

Schwerpunkt Wohnen:

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

**Datengewinnung über Mieten und
Immobilienpreise**

Peter M. v.d.Lippe / Claus C. Breuer

Vorbemerkung zum Thema

1. Verfassungsbeschwerde (BVerfG Herbst 2006)
2. Vortrag bei einem Kolloquium in der Deutschen Bundesbank am 15. Juni 2007 (Tagungsband S. 87 – 99) Einzelheiten auf homepage von-der-Lippe.org
3. Auf der Basis von 2:
 - Regionale Kaufkraftvergleiche in Deutschland: Bedarf, Methoden und Machbarkeit, in: **AStA - Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv**, Vol. 3, Nr. 1 (Juni 2009), S. 25 – 40
 - Möglichkeiten und Grenzen regionaler Kaufkraftvergleiche, in: **Jahrbuch für Wirtschaftswissenschaften** Bd. 59, H. 1 (2008), S.31 – 46
4. Zwischenzeitlich: Expertisenwettbewerb des RatSWD

Fokus auf Wohnungsmieten und Immobilienpreise

Gliederung des Vortrags

1. Grundsatzfragen
2. Amtliche Erhebungen zu Mieten (VPI) und Immobilienpreisen (HPI)
3. Weitere amtliche Quellen (Wohnsituation und Mieten)
4. Nichtamtliche statistische Quellen zu Mieten und Preisen
5. Beurteilung, weitere methodische Fragen

Ausführliche Darstellung in

Peter von der Lippe und Claus Christian Breuer: Konzept für ein wirtschaftliches System periodischer regionaler Preisindizes; Möglichkeiten zur Gewinnung regionaler Daten über Mieten und Immobilienpreise, Research Notes 32/2009 des Rats für Sozial- und Wirtschaftsdaten (RatSWD) downloadbar unter www.ratswd.de (vgl. auch Folie 25)

1.1. Grundsätze für einen RPI

1. RPI mit Daten des VPI ?

- Nein: BVerfG (Bayer. Studie), kein reiner Preisvergleich
- Konflikt zwischen reinen Preisvergleich und Repräsentativität
- nachträgliche Selektion, Hedonik

2. Mieten besonders wichtig und schwierig größere Streuung, reiner Preisvergleich schwieriger

3. RPI soll/muss ressourcen-schonend sein

- Nutzung vorhandener Daten (auch private Anbieter)
- Benchmark-Erhebungen, die mit VPI fortgeschrieben werden können

1.2. Daten zu Mieten/Immobilien: Übersicht

	Wohnungsmieten	Immobilienpreise
amtlich	Vierteljährliche Mietstatistik (Erhebung durch Statistische Landesämter) im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik (vgl. Kap. 2.1). Ergänzend: MZ, EVS/LWR, GWZ, Wohngeldstatistik (vgl. Kap. 3)	"Häuserpreisindex" (HPI) zentrale Statistik beim StBA (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 (Anhang 2)	Deutscher Eigentums-Immobilienindex (DEIX), LBS Immobilienpreisspiegel, HVB, im Aufbau befindliche Datensammlungen des Verbands der Pfandbriefbanken und von Hypoport (4.2)
	Mieten und Preise: BulwienGesa AG und Immobilienindex der BBk (auf Basis von Daten der BulwienGesa AG), "Wohnimmobilienpreisspiegel" des IVD, Empirica und IDN ImmoDaten GmbH (Anzeigenstatistik)	

Axiome [Forderungen] (1)

- 1 Dokumentation der Methode
- 2 Stichprobenumfang, kein sample bias
- 3 Kontinuität der Datenbeschaffung
- 4 Bereinigung von Strukturveränderungen
- 5 Standardisierung der Erhebung, Vergleichbarkeit
- 6 Erhebung weiterer Merkmale, Hedonik
- 7 Verzahnung mit dem VPI (Wohnungstypen, Orte)
- 8 auch Erhebung von Bestandsmieten, sec. hand

Axiome (2), Ergebnisse (Plausibilität)

⑨ Mietkonzept (Nettokaltmiete identifizierbar)

