

Vergleich der typischen Mietpreisentwicklung mit Neuvertragsabschlüssen

Sebastian Weinand

Universität Trier & Deutsche Bundesbank

Eltville, Juni 2016

Definitionen

- ▶ Die typische Mietpreisentwicklung (im Folgenden wird auch von Bestandsmieten gesprochen) bezieht sich auf Altverträge bestehender Mietobjekte.
- ▶ Neuvertragsmieten umfassen neu gebaute (Erstbezug) als auch bestehende Mietobjekte (Wiedervermietung).

| | | Mietobjekt | |
|---------|-----|-----------------|----------------------------|
| | | neu | alt |
| Vertrag | neu | Erstbezugsmiete | Miete bei Wiedervermietung |
| | alt | - | Bestandsmiete |

bulwiengesa AG

Destatis

Gesetzliche Regelungen

- ▶ In Deutschland sind die wichtigsten Regelungen rund um den Mietvertrag in den Paragraphen 535 bis 580 des BGB zu finden.
- ▶ Dort wird zwischen der „Miethöhe bei Mietbeginn“ und der Miethöhe „während eines Mietverhältnisses“ unterschieden.
- ▶ Schon per Gesetz sind unterschiedliche Mietentwicklungen zu erwarten, da
 - ▶ Bestandsmieten maximal an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden dürfen,
 - ▶ während die am 1. Juni 2015 in Kraft getretene Mietpreisbremse einen Aufschlag von bis zu 10% auf die ortsübliche Vergleichsmiete bei Wiedervermietungen erlaubt.

Neuvertragsmieten

- ▶ Die bulwiengesa AG erhebt in Deutschland Neuvertragsmieten (gemessen in Euro pro qm) für neu gebaute und bestehende Eigentumswohnungen.
- ▶ Eine Eigentumswohnung wird mit 65 bis 95 qm Wohnfläche, drei Zimmern, mittlerer bis guter Wohnlage und Standardausstattung definiert.
- ▶ Die Mietpreise werden ohne Nebenkosten erhoben.
- ▶ Zur Verfügung gestellt werden bereits auf Landkreisebene aggregierte Neuvertragsmieten.

Bestandsmieten

- ▶ Die Datensätze umfassen Einzelpreisangaben der Verbraucherpreisstatistik Hessen für den Berichtsmonat Mai der Jahre 2011 bis 2015.
- ▶ Die Mieten werden als tatsächliche, monatliche Mietzahlungen ohne Nebenkosten erhoben.
- ▶ Zusätzlich finden sich Angaben zu:
 - ▶ der Wohnfläche in Quadratmeter (qm) einer Immobilie,
 - ▶ dem Baujahr (vor oder nach 1949),
 - ▶ der Zugehörigkeit zu einer Berichtsgemeinde,
 - ▶ dem Gebäudetyp (Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus) und
 - ▶ der Finanzierungsform (öffentlich gefördert oder freifinanziert)

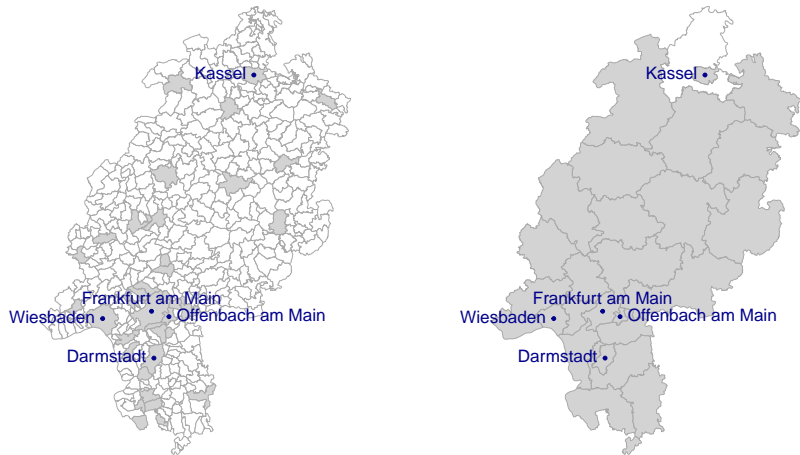


Abbildung 1: Hessische Berichtsgemeinden der Mietenstichprobe (links) und räumliche Abdeckung auf Landkreisebene (rechts).

Ein erster Vergleich ...

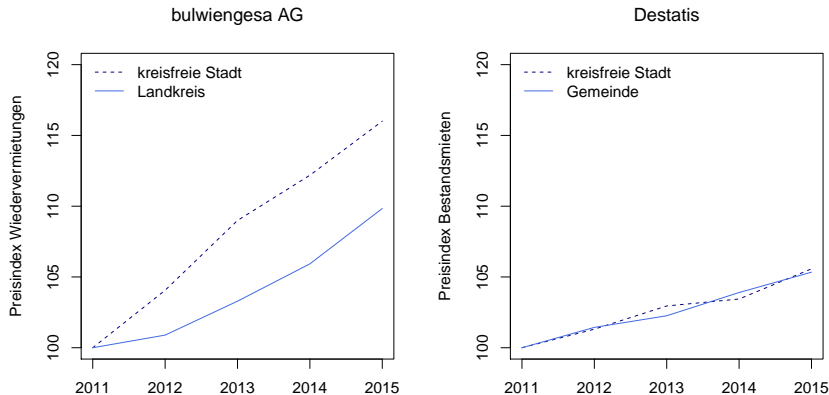


Abbildung 2: Preisindex für Wiedervermietungen (bulwiengesa AG, links) und Bestandsmieten (Destatis, rechts) in Hessen, eigene Berechnungen.

