁹ Das „Neue“ an der Neuen Ökonomischen Geographie im Vergleich zur klassischen Standorttheorie von beispielsweise von Thünen (1930) oder Weber (1909) ist die große endogene Erklärungskraft und empirische Überprüfbarkeit der verwendeten mikroökonomisch fundierten allgemeinen Gleichgewichtsmodelle.

³⁰ Dixit, Stiglitz (1977).

³¹ Fujita und Mori (2005) geben einen guten Überblick über Weiterentwicklung und Kritik an den NÖG-Modellen.

den Preise für Industriegüter sind die größere Konkurrenz der Industrieunternehmen in der Agglomeration und die niedrigen Transportkosten durch die Nähe zum Endverbraucher. Kritisch anzumerken an den durch das Grundmodell vorhergesagten niedrigeren Lebenshaltungskosten in der Agglomeration ist zunächst das Gleichsetzen des Erzeugerpreisindex für industrielle Güter mit dem Verbraucherpreisindex, wodurch die Preise für die von den Konsumenten nachgefragten landwirtschaftlichen Güter nicht erfasst werden. Ebenfalls unberücksichtigt bleibt die Bodenknappheit und die dadurch resultierenden höheren Wohnkosten in der Agglomeration, die, wie im 3. Abschnitt gezeigt, einen maßgeblichen Einfluss auf die Unterschiedlichkeit der Lebenshaltungskosten haben. Südekum (2006) ergänzt daher das Grundmodell um einen Sektor immobilier Wohn Güter. So bleiben die Voraussetzungen für das Entstehen der Agglomerations-Peripherie-Struktur des Grundmodells bestehen, doch sind, bei mittlerem Niveau der Transportkosten und des Ausgabenanteils für Wohn Güter, die Lebenshaltungskosten im Zentrum höher als in der Peripherie. Die empirische Evidenz seines Modells kann Südekum (2006) nur mit Hilfe nichtamtlicher regionaler US-Preisdaten der „American Chamber of Commerce Researchers Association“ (ACCRA) prüfen. Er bemängelt dabei explizit das Fehlen regionaler Preisdaten der amtlichen Statistik sowohl in Europa als auch in den USA. Es erscheint uns wichtig, diesen Mangel an Daten anzusprechen, der die empirische Überprüfung vieler Modelle der NÖG erschwert oder sogar unmöglich macht.

Ein weiteres Beispiel für den Bedarf an geeigneten regionalen Preisdaten stellt eine Arbeit Kosfelds et al. (2005) dar, die ebenfalls regionale Preisniveauunterschiede mit Hilfe der NÖG untersucht. Als Grundlage dient Helpmans (1998) Modell, in dem der landwirtschaftliche Sektor durch einen Wohnungsgütersektor ersetzt wird. Kosfeld et al. (2005) stellen ein ökonomisches Modell zur Erklärung des regionalen Preisniveaus durch die Einflussgrößen Einkommen, Haus- und Wohnungsbestand sowie einen Vektor von Kontrollvariablen, die die räumliche Heterogenität erfassen sollen, auf. Dabei wird auch der Einfluss des Preisniveaus anderer Regionen auf das Preisniveau der zu untersuchenden Region ähnlich wie bei Zeitreihenmodellen durch eine räumliche Lag-Struktur modelliert. Die Schätzung bestätigt den bereits vermuteten signifikant negativen Einfluss des Haus- und Wohnungsbestandes auf das regionale Preisniveau. Es muss allerdings kritisch angemerkt werden, dass die Schätzung Kosfelds et al. (2005) mit genau den von uns in den ersten Abschnitten kritisierten Daten der Studie des Bayerischen Wirtschaftsministeriums durchgeführt wurden und deren in Abschnitt 2 ausführlich beschriebenen Schwächen nicht erwähnt wurden. Es überrascht etwas, dass eine sehr anspruchsvolle ökonomische Analyse Daten verwendet, deren Aussagefähigkeit noch nicht einmal oberflächlich unter die Lupe genommen wird. Die Bereitstellung von Daten für den regionalen Preisniveauvergleich durch die amtliche Statistik könnte in Zukunft die Verwendung solch zweifelhafter statistischer Daten verhindern und könnte so die empirische Forschung auf dem Gebiet der NÖG voranbringen.

