

Münstersche Schriften zur Kooperation

Band 144

Hrsg.: Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl

Kilian Baumann

Der Einfluss von Anbieterstrukturen auf Mietwohnungspreise

Eine empirische Untersuchung für die sieben
größten Städte Deutschlands



Münstersche Schriften zur Kooperation

Band 144

Kilian Baumann

**Der Einfluss von Anbieterstrukturen
auf Mietwohnungspreise**

Eine empirische Untersuchung
für die sieben größten Städte Deutschlands

Shaker Verlag
Düren 2023

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Zugl.: Münster (Westfalen), Univ., Diss., 2023

Copyright Shaker Verlag 2023

Alle Rechte, auch das des auszugsweisen Nachdruckes, der auszugsweisen oder vollständigen Wiedergabe, der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen und der Übersetzung, vorbehalten.

Printed in Germany.

D6

ISBN 978-3-8440-9024-6

ISSN 1617-6561

Shaker Verlag GmbH • Am Langen Graben 15a • 52353 Düren

Telefon: 02421 / 99 0 11 - 0 • Telefax: 02421 / 99 0 11 - 9

Internet: www.shaker.de • E-Mail: info@shaker.de

Vorwort

Wohnungsmärkte haben nicht nur eine große einzel- und gesamtwirtschaftliche, sondern auch eine hohe gesellschaftliche Bedeutung für die Volkswirtschaften. Nicht überraschend rufen die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zahlreiche wirtschafts- und gesellschaftspolitische Aktivitäten und damit verbundene Eingriffe hervor. Teils sollen diese die Rahmenbedingungen verändern, aber nicht selten beabsichtigen sie auch direkten Einfluss auf das Angebotsvolumen und die Preise. Die Ausgestaltung der Wohnungspolitik und ihre Ansatzpunkte werden von den politischen Akteuren ebenso kontrovers diskutiert wie von den Adressaten, nicht selten begleitet von emotional aufgeladenen Argumenten.

Dabei ist auffallend, dass der Blick auf diese Konstellation ein allgemeiner ist, zu wenig werden die Strukturen einbezogen, die den Wohnungsmarkt kennzeichnen, der komplex und vielfach segmentiert ist. Offensichtlich sind die Unterschiede zwischen Ballungszentren und dem ländlichen Raum, der konkreten Wohnungs-lage, von Art und Größe des Wohnraums, ebenso von Grundriss, Ausstattungs-qualität und dem Zugang zu wohnrelevanten Leistungen etc. Zusätzlich kann nach Nachfragergruppen differenziert werden, ebenso nach den unterschiedlichen Ziel-funktionen von Anbietern, die v.a. aus deren Rechtsform, ihren Eigentümern und ihrer Governance resultieren. Letzteres geschieht selten und bildet nun den Aus-gangspunkt für die Dissertation von Kilian Baumann, der die Forschungsfragen stellt, ob sich die Preise des Mietwohnungsangebots unterschiedlicher Anbieter-gruppen unterscheiden und auf welche Faktoren dies ggf. zurückzuführen ist. Sind es abweichende Zielfunktionen oder sind es Qualitätsmerkmale und Wohnungseigenschaften, welche den Nutzen für die Bewohner beeinflussen können?

Die empirische Analyse kann neue Erkenntnisse hervorbringen. Der Forschungs-gesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V. sei für ihre Unterstützung herzlich gedankt. Die Arbeit richtet sich sowohl an Vertreter der Wohnungswirt-schaft sowie der Wohnungspolitik als auch an Wissenschaftler, die sich mit der theoretischen und empirischen Analyse von Wohnungs- und Immobilienmärkten befassen.

Münster, im Februar 2023

Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl

Danksagung

Ich danke meiner Doktormutter, Frau Prof. Dr. Theresia Theurl, für die Möglichkeit, am Institut für Genossenschaftswesen (IfG) der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster zu promovieren und für ihre kontinuierliche Unterstützung. Ebenso danke ich Herrn Prof. Dr. Gordon Klein für die Übernahme des Zweitgutachtens. Ihm gebührt auch mein ganz besonderer Dank für seinen wertvollen fachlichen Rat.

Für diesen wissenschaftlichen Zweck wurden Daten zur Untersuchung von Mietwohnungsmärkten für die größten sieben Städte Deutschlands für die Jahre 2016-2018 dankenswerterweise unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Dafür gilt mein Dank der VALUE AG (vormals EMPIRICA-SYSTEME GMBH) mit meinem Ansprechpartner Sebastian Hein, dem ich zugleich für hilfreiche Hinweise danken möchte. Ebenso gilt mein Dank für die unentgeltliche Zurverfügungstellung von Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) dem Forschungsdatenzentrum SOEP des DIW Berlin mit meiner Ansprechpartnerin Janine Napieraj.

Ganz besonders danken möchte ich meinen Institutskollegen Dr. Robin Wolf, Dr. Youssef Sanati, Dr. Tobias Bollmann, Vinzenz Peters, Dr. Benedikt Lenz, Dr. Maik Dombrowa, Jonathan Türk, Samet Kibar, Dr. Robin Schupp und Matthias Vogt, die meine Institutszeit sehr bereichert haben. Unsere Tischgespräche und unsere Institutsausflüge werden mir noch lange in Erinnerung bleiben. Ebenso danke ich unserer Sekretärin Andrea Langer-Ballion für ihre herzliche Art und ein jederzeit offenes Ohr. Außerdem danke ich unseren studentischen Hilfskräften Gregor Rippel, Aleksandra Kominek, Jan Kaumanns und Alexander Braun für ihre tatkräftige Unterstützung.