Herstellung der Vergleichbarkeit

- ▶ Um die räumliche und zeitliche Vergleichbarkeit der Mieten gewährleisten zu können, erfolgt
 - ▶ eine Qualitätsbereinigung der Bestandsmieten und
 - ▶ eine anschließende Aggregation auf Landkreisebene,
 - ▶ während die Neuvertragsmieten der bulwiengesa AG auf Wiedervermietungen in Hessen eingegrenzt werden.
- ▶ Ergebnis soll ein Mietpreis (in Euro pro qm) für jeden hessischen Landkreis in den Jahren 2011 bis 2015 sein.
- ▶ Die Qualitätsbereinigung und Aggregation der Bestandsmieten erfolgt über das Verfahren der „hedonischen Regression“.

Hedonische Regression

- ▶ Die hedonische Regression basiert auf der Überlegung, dass der Preis für ein Produkt i durch dessen Eigenschaften $q_{i,k}$ erklärt werden kann.
- ▶ Eine Eigentumswohnung kann im weiteren Sinne als ein Produkt und die zu zahlende Miete als dessen Preis interpretiert werden.
- ▶ Als preisbestimmende Attribute einer Eigentumswohnung werden in der Literatur u.a.
 - ▶ die Wohnfläche und die Anzahl der Zimmer,
 - ▶ das Baujahr bzw. Alter der Wohnung,
 - ▶ die Ausstattung (bspw. Balkon, Garage, ...) und
 - ▶ die Lage (bspw. Zentrumsnähe, Anbindung an ÖPNV, ...)genannt.

Modell

Der logarithmierte Mietpreis pro qm für Wohnung i im Jahr 2011 wird allein auf Basis der Beobachtungen für das Berichtsjahr 2011 und über

$$\ln p_i = \beta_0 + \beta_1 \ln q_i + \beta_2 D_i' + \beta_3 D_i'' + \sum_{r=2}^R \gamma_r D_{i,r}''' + u_i \quad (1)$$

geschätzt, wobei

- ▶ q_i die Wohnfläche in qm,
- ▶ D_i' eine Dummy-Variable für die Finanzierungsform,
- ▶ D_i'' eine Dummy-Variable für das Baujahr und
- ▶ $D_{i,r}'''$ eine Dummy-Variable für den Landkreis r

darstellt.

Anmerkungen

Die Schätzung von Gleichung (1)

- ▶ erfolgt unter Eingrenzung der Daten auf Eigentumswohnungen,
- ▶ einer Gewichtung der einzelnen Beobachtungen mit der Einwohnerzahl der jeweiligen Berichtsgemeinde zum Zeitpunkt t

und

- ▶ liefert für das Berichtsjahr 2011 Werte für

$$\hat{\beta}_0, \hat{\beta}_1, \dots, \hat{\beta}_3, \hat{\gamma}_{\text{Darmstadt}}, \dots, \hat{\gamma}_{\text{Wiesbaden}} \cdot$$

Gleichung (1) wird unabhängig für die Berichtsjahre 2012 bis 2015 geschätzt.

Definition einer Standardwohnung

- ▶ Eine Standard- bzw. Vergleichswohnung wird als
 - ▶ freifinanzierte Eigentumswohnung
 - ▶ mit 80 qm Wohnfläche
 - ▶ und Baujahr ab 1949

definiert.

- ▶ Die geschätzte Bestandsmiete in Frankfurt am Main im Jahr 2011 bspw. beträgt laut Gleichung (1)

$$\begin{aligned}\hat{p}_{2011, \text{Frankfurt}} &= \exp(\hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 \cdot \ln 80 + \hat{\beta}_2 \cdot 0 + \hat{\beta}_3 \cdot 1 + \hat{\gamma}_{\text{Frankfurt}}) \\ &\approx 6,56 \text{ Euro/qm}\end{aligned}$$

für eine Wohnung mit den oben definierten Eigenschaften.

Mieten in Hessen

- ▶ Auf Basis der Schätzungen von Modell (1) kann für jeden hessischen Landkreis (mit Ausnahme dem Landkreis Kassel) ein Bestandsmietpreis für die Jahre 2011 bis 2015 ermittelt werden.
- ▶ Die Mieten für Wiedervermietungen werden, wie zuvor erwähnt, bereits auf Landkreisebene durch die bulwiengesa AG bereit gestellt.
- ▶ Die nachfolgende Abbildung 3 stellt die Mieten für Wiedervermietungen den geschätzten Bestandsmieten gegenüber.