Ⓜ Verfügbarkeit, Kooperation, Normierung

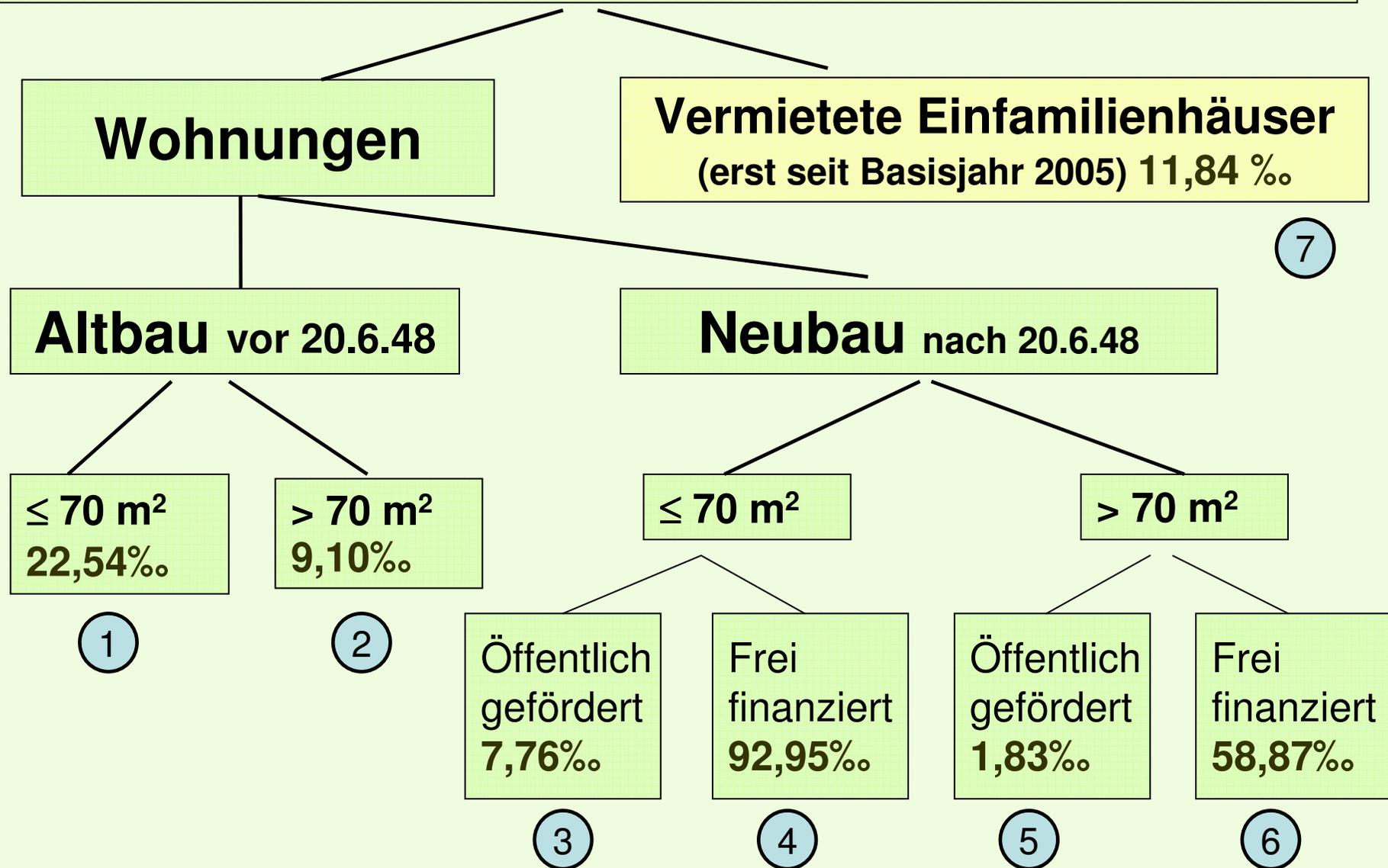
nicht Ergebnisse als Entscheidungskriterium