Matthias Vogt, Josef-Leonhard Fellermann und Dr. Franz-Erich Baumann haben das Manuskript dieser Arbeit gegengelesen. Dr. Christoph Wäsker-Sommer hat mir zudem hilfreiche Hinweise zu meinem Disputationsvortrag gegeben. Für diese Unterstützung bin ich ebenfalls sehr dankbar.

Allen voran danken möchte ich meiner Familie und allen meinen Freunden. Diese haben mir immer Halt gegeben und ihnen verdanke ich auch außerhalb des Instituts eine unvergessliche Zeit.

Münster, im Februar 2023

Dr. Kilian Baumann

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Danksagung	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abbildungsverzeichnis	XIII
Tabellenverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XX
Symbolverzeichnis	XXII
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung.....	1
1.2 Zielsetzung und Aufbau.....	5
2 Themenbezogene Grundlagen	11
2.1 Preisdeterminanten des Wohnungsmarktes.....	11
2.2 Marktbesonderheiten.....	21
2.3 Charakterisierung des deutschen Wohnungsmarktes.....	30
2.4 Vermietergruppen des deutschen Wohnungsmarktes.....	36
2.4.1 Definitionen und Abgrenzungskriterien.....	36
2.4.2 Theoretische Überlegungen zur Preissetzung der Anbietergruppen.....	40
2.4.2.1 Privatvermieter.....	41
2.4.2.2 Gewerbliche Anbieter.....	44
2.4.2.3 Staatliche Anbieter.....	47
2.4.2.4 Wohnungsgenossenschaften.....	52
2.4.2.5 Gemeinnützige Anbieter.....	60
2.4.3 Zusammenhänge zwischen Anbietereffekten und Wohnungsmarktbesonderheiten.....	63
2.5 Literaturübersicht.....	65
2.5.1 Vorhandene empirische Untersuchungen.....	65
2.5.2 Forschungslücken.....	73
2.6 Zwischenfazit.....	82
3 Datengrundlage und methodische Grundlagen zu Anbietereffekten	85
3.1 Datengrundlage.....	85
3.1.1 Allgemeine Datenverfügbarkeit.....	85
3.1.2 Verwendung von Empirica-Angebotsdaten.....	88
3.1.3 Weitere Aufbereitung der Daten.....	90
3.1.4 Kategorisierung der Anbieter.....	94
3.2 Deskriptive Befunde.....	98

3.2.1	Beschreibung der Preissetzung	98
3.2.2	Erklärungsansätze für Preisunterschiede	105
3.3	Schätzverfahren	110
3.3.1	Identifikationsstrategie	110
3.3.2	Schätzung räumlich unabhängiger Modelle	113
3.3.3	Schätzung räumlich abhängiger Modelle	117
3.3.3.1	Verwendung von Postleitzahl-Kontrollvariablen	118
3.3.3.2	Spatial-Error-Modell	119
3.3.3.3	Spatial-Lag-Modell	122
3.3.4	Limitationen des Verfahrens	123
4	Empirische Ergebnisse zu Anbietereinflüssen	127
4.1	Ergebnisse räumlich unabhängiger Modelle	127
4.1.1	Variablenauswahl	127
4.1.2	Funktionsspezifikation	133
4.1.3	Ergebnisse für den Gesamtdatensatz	136
4.1.3.1	Einflüsse der inneren Eigenschaften	136
4.1.3.2	Einflüsse der Anbietergruppen	139
4.1.4	Ergebnisse für einzelne Städte	144
4.1.4.1	Berlin	147
4.1.4.2	Hamburg	150
4.1.4.3	München	151
4.1.4.4	Köln	153
4.1.4.5	Frankfurt	154
4.1.4.6	Stuttgart	156
4.1.4.7	Düsseldorf	157
4.1.5	Zwischenfazit	159
4.2	Ergebnisse räumlich abhängiger Modelle	161
4.2.1	Prüfung räumlicher Zusammenhänge	162
4.2.2	Verwendung von Postleitzahl-Dummies	166
4.2.3	Schätzung eines Spatial-Error-Modells	169
4.2.4	Zwischenfazit	178
4.3	Robustheitstests	181
4.3.1	Monte-Carlo-Simulation mit einer repräsentativen Stichprobe	181
4.3.2	Nicht-Berücksichtigung sonstiger Anbieter	186
4.3.3	Zwischenfazit	190
4.4	Ergebnisübersicht und Forschungsbeitrag	190
5	Zusammenhänge von Anbietergruppen und Qualitätsmerkmalen	198
5.1	Zielsetzung	198
5.2	Vorgehen	200
5.3	Ergebnisse zu den Zusammenhängen	204
5.3.1	Ergebnisse der Multinomial-Logit-Modelle	204

5.3.2	Ergebnisse der marginalen Effekte	207
5.3.2.1	Marginale Effekte bei staatlicher Anbietern.....	210
5.3.2.2	Marginale Effekte bei privaten Anbietern	214
5.3.2.3	Marginale Effekte bei Wohnungsgenossenschaften	217
5.3.2.4	Weitere marginale Effekte	219
5.4	Ergebnisübersicht und Forschungsbeitrag	222
6	Fazit.....	225
6.1	Zusammenfassung und Diskussion	225
6.2	Schlussfolgerungen	231
6.3	Forschungsbeitrag und weiterer Forschungsbedarf	236
Anhang	241
Literaturverzeichnis	267