

Beispiel 1.1 Mietspiegel

In vielen Städten und Gemeinden werden Mietspiegel erstellt. Sie sollen Mietern und Vermietern eine Marktübersicht zu „ortsüblichen Vergleichsmieten“ bieten. Grundlage dafür ist in Deutschland ein Gesetz, das die ortsübliche Vergleichsmiete definiert als „die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde (...) für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder (...) geändert worden sind“. Sinngemäß bedeutet dies, dass die durchschnittliche Miete in Abhängigkeit von erklärenden Merkmalen wie Art, Größe, Beschaffenheit usw. der Wohnung zu schätzen ist. Somit liegt ein Regressionsproblem vor. Als Zielvariable verwenden wir die sogenannte Nettomiete, d.h. den monatlichen Mietpreis, der nach Abzug aller Betriebs- und Nebenkosten übrig bleibt. Alternativ kann auch die Nettomiete pro Quadratmeter (qm) als Zielvariable verwendet werden.

Im Rahmen dieses Buches beschränken wir uns aus Datenschutzgründen auf einen Teil der Daten und Variablen, die 1999 im Mietspiegel für München eingesetzt wurden. Wir verwenden Daten von 1999, da aktuellere Daten entweder nicht öffentlich zugänglich oder zur Illustration weniger gut geeignet sind. Den aktuellen Mietspiegel für München findet man inklusive Dokumentation unter: <http://www.mietspiegel.muenchen.de>

Tabelle 1.2 enthält für ausgewählte Variablen Kurzbezeichnungen, die später in den Analysen verwendet werden, sowie eine knappe Beschreibung. Die zugehörigen Daten von über 3000 Wohnungen wurden in einer repräsentativen Zufallsstichprobe erhoben.

Ziel einer Regression zur Analyse von Mietspiegeldaten ist eine möglichst realitätsnahe Erfassung des Einflusses der erklärenden Variablen (Wohnfläche, Baujahr, Wohnlage usw.) auf die Zielvariable Nettomiete (*miete*) bzw. Nettomiete pro qm (*mieteqm*). Letztendlich soll der Effekt der erklärenden Variablen in vereinfachter Form durch geeignete Tabellen in einer Mietspiegelbroschüre bzw. im Internet dargestellt werden.

Variable	Beschreibung	Mittelwert/ Häufigkeit in %	Std.- abw.	Min/Max
<i>miete</i>	Nettomiete pro Monat (in DM)	895.90	381.53	79/3594.6
<i>mieteqm</i>	Nettomiete pro Monat und qm (in DM)	13.87	4.75	0.81/34.56
<i>flaeche</i>	Wohnfläche in qm	67.37	23.72	20/160
<i>bjahr</i>	Baujahr (in Jahren)	1956.31	22.31	1918/1997
<i>lage</i>	Lagekategorie gemäß Einschätzung durch Gutachter			
	1 = normale Lage	58.21		
	2 = gute Lage	39.26		
	3 = beste Lage	2.53		
<i>bad</i>	Ausstattung des Bades			
	0 = normal	93.80		
	1 = gehoben	6.20		
<i>kueche</i>	Ausstattung der Küche			
	0 = normal	95.75		
	1 = gehoben	4.25		
<i>zh</i>	Zentralheizung			
	0 = ohne Zentralheizung	10.42		
	1 = mit Zentralheizung	89.58		
<i>bez</i>	Bezirksviertel in München			

Tabelle 1.2. Beschreibung der Variablen im Mietspiegel für München 1999. Zusätzlich sind für jede Variable einige statistische Kennzahlen aufgeführt.