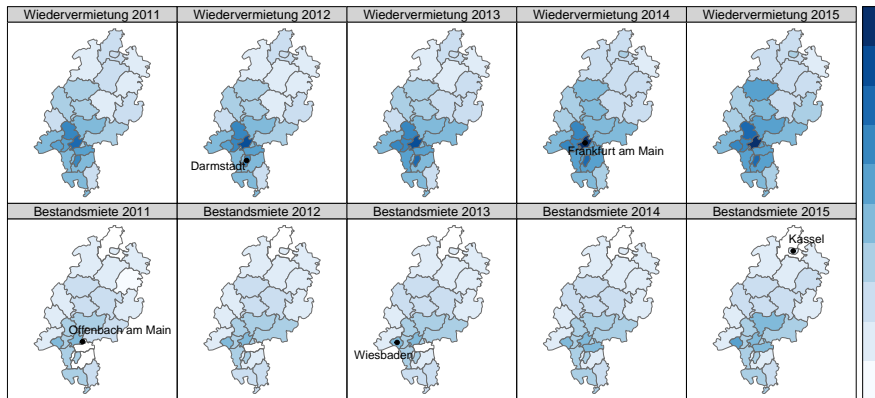
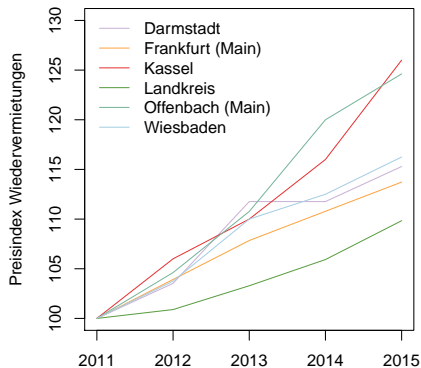


Abbildung 3: Mieten (in Euro pro qm) für Wiedervermietungen (bulwiengesa AG, obere Reihe) und Bestandsmieten (Destatis, untere Reihe) von 2011 bis 2015.

bulwiengesa AG



Destatis

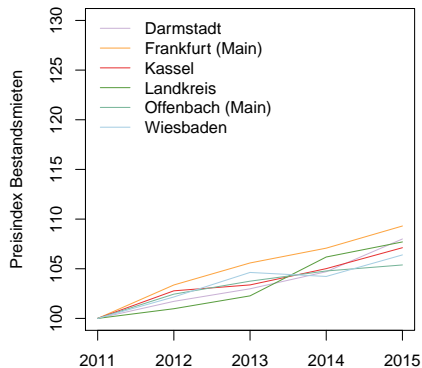


Abbildung 4: Preisindex für Wiedervermietungen (bulwiengesa AG, links) und Bestandsmieten (Destatis, rechts) mit Basisjahr 2011, eigene Berechnungen.

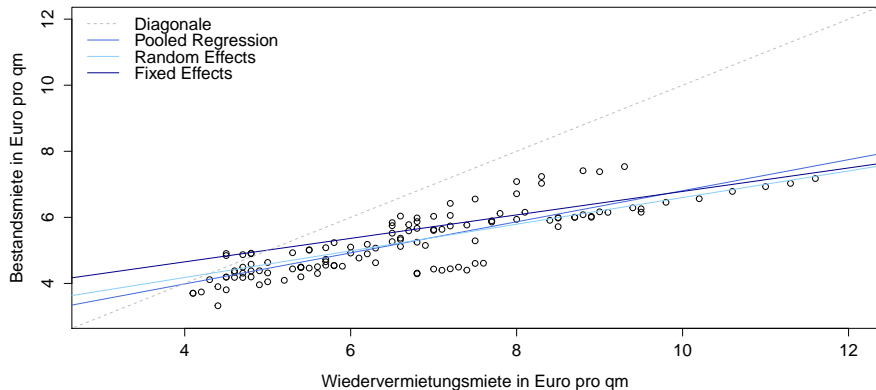


Abbildung 5: Linearer Zusammenhang zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmiten in den Jahren 2011 bis 2015.

Fazit

- ▶ Eine Berechnung regionaler Preisniveaus für Mieten ist auf Basis der amtlichen Verbraucherpreisstatistik schon jetzt möglich.
- ▶ Die Ausweitung der Erhebung von Wohnungsmerkmalen im Zuge der (neuen) Mietenstichprobe helfen zu präziseren Ergebnissen.
- ▶ Die ohnehin erhobenen Preisdaten und die vorhandene Expertise könnte zukünftig für
 - ▶ die Berechnung eines periodischen regionalen Mietpreisindex,
 - ▶ räumliche und zeitliche Vergleiche zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmitenverwendet werden.

Ausblick

- ▶ Die Möglichkeit eines zeitlichen Vorlaufs machen die bulwiengesa-Neuvertragsmieten im Hinblick auf ihre Prognoseeigenschaften für die zukünftige Entwicklung der amtlich gemessenen Mietpreise interessant.
- ▶ Hierfür wären jedoch Angaben zum Anteil der neu vermieteten Wohnungen notwendig.