- Man hätte umfangreiche Datei zusammenstellen müssen
- Damit überschaubar Vorauswahl (mit Axiomen)
- Zusammenfassendes Urteil bei unterschiedlicher performance in einzelnen Bereichen
- Plausibilität (kein externer Maßstab, nicht operational, Datenanbieter berufen sich auch auf Plausibilität)

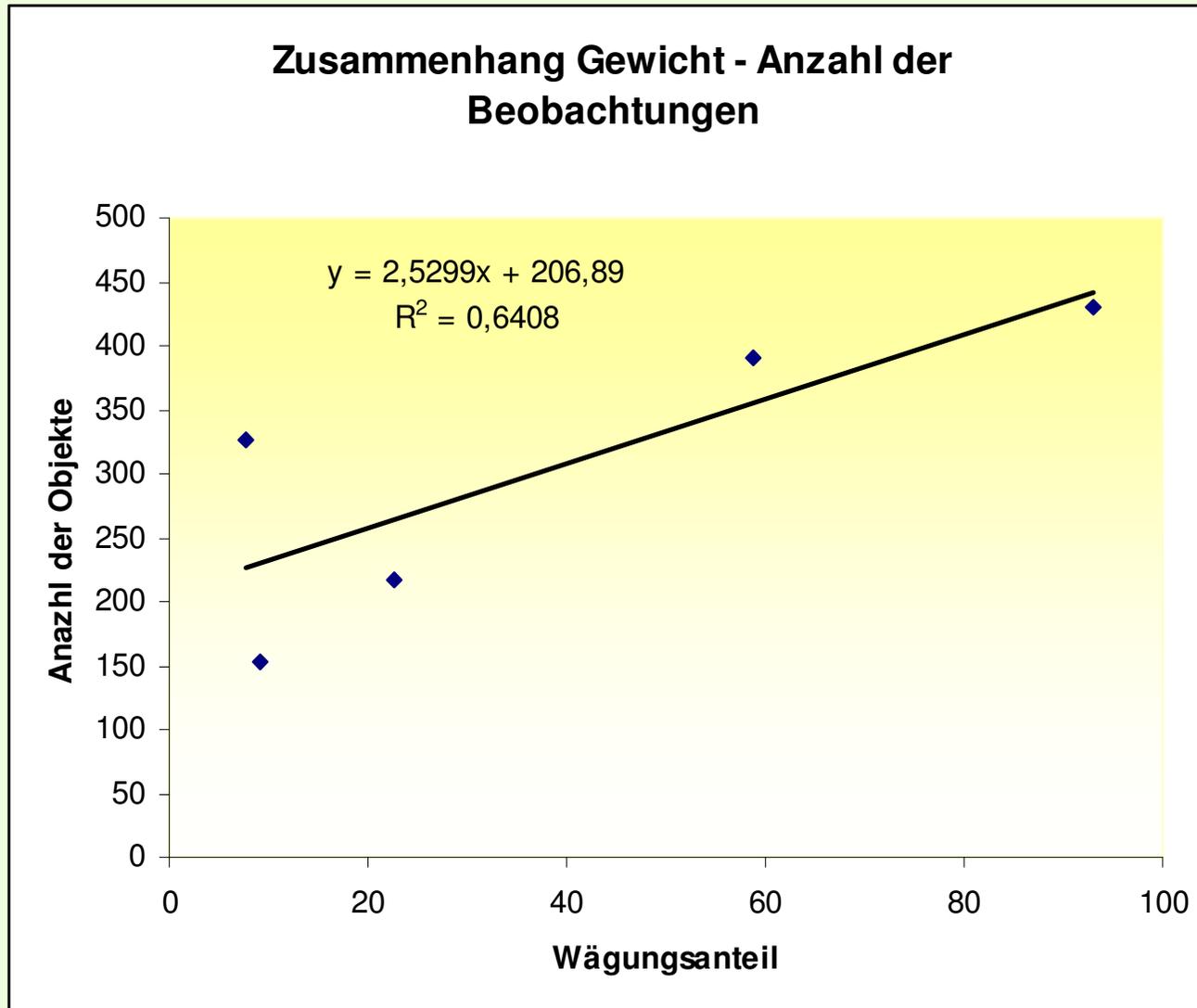
2.1. Wohnungen im VPI

- **Schriftliche Befragung**
Keine Erhebungspersonen, keine Begehung der Wohnungen, Großvermieter dominieren, schwierig wenn einer ausfällt (Paketverkäufe)
- **Nettomiete**
