

Universität Trier

---

## **Exposé**

für eine mögliche Bachelorarbeit am Lehrstuhl Finanzwissenschaft

---

*eingereicht von:*

Vorname Name

Matr.-Nr.: 0000000

s4xyyyy@uni-trier.de

Studienfach

*zu Händen von:*

M.Sc. Alena Shumskikh

*Lehrstuhl:*

Finanzwissenschaft

Prof. Dr. Ludwig von Auer

23. November 2020

**Thema:** *Hedonische Regressionsanalyse der Mietpreise in Deutschland*

Gerade das Thema steigender Mietpreise ist in den letzten Jahren in den Fokus der öffentlichen Diskussion gerückt und spielt zudem eine wichtige Rolle in der aktuellen Frage der sozialen Gerechtigkeit sowohl in Deutschland als auch anderen westlichen Ländern. Die Gründe für deutlich unterschiedliche Mietpreise zwischen verschiedenen Regionen sind dabei nicht immer ganz offensichtlich. Eine empirische Untersuchung könnte dahingehend Aufschluss darüber geben, wie sich diese zusammensetzen. Da sich die meisten Untersuchungen dieses Themas auf den Wohnungsmarkt der USA oder Osteuropa beziehen, interessiere ich mich für eine derartige Analyse für Deutschland.

Bei der Analyse realwirtschaftlicher Sachverhalte - wie beispielsweise Mietpreise - tritt häufig das Problem auf, dass zu überprüfende Charakteristika untrennbar miteinander verbunden sind. Hedonische Bewertungsmethoden bieten hierbei die Möglichkeit einer aussagekräftigen Analyse der Einflüsse einzelner Eigenschaften auf endogene Größen. Im Fall von Mietpreisen können somit unter anderem also Indikatoren wie Umgebung, Verkehrsanbindung, Zustand, Ausbaustandard sowie Gentrifizierungs-Charakteristika miteinbezogen werden. Es wäre auch denkbar, dass die wirtschaftliche Stärke einer Region sowie Lebenshaltungskosten einen Einfluss auf die Höhe der Mietpreise haben. Auch andere regionale Unterschiede, wie beispielsweise zwischen Ost- und Westdeutschland sind nicht ausgeschlossen.

Eine solche Analyse der Mietpreissituation ist bei Margo (1996) zu erkennen. Auch hier wurde die Methode der hedonischen Regressionsanalyse angewandt. Margo zieht dabei neben Größe des Mietobjekts zusätzlich die Anzahl der Räume, die Länge des Mietvertrages, die Qualität des Ausbaus, das Vorhandensein eines Gartens sowie bereits vorhandene Möblierung und die Bauart des Hauses mit ein. Auch die Lage scheint einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Mietpreise zu haben. Margo stellt fest, dass unabhängig dieser Eigenschaften Wohnungen in urbaneren Gegenden grundsätzlich höher sind als außerhalb. Ähnliche Ergebnisse ergeben sich in den Untersuchungen von Fallis and Smith (1985). Schwartz et al. (2016) hingegen zeigt den Zusammenhang von Gentrifizierung und Überalterung mit der Höhe der Mietpreise. Melser (2005) argumentiert, dass die gängige Methode für die Analyse qualitätsabhängiger Preise, welche eben auch bei der Untersuchung von Miet- und Wohnraumpreisen Verwendung findet, also die direkte hedonische Regression, durchaus problematisch sein kann und schlägt stattdessen eine generalisierte Dummy-Methode vor.

Die Forschungsfrage einer möglichen empirischen Untersuchung für den deutschen Wohnungsmarkt könnte also lauten:

„Welchen Einfluss hat die Wirtschaftsstärke einer Region auf ihre Mietpreise für privaten Wohnraum?“

Hierbei ist eine ausreichende Menge an Daten für den Mietspiegel einer Region, gegebenenfalls mit detaillierten Indikatoren für Lage, Ausstattung, Zustand, Verkehrsanbindung u.ä. nötig. Zudem muss die wirtschaftliche Lage eben dieser Region quantifiziert werden können, sei es z.B. durch Anzahl von Betrieben und Arbeitsplätzen oder durch monetäre Werte wie beispielsweise der Umsatzsteuer. Um die Validität dieser Untersuchung zu erhöhen, wäre es zudem sinnvoll die Ergebnisse entweder mit denen anderer Regionen oder mit sich selbst zu anderen Zeitpunkten zu vergleichen. Dies kann entweder durch Quer- bzw. Längsschnittdaten oder durch Paneldaten erfolgen. Solche werden beispielsweise vom Sozio-Oekonomischen Panel bereitgestellt (Siehe: SOEP-Group 2017), welche mithilfe geeigneter Geocodes auf die jeweilige Region des Haushalts bezogen werden können (Siehe: SOEP-Group 2015).

## Literatur

- George Fallis and Lawrence B. Smith. Price effects of rent control on controlled and uncontrolled rental housing in toronto. *The Canadian Journal of Economics*, 18(3): 652–659, 1985.
- Robert A. Margo. The rental price of housing in new york city, 1830-1860. *The Journal of Economic History*, 56(3):605–625, 1996.
- Daniel Melser. The hedonic regression time-dummy method and the monotonicity axioms. *Journal of Business & Economic Statistics*, 23(4):485–492, 2005.
- Heather L. Schwartz, Raphael W. Bostic, Richard K. Green, Vincent J. Reina, Louis M. Davis, and Catherine H. Augustine. Rental housing and the role of preservation. In *Preservation of Affordable Rental Housing*, chapter 2. RAND Corporation, 2016.
- SOEP-Group. Soep 2015 - informationen zu den soep-geocodes in soep v32, 2015. URL [http://panel.gsoep.de/soep-docs/surveypapers/diw\\_ssp0407.pdf](http://panel.gsoep.de/soep-docs/surveypapers/diw_ssp0407.pdf).
- SOEP-Group. Soep-core v32 - documentation of household-related status and generated variables in \$hgen, 2017. URL [http://panel.gsoep.de/soep-docs/surveypapers/diw\\_ssp0409.pdf](http://panel.gsoep.de/soep-docs/surveypapers/diw_ssp0409.pdf).