5. Spezielle Strukturhebungen und Möglichkeiten zu deren Fortschreibung

Bei unseren Berechnungen zum Verbraucherpreisniveau von München konnten zwar Fehler vermieden werden, was aber problematisch blieb, war die Bezugnahme auf die monatliche Verbraucherpreisstatistik. Nach allgemeiner Überzeugung verlangt ein Kaufkraftvergleich zwischen Gemeinden eine eigene aufwändige Erhebung (Strukturhebung)³² und zwar aus folgenden Gründen, die zugleich Einwände gegen eine direkte Übernahme der laufenden VPI-Daten sind:

³² Eine eigene für den regionalen Kaufkraftvergleich veranstaltete Erhebung lag, wie erwähnt, auch bei der GfK-Studie von 1982 vor, und sie liegt auch der Berechnung von Berichtigungskoeffizienten (correction coefficients) zur kaufkraftgleichen (gemessen am Niveau von Brüssel) Besoldung von EU Beamten an den verschiedensten Dienstorten zugrunde. Was Deutschland betrifft, so werden dafür regelmäßig Erhebungen in den Orten Berlin, Bonn, Karlsruhe und München durchgeführt.

1. Es ist sicherzustellen, dass Preise auch von wirklich vergleichbaren Gütern und Diensten erhoben werden. Das verlangt eine sehr viel detailliertere Beschreibung der Preisrepräsentanten als im Falle des zeitlichen Preisvergleichs, und man kann darüber streiten, ob bei bestimmten Preisen das Ideal des reinen Preisvergleichs, also Gleiches mit Gleichem zu vergleichen,³³ überhaupt erreichbar ist. In diesem Zusammenhang werden immer die Wohnungsmieten als besonders problematisch genannt, denn Wohnungen sind streng genommen – schon wegen der Einmaligkeit ihrer Lage – nie voll vergleichbar.
2. Ein methodisch einwandfreier Vergleich verlangt auch, dass als Preisrepräsentanten nur solche Produkte (Waren und Dienstleistungen) ausgewählt werden, die an allen verglichenen Orten gleichermaßen verfügbar³⁴ und möglichst auch gleich repräsentativ für die Verbrauchsgewohnheiten sind.
3. Aus den ersten beiden Punkten folgt auch, dass ein regionaler Preisvergleich meist eine eigens hierfür zusammengestellte und sehr viel detaillierter spezifizierte Artikelliste sowie ein besonders hierfür geschultes Erhebungspersonal erforderlich macht.
4. Weil sich die Preise zwischen den Regionen meist mehr unterscheiden als im Zeitablauf, ist es geboten, von ein und der gleichen Warenart mehr Preise zu erheben.
5. In der Literatur³⁵ findet man auch ausführliche Betrachtungen darüber, dass der örtliche Vergleich nicht dadurch verfälscht sein darf, dass nicht nur Waren unterschiedlicher Qualität in die Berechnungen eingehen, sondern auch die Struktur der Gemeinden nach Berichtskategorie unterschiedlich ist. Es darf nicht eine Gemeinde allein dadurch teurer erscheinen, dass in ihr mehr teure Fachgeschäfte und weniger preisgünstige Warenhäuser und Verbrauchermärkte vorhanden sind (und als Berichtsstellen ausgewählt worden sind).³⁶

Einem Teil dieser Einwände dürfte im künftigen System der laufenden monatlichen Verbraucherpreisstatistik Rechnung getragen werden, so dass es dann weniger bedenklich sein wird, regionale Preisvergleiche ganz oder zum Teil auf diese Daten zu stützen. Zu nennen wäre die erwähnte Einführung einer Geschäftstypengewichtung und güterspezifischen Berichtsstellenauswahl, und vor allem die ab 2008 vorgesehene Einführung von ausführlichen Beschreibungsmerkmalen der Preisrepräsentanten.

Es gibt nachgerade Gründe, die gegen eine ausschließliche und direkte³⁷ Verwendung von VPI-Daten und für eine spezielle, jedoch aufwändige und daher nur in größeren Zeitabständen zu rechtfertigende Strukturhebung für regionale Preisvergleiche sprechen. Dem steht aber nicht entgegen, nach kostengünstigeren Alternativen zu suchen, wobei diese wohl nicht darin bestehen können, Strukturhebungen ganz zu ersetzen, sondern nur diese "fortzuschreiben" und zu ergänzen. Dabei kann auch Gebrauch gemacht werden von

- der laufenden monatlichen Verbraucherpreisstatistik (evtl. jeweils nur Nutzung der Daten für die großen Städte - mit deren Umfeld - mit vollem Erhebungsprogramm) ergänzt durch andere amtliche Erhebungen,

³³ von der Lippe (2005).