für Nebenkosten andere Quellen, typisierte Bedarfsfälle
- **Plausibilitätskontrollen**
Keine systematische Auswertung externer Quellen
- **Wohnungstypologie** ⇒

Wohnungstypen der Mietstatistik im VPI



Zusammenhang Gewicht und Anzahl der erhobenen Wohnungen



Daten für alle 20 Berichtsgemeinden in NRW

Dagegen praktisch kein Zusammenhang mit Streuung der Mietangaben

→

Anzahl der Wohnungen und Streuung der Mieten nach Gemeindetyp

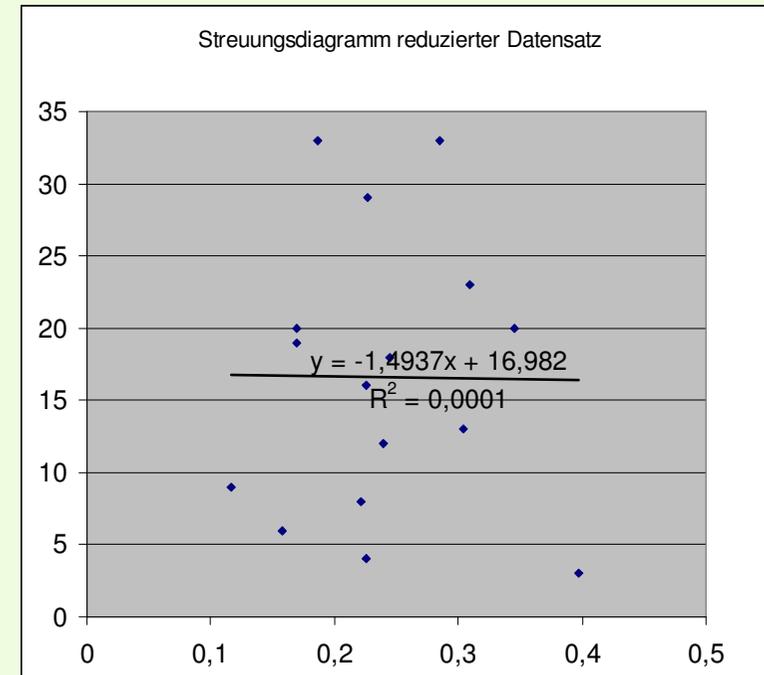
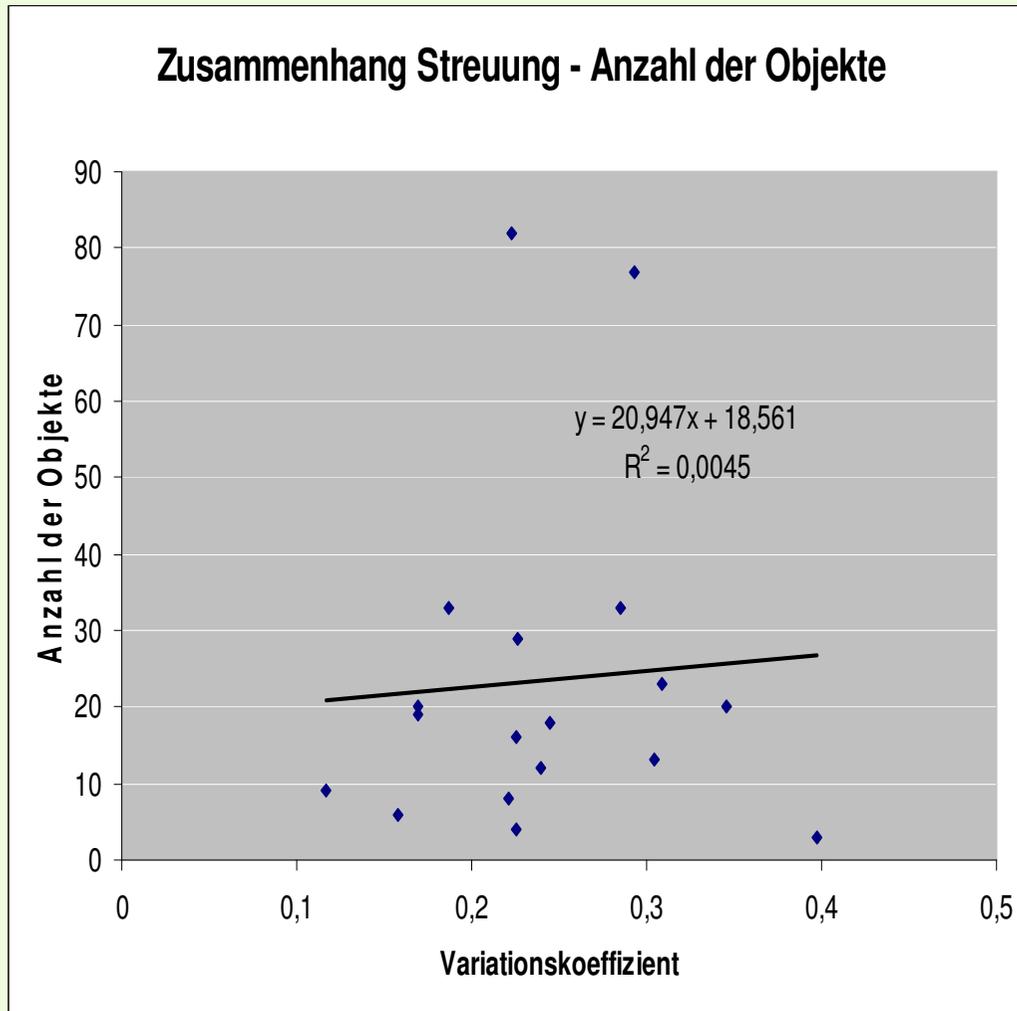
Sonderauswertung des LDS/NRW

