

## **HEDONISCHE PREISE**

### **Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?**

**Dr. Reiner Braun**

September 2010  
empirica paper Nr. 193  
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi193rb.pdf>

#### **Hedonische Preise bei der allgemeinen Inflationsmessung**

Die Preise eines Gutes aus zwei Perioden können nur dann aussagekräftig miteinander verglichen werden, wenn die Qualität des Gutes konstant bleibt. Ist dies nicht gegeben – zum Beispiel aufgrund des technischen Fortschritts –, so muss eine Qualitätsbereinigung vorgenommen werden. Diese zielt darauf ab, den Geldwert der veränderten Güterqualität beim Preisvergleich zu berücksichtigen.

Spezielle Verfahren der Qualitätsbereinigung sind z.B. hedonische Methoden. Sie ermitteln mit Hilfe der Regressionsschätzung den Einfluss von Produktmerkmalen auf den Verkaufspreis. Dadurch lassen sich diejenigen Preisänderungen, die auf qualitativen Veränderungen bestimmter Eigenschaften beruhen, von den eigentlich zu messenden, „reinen“ Preisänderungen rechnerisch trennen und eliminieren. Auch das Statistische Bundesamt wendet diese Methode an.<sup>1</sup>

#### **Hedonische Preise bei der Messung von Mietsteigerungen**

Übertragen auf Mietpreise bedeutet dies: Mit Hilfe einer Regressionsschätzung wird der Einfluss verschiedener Wohnungsmerkmale (Wohnfläche, Baualter, Ausstattung etc.) auf den Mietpreis geschätzt. So lassen sich z.B. Preisunterschiede, die auf unterschiedliche Wohnflächen beruhen, von Preisunterschieden, die auf unterschiedliche Baualter oder Ausstattung beruhen, rechnerisch trennen. Viele Mietspiegel nutzen diese Methode, so z.B. auch der Berliner.<sup>2</sup> Der Vorteil: für jede Unterklasse im Mietspiegel (Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, Wohnlage) steht eine größere Stichprobe zur Verfügung, weil auch „ähnliche“ Wohnungen in die Analyse einbezogen werden können.

---

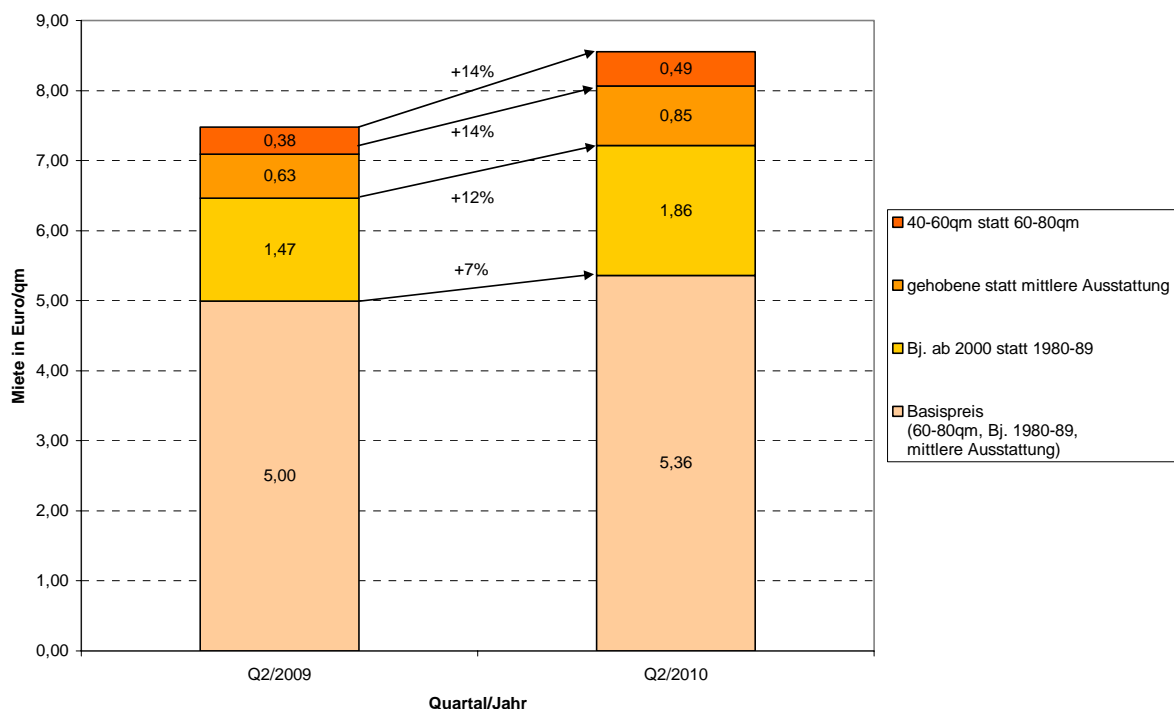
<sup>1</sup> <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Querschnittsveroeffentlichungen/WirtschaftStatistik/Preise/HedonpreisGebrauchtwagen.psm1>

Beispiel: Will man eine Aussage über die Entwicklung der Mietpreise von Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100qm und dem Baujahr 1980 ermitteln, dann können auch 100qm-Wohnungen mit Baujahr 1970 oder 80qm-Wohnungen mit Baujahr 1980 in die Analyse einfließen. Denn die Regression kann den Mietpreis zerlegen und den Einfluss von Baualter und Wohnfläche trennen. Im Ergebnis liefert die Regressionsanalyse einen „Basispreis“ und für jede Wohnung verschiedene „Preiszuschläge“ für bestimmte Wohnungseigenschaften (Wohnfläche, Baualter, Ausstattung etc.).

## Empirisches Beispiel

Für Berlin wurde die Zerlegung der Mietpreise im 2. Quartal des Jahres 2009 und 2010 geschätzt. Als Referenz dient eine Wohnung mittlerer Ausstattung aus den Baujahren 1980-89 mit 60-80qm Wohnfläche. Der Mietpreis für diese Referenzwohnung lag 2009 bei 5,00 Euro/qm und 2010 bei 5,36 Euro/qm. Der Anstieg beträgt demnach 36 Cent/qm oder 7%. Eine sonst vergleichbare Wohnung (ebenfalls 60-80qm und mittlere Ausstattung), aber mit Baujahr ab 2000 war 2009 bereits 1,47 Euro/qm teurer als die Referenzwohnung und 2010 sogar 1,86 Euro/qm teurer. Entsprechend ist der Mietpreis für eine Wohnung mittlerer Ausstattung aus den Baujahren ab 2000 mit 60-80qm Wohnfläche im betrachteten Zeitraum um 0,75 Euro/qm bzw. 12% gestiegen. Wohnungen mit gehobener statt mittlerer Ausstattung sind pro Quadratmeter nicht nur teurer, sondern im Zeitvergleich auch stärker im Preis gestiegen. Dasselbe gilt für kleinere Wohnungen (mit 40-60qm Wohnfläche).

**Abbildung 1: Zerlegung des Mietpreisanstiegs in Berlin (Neuvertragsmieten)**



Quelle: empirica Preisdatabank

empirica

<sup>2</sup> Vgl. [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/mietspiegel2009\\_endbericht.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/mietspiegel2009_endbericht.pdf)