³⁴ Diese Forderung mag dazu verleiten, Artikel mit weniger regional differenzierten Preisen zu bevorzugen. Rostin (1979) hat die Vermutung ausgesprochen, dass die unerwartet geringen Preisunterschiede beim 31-Städte-Vergleich evtl. auch darauf zurückzuführen waren, dass Markenartikelpreise überrepräsentiert waren.

³⁵ Rostin (1979), Ströhl (1994).

³⁶ Es gilt also, den Einfluss der Berichtstellenstruktur, d.h. der unterschiedlichen Anteile der vier Kategorien Fachgeschäfte, Lebensmittel-Supermärkte, Warenhäuser und Verbrauchermärkte rechnerisch zu neutralisieren. In diesem Sinne war z.B. Ströhl (1994) sehr bemüht, "Verfälschungen aufgrund regionaler Unterschiede in der Einzelhandelsstruktur auszuschließen" (S. 419).

³⁷ d. h. ohne Korrekturen (z.B. für Qualitätsunterschiede der den Preisnotierungen zugrunde liegenden Waren) mit möglichst empirisch (z.B. durch Zusatzerhebungen) gewonnenen Korrekturfaktoren.

- Daten für räumliche Einheiten, die sich im Rahmen einer Regressionsanalyse als aussagefähig für die Schätzung der in Strukturhebungen gefundenen Preisstruktur herausgestellt haben und
- weiteren, auch nichtamtlichen Datenquellen, wobei insbesondere wegen der besonders wichtigen, zugleich aber auch schwierigen Einbeziehung von Mieten an eine vermehrte Nutzung qualifizierter Mietspiegel und an eine Zusammenarbeit mit Maklern zu denken ist.

Die VPI-Daten fallen laufend in kurzer Periodizität an, wobei jedoch gegenwärtig noch nicht ausreichend sicher gestellt ist, dass auch immer Gleiches mit Gleichem verglichen wird.³⁸ Zu erwägen ist deshalb die Hinzuziehung weiterer Erhebungen wie die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Wohnungsstichprobe und Zusatzbefragungen der Mikrozensus und die Nutzung von evtl. noch zu implementierenden Zuzatzerhebungen, die verstärkte Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden und der Ausbau der amtlichen Mietstatistik im Rahmen des VPI.³⁹

Hinsichtlich des zweiten Punktes ist eine Arbeit von Roos (2006) zu nennen, der die Preisniveaus bestimmter Städte⁴⁰ mit Regressoren⁴¹ (Einflussgrößen) wie Zahl der Einwohner, Bevölkerungsdichte und Lohnniveau schätzte. Die ersten beiden Variablen sollten nachfrage- und das Lohnniveau angebotsbestimmend sein. Nach den üblichen Kriterien der Ökonometrie war die Anpassung des Modells gut.⁴² Eine derartige modellgestützte Schätzung regionaler Preisindizes hat auch den Vorteil, dass man mit der Regressionsfunktion für weitere, nicht in die Strukturhebung einbezogene, Orte Schätzwerte gewinnen und damit die regionale Abdeckung verbessern kann.⁴³ Daten für geeignete Regressoren können daher nicht nur Lücken zwischen den Zeitpunkten der Strukturhebungen, sondern auch Lücken in der regionalen Abdeckung schließen.

Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass das Mietniveau mit großem Abstand der wichtigste – allerdings auch besonders schwer zu vergleichende⁴⁴ – Bestimmungsfaktor regi-

³⁸ Die erwähnte ausführliche Qualitätsbeschreibung ab 2008 könnte hier die Situation verbessern.

³⁹ Sie dient u. a. nach Hartmann (1992) auch der Fortschreibung der Preise für die Berechnung des Produktionswerts der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Auch dort wird Gebrauch gemacht von den weiteren oben erwähnten Erhebungen. Im Zusammenhang mit unseren Arbeiten für das BVerfG fiel uns auf, dass die Mietstatistik im Rahmen des VPI nur wenige Wohnungstypen unterscheidet.