CV = Variationskoeffizient

Gem.	Daten	0432	0433	0434	0436	0438	0439	Gesamt
1. KF groß	Anzahl n	33	13	20	29	77	4	176
	CV (%)	28,50	30,5	34,5	22,6	29,3	22,6	40,17
2. KF klein	Anzahl n	12	23	33	82	16	6	172
	CV (%)	23,97	30,9	18,7	22,3	22,5	15,8	31,59
3. KA groß	Anzahl n	8	9	19	20	18	3	77
	CV (%)	22,15	11,7	17,0	16,9	24,4	39,8	32,31
Gesamtanzahl		216	152	326	388	430	48	1560
Ges. Mittelwert in €		267,72	412,04	256,98	423,74	284,71	552,25	331,78
Ges. Standardabweich.		79,03	124,96	64,05	117,89	81,59	204,31	128,04
Ges. Variationskoeff. %		29,52	30,33	24,93	27,82	28,66	37,00	38,59
Wohnungstyp		alt, klein	alt, groß	soz.klein	frei,groß	frei,klein	Eigenheim	

Anzahl der erhobenen Wohnungen und Streuung der Mieten

Praktisch keine Korrelation: je nach Wohnungstyp sehr unterschiedlicher Stichprobenfehler



↑ ohne $r^2 = 0,0001$ ($r = -0,01$)

← $r^2 = 0,0045$ ($r = 0,067$)

Sonderauswertung des LDS/NRW für drei ausgewählte Gemeinden

n , CV \rightarrow **Absoluter Fehler** e (in €) nach Wohnungs- u. Gemeindetyp

der im Rahmen der VPI-Statistik erhobenen Wohnungsmieten in NRW
bei einer Sicherheit von 95% ($z = 1,96$)*