⁴⁰ Gemeint sind die 51 Städte des regionalen Vergleichs von Ströhl (1994), die Roos quasi als "Strukturhebung" zugrunde gelegt hat. Dass hier einmal von 50 (bei Ströhl) und dann (bei Roos) von 51 Städten die Rede ist liegt daran, dass Berlin als eine Stadt oder zwei (West- und Ost-Berlin) Städte gezählt werden kann. Ein mit der Verwendung der Daten von Ströhl verbundenes Problem war jedoch, dass die für regionale Preisunterschiede vor allem verantwortlichen Mieten nicht in den Vergleich einbezogen waren. Bei Roos ist München u. a. wohl deshalb nur um 13,5% teurer als die billigste Region (Mittleres Erzgebirge), so dass München erheblich weniger herausragt als nach unseren Ergebnissen (Tabelle 1).

⁴¹ Die Möglichkeit, Regressoren auszuwählen ist sehr begrenzt durch die Datenverfügbarkeit. Neben den oben genannten Regressoren wurden auch Dummy Variablen für Tourismus und die Lage der Stadt in den neuen Bundesländern einbezogen. Der Tourismus kann dazu führen, dass die Güternachfrage größer ist, als durch die Größe und das Einkommensniveau der Wohnbevölkerung erklärt werden kann.

⁴² Es ist bezeichnend, dass die wichtigste Ausnahme hiervon das Preisniveau dauerhafter Gebrauchsgüter war, offenbar weil die Preise hierfür eher überregional bestimmt sind, und somit hierfür das lokale Kostenniveau sowie die Nachfrage am Ort weniger bedeutsam sind.

⁴³ Dabei ist natürlich vorausgesetzt, dass Daten für die erklärenden Variablen in tieferer regionaler Gliederung vorliegen.

⁴⁴ Es ist klar, dass vor dem BVerfG mit dem Argument der Unvergleichbarkeit einem Agnostizismus das Wort geredet wurde. Wohnungsmieten müssen immer wieder dafür herhalten, wenn es gilt zu behaupten, dass regionale Preisvergleiche mangels Daten (oder gar aus grundsätzlichen Erwägungen) angeblich nicht möglich seien. Tatsächlich besteht aber nicht ein Mangel an Daten über Mieten, sondern im Gegenteil ein Überfluss an, aller-

onaler Unterschiede im Verbraucherpreisniveau ist. Es ist deshalb nicht mehr vertretbar, wie bisher meist üblich, Wohnungsmieten bei interregionalen Vergleichen wegen unbestreitbarer Probleme der Vergleichbarkeit einfach auszuklammern. Dies wird auch durch das Beispiel der empirischen Arbeit von Kosfeld et al. (2005) deutlich, für die gerade die Preisdaten des Wohnsektors eine entscheidende Rolle spielen⁴⁵

Bei der Verwendung externer Informationen über das Mietpreisniveau ist u. a. auch an qualifizierte Mietspiegel zu denken. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass Mietspiegel nicht alle Segmente des Wohnungsmarktes abbilden,⁴⁶ viele Gemeinden keine Mietspiegel haben, und wenn sie vorhanden sind, dann sind sie methodisch sehr unterschiedlich konzipiert.⁴⁷ Mietspiegel sollten deshalb standardisiert und methodisch vereinheitlicht werden.

Man kann mithin durchaus Erfolg versprechend nach rationellen Möglichkeiten einer Gewinnung und Fortschreibung regionaler Kaufkraftparitäten suchen, was offenbar – wie erwähnt – auch gegenwärtig seitens der amtlichen Statistik geschieht.

Literatur

Angermann, O. (1989), Vergleich des Verbraucherpreisniveaus in Bonn, Karlsruhe, München und Berlin (West), *Wirtschaft und Statistik* 4/1989: 258 - 261.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, Die reale Kaufkraft in Bayern 2002, München 2003 (zitiert als "Studie").

Bundesverfassungsgericht (2007), Urteil: BVerfG, 2 BvR 556/04 vom 6.3.2007.

Dixit, A. K., Stiglitz, J. E. (1977), Monopolistic competition and optimum product diversity, *American Economic Review* Vol. 67 No. 3, 297 - 308.

Fujita, M., Mori, T. (2005), *Frontiers of the New Economic Geography*, *Papers in Regional Science* Vol. 84 No. 3, 377 – 405.