	0432	0433	0434	0436	0438	0439	Ges.
KF groß	29,45	82,13	31,28	35,37	18,06	129,70	19,1
KF klein	30,86	45,94	16,92	18,42	30,75	73,96	16,2
KA groß	33,72	27,83	18,55	30,45	27,39	135,20	21,7
	alt, klein	alt, groß	sozial, klein	frei, groß	frei, klein	Eigenheim	

Faustformel zur Zahl der zu erhebenden Objekte bei einem Variationskoeffizienten von 0,25, relative Genauigkeit von e^* und einer Sicherheit von 95% ($z \approx 2$):
 $n \geq (0,5/e^*)^2$ also bei $e^* = \pm 5\%$ ($= 0,05$) $\rightarrow n \geq 100$, bei $e^* = \pm 10\%$ $\rightarrow n \geq 25$

Relativer Fehler der Mietangaben nach Wohnungstyp

Relativer Fehler e^* der im Rahmen der VPI-Statistik erhobenen Wohnungsmieten in NRW bei einer Sicherheit von 95% ($z = 1,96$)

	0432	0433	0434	0436	0438	0439	Ges.
KF groß	9,72	16,55	15,13	8,24	6,54	22,11	5,93
KF klein	13,56	12,63	6,38	4,82	11,04	12,62	4,72
KA groß	15,35	7,64	7,63	7,41	11,29	44,99	7,22
	alt, klein	alt, groß	sozial, klein	frei, groß	frei, klein	Eigen- heim	

Bei vermieteten Eigenheimen (Meldenummer 439) noch deutlich zu wenig Objekte in der Statistik im Falle der großen kreisfreien Stadt (KF groß) und der großen kreisangehörigen Stadt (KA groß). Ein Fehler von $\pm 45\%$ ist definitiv für eine amtliche Zahl zu hoch.

Auswahl der Wohnungen und Berichtsgemeinden

- **Wohnungstypologie**
 - Veraltet? Entstehungsgeschichte
 - Gewicht und Anzahl der erhobenen Mieten korreliert
 $r = 0.8$ (2005 = 100)
 - Keine weitere Merkmale, Ausstattung und Lage nur implizit, keine Dauer des Mietverhältnisses (tenancy discount)
 - Neuvermietungs- und Bestandsmieten nicht getrennt
 - Renovierungen als Qualitätsverbesserung
- **Berichtsgemeinden**
 - Offenbar nur historisch zu verstehen
 - Regionsmodell wird alles ändern

2.2. Immobilienpreise (Häuserpreisindex HPI)

- Projekt (ab 2002) net acquisition approach
- "Preisindex für selbstgenutztes Wohnungseigentum" (HVPI)
- Erwerbsfälle

Eigenbau (EB)	Fertigteilbau (FB)	Schlüsselfertiges Bauen (SB)
Amtliche Baupreisindizes		Aufbau eines neuen Berichtssystems und einer Datenbank im StBA, Quelle: Gutachterausschüsse

Der Bereich SB wurde auf Basis einer Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen konzipiert.

3. Ergänzende amtliche Statistiken

Erhebung	Bemerkung
MZ Zusatzerheb.	mangelnde Tiefe der regionalen Abdeckung wegen Klumpenstichprobe
GWZ (Gebäude- u. Wohnungszählung)	als Datenquelle wegen der seltenen Durchführung nicht geeignet, aber für die Festlegung der Merkmalsklassen hilfreich
EVS und LWR	weniger geeignet als Datenquelle, aber wichtig für Berechnung des Wägungsschemas
Wohngeldstatistik	deckt fast ausschließlich das niedrige Preissegment des Wohnungsmarktes ab

1. Mieten

Befragung (bei Mietern u. Vermietern)

VPI (Vermieter) SOEP (Mieter), Mietspiegel, EVS/LWR (Mieter), MZ (Mieter), GWZ

Vermittlertätigkeit der **Makler** (IVD)

Angaben von Marktberichterstattern; Makler sind aber nicht in allen Marktsegmenten tätig

Anzeigen in Zeitungen und Internetplattformen

v.a. von "Empirica" Basis IDN Immodaten (Daten auch von and. Datenanbietern verwendet)

2. Immobilienpreise

Kaufverträge

Gutachterausschüsse (Daten von Notaren)

Kreditverträge

Hypoport AG, vdp Transaktionsdatenbank

Anzeigen

Empirica

Makler

IVD

4.1 Nichtamtliche Datenquellen (Einführung)

Es gibt mehr kritische Datenrecherchen zu Immobilienpreise als zu Mieten (Bundesbank, Rady Rußig etc.)