Hartmann, N. (1992), Berechnung der Wohnungsmieten in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen, *Wirtschaft und Statistik* 2/1992, 65 - 72.

Helpman, E. (1998), The size of regions, In: Pines, D., Sadka, E., Zilcha, I. (Hrsg.), *Topics in public economics, Theoretical and empirical analysis*, Cambridge University Press, 33 – 54.

Kosfeld, R., Eckey, H.-F. and Türck, M. (2005), *New Economic Geography and Regional Price Level*, *Volkswirtschaftliche Diskussionsbeiträge*, Nr. 78/05, Institut für Volkswirtschaftslehre, Universität Kassel.

Krugman, P. (1991), *Geography and Trade*, Leuven University Press, Leuven.

dings schwer vergleichbaren und unkoordinierten, Erzeugnissen verschiedener Produzenten: amtliche Statistik, Maklerverbände, Mietspiegelproduzenten usw.

⁴⁵ Die Einbeziehung externer Informationen über das Mietniveau war für die vom BVerfG gewünschte Einschätzung der Genauigkeit unserer Berechnungen des Preisniveaus von München nützlich. Sind Mietspiegeldaten und die in den VPI einfließenden Mietangaben ähnlich, so spricht dies sehr für eine Verwendbarkeit der VPI-Daten für regionale Preisvergleiche.

⁴⁶ Sie erfassen nur Mietpreise im freifinanzierten Wohnungsmarkt bei Neuvermietungen und Bestandsmieten, die in den vergangenen vier Jahren neu vereinbart (erhöht) wurden. Mietspiegelangaben könnten nach oben verzerrt sein, da im Mietspiegel Neuvermietungen überrepräsentiert sind. Für regionale Preisvergleiche sollten demgegenüber auch Wohnungsmieten einbezogen werden, die sich in letzter Zeit nicht verteuert haben. Von Mietspiegelpreisen zu unterscheiden sind Erhebungen, die lediglich Preise aus Zeitungs- oder Internetinseraten für Neuvermietungen nutzen. Hier besteht die Gefahr, dass der in der Anzeige genannte Angebotspreis vom tatsächlich gezahlten Transaktionspreis abweicht.

⁴⁷ Mehr zu diesen bedauerlichen Beobachtungen bei von der Lippe (2006).

- Linz, S. u. Dexheimer, V. (2005), Weiterentwicklung der Stichprobe der Verbraucherpreisstatistik, *Wirtschaft und Statistik* 6/2005, 582 - 586.
- Roos, M. (2006), Regional price levels in Germany, *Applied Economics*, Vol. 38, 1553 - 1566.
- Rostin, W. (1979), Zwischenörtlicher Vergleich des Verbraucherpreisniveaus in 31 Städten, *Wirtschaft und Statistik* 6/1979: 403 - 410.
- Ströhl, G. (1994), Zwischenörtlicher Vergleich des Verbraucherpreisniveaus in 50 Städten, *Wirtschaft und Statistik* 6/1994: 415 - 434.
- Thünen, J. H. (1930), *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, 3. Aufl., Neudruck von 1842 und 1850, Fischer Verlag, Jena.
- von Auer, L. (2005), Potenziale und Grenzen eines nutzenbasierten ökonomischen Leitbildes für die amtliche Inflationsmessung. *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik*, Bd. 225(3): 283 - 302.
- von der Lippe, P. (1999), Kritik internationaler Empfehlungen zur Indexformel für Preisindizes in der amtlichen Statistik, Einige Bemerkungen zur ökonomischen Theorie der Indexzahlen und zu Kettenindizes. *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik*, Bd. 218(3+4): 385-414.
- von der Lippe, P. (2004), Hat die "ökonomische Theorie der Indexzahlen einen Nutzen für die Praxis der Preisstatistik?", in: *Tagungsband zur achten Konferenz "Messen der Teuerung"*, hrsg. v. E. Elsner u. K. Voy, Statistisches Landesamt Berlin, 61-87.
- von der Lippe, P. (2005), Das Ideal des reinen Preisvergleichs. *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik* Bd. 225(4): 499-509.
- von der Lippe, P. (2006), *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.
- Weber, A. (1909), *Über den Standort der Industrien*, I. Teil: Reine Theorie des Standorts, Mohr Siebeck Verlag, Tübingen.