Die dabei angewandten Maßstäbe

1. Periodizität, Länge der Zeitreihe
2. vollständige regionale Abdeckung
3. Aggregation zum Bundesergebnis

sind aber nicht auf RPI übertragbar.

Unterscheidung: Datenerheber (4.2) und Auswerter (4.3)

Was ist die *primäre* Datenquelle?

4.2 Nichtamtliche Datenanbieter (1)

Erhebung	Bemerkung
a) Bulwien Gesa	<ul style="list-style-type: none">- Vielzahl an Quellen (Makler, Experten, Annoncen, Gutachterausschüsse...)- mangelnde Transparenz der Methodik- räumliche und zeitliche Vergleichbarkeit nicht sichergestellt
b) IVD	<ul style="list-style-type: none">- tiefe räumliche Gliederung der Daten- große Zahl an Einzeldaten- Marktberichterstatter arbeiten autonom- mangelnde Transparenz der Methodik

4.2 Nichtamtliche Datenanbieter (2)

Erhebung	Bemerkung
c) IDN Immo-Daten GmbH	<ul style="list-style-type: none">- Zeitungs- und Onlineannoncen- tiefe räumliche Gliederung der Daten- große Zahl an Einzeldaten

eher Auswerter als Erheber:

Empirica	<ul style="list-style-type: none">- vorwiegend Zeitungsannoncen- Zu- und Abschläge für Ausstattung, Baualter, Wohnfläche und Lage nach Art des Regressionsmietspiegels- Orts- und Zeitvergleich problematisch
----------	---

4.2 Nichtamtliche Datenanbieter (3)

Erhebung	Bemerkung
d) LBS (Landesbauspar- kassen)	<ul style="list-style-type: none">- Befragung von ca. 600 Immobilienvermittlern der LBS und der Sparkassen- Überblick über die Marktlage im Neubau und Bestand
e) vdp	<ul style="list-style-type: none">- Daten mehrerer Kreditinstitute im Rahmen neuer Beleihungsfälle- qualitätsbereinigte Preisindizes für Regionen unter Anwendung eines hedonischen Preismodells- noch Lücken in der regionalen Abdeckung

4.2 Nichtamtliche Datenanbieter (4)

Erhebung	Bemerkung
f) HVB Expertise	<ul style="list-style-type: none">- Datenbestand aus den laufenden Finanzierungen der HVB- tiefe räumliche Gliederung der Daten- räumliche und zeitliche Vergleichbarkeit nicht sichergestellt (wenig Dokumentation)
g) SOEP	<ul style="list-style-type: none">- Fallzahl auf der tieferen regionalen Ebene zu gering- Merkmale des subjektiven Empfindens der Wohnsituation

4.2 Nichtamtliche Datenanbieter (5)

Erhebung	Bemerkung
h) Mietspiegel	<ul style="list-style-type: none">- Methodik bundesweit nicht einheitlich- nur Teilerfassung des Wohnungsmarktes- Potential zur Vereinheitlichung
i) Gutachter- ausschüsse	<ul style="list-style-type: none">- Festsetzung des Grundstückswerts im Rahmen der Immobilienfinanzierung- keine Lage- oder Ausstattungsberichtigung- Methodik bundesweit nicht einheitlich
j) Hypoport	<ul style="list-style-type: none">- Preisdaten aus Vermittlung von durch Hypothekenkrediten finanzierten Immobilienmarkttransaktionen- Methodik unzureichend/ nicht transparent

5. Methodische Fragen und Gesamturteil

Methodische
Fragen*

1. Notwendiger Stichprobenumfang
(dazu Bemerkungen oben Folien 10 - 14)
2. Merkmale für Wohnungstypologie
3. Basis (= 100) des RPI

Weitere Einzelheiten in

v.d.Lippe/Breuer: Regionale Kaufkraftvergleiche in Deutschland: Bedarf, Methoden und Machbarkeit, in: *AStA - Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv*, Vol. 3 (2009), Nr. 1, S. 25 ff,

sowie in der Expertise

v.d.Lippe/Breuer: Konzept für ein wirtschaftliches System periodischer regionaler Preisindizes; Möglichkeiten zur Gewinnung regionaler Daten über Mieten und Immobilienpreise, Research Notes 32/2009 des RatSWD

Merkmale für Wohnungstypologie

- große Bedeutung der Warenbeschreibung im interregionalen Vergleich
- Überarbeitung der aktuell im VPI verwendeten Typologie erscheint notwendig
- Erhebungen der amtlichen Statistik (Kap. 3) zur Festlegung der Typologie nutzen
- bei Nutzung nichtamtlicher Daten in jedem Fall Konsens notwendig
- an „wohnwertbestimmenden“ Merkmalen (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) orientieren
- möglichst Überschneidungen und nicht eindeutige Zuordnungen verhindern

Basis des RPI

- Basis ist hier eine Raumeinheit deren Verbraucherpreisniveau 100 gesetzt wird
- 3 Möglichkeiten:
 - konkreter Ort (z. B. Bonn, Berlin)
 - Bundesdurchschnitt
 - Durchschnitt nur der im RPI ausgewählten Städte oder Regionen
- Lowe- statt Laspeyres Preisindexformel
- Axiome der Preisindextheorie haben beim interregionalen Preisvergleich teilweise eine andere Bedeutung

Regionale Kaufkraftvergleiche in Deutschland: Bedarf, Methoden und Machbarkeit, in:
ASTa - Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv, Vol. 3, Nr. 1 (Juni 2009), S. 25 – 40

(qualifizierte) Mietspiegel "RPI-gerecht" machen

1. MS umfassen nicht alles
keine preisgebundenen, (auch) gewerblich genutzte oder vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen.
nur Wohnungen, bei denen Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist

2. MS für unterschiedliche Jahre erstellt (alle 4 Jahre)

3. Standardisierung der Merkmale der Wohnungstypologie

4. Geeignete Auswahlgrundlage (z.B. mit Hilfe der GWZ) zur Stichprobenziehung definieren

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

	Axiome Kapitel 1.2. b									
Datenquelle	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7a/b	A8	A9	A10
VPI	■	▲/■	▲	▲	▲	▲	▲/▲	▲	▲	▲
HPI	▲	■	■	■	△	▲	△/△	▲	*	▲
Mikrozensus	▲	▲	▲	■	△	▲	▲/△	▲	▲	▲
GWZ	▲	▲	△	■	△	▲	▲/▲	▲	■	▲
EVS/LWR	▲	■	▲	■	△	▲	▲/△	▲	▲	▲
Wohngeldstat.	▲	△	▲	▲	△	■	△/▲	▲	△	▲

▲ = Axiom erfüllt ■ = Axiom teilweise erfüllt △ = Axiom nicht erfüllt * = Axiome nicht anwendbar

	Axiome Kapitel 1.2. b									
Datenquelle	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7a/b	A8	A9	A10
Bulwien	△	△	■	■	■	▲	△/△	△	▲	▲
IVD	△	△	△	△	■	▲	△/▲	△	▲	▲
IDN	△	△	△	△	△	▲	△//▲	△	▲	▲
Mietspiegel	▲	△	▲	△	△	▲	△/■	△	▲	
SOEP	▲	△	▲	△	▲	▲	▲/△	▲	■	
LBS	△	△	△	△	■	▲	△/△	*	*	
vdp	■	△	△	■	■	▲	*/△	*	*	
HVP	△	△	△	△	■	▲	■/▲	△	▲	
Hypoport	△	△	△	△	△	△	*/△	*	*	
Gutachter	▲	△	△	△	△	△	*/△	△	*	

Fazit: Kein eindeutiger „Sieger“