

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XIII
Symbolverzeichnis	XIX
Abbildungsverzeichnis	XXIII
Tabellenverzeichnis.....	XXVII
A Einleitung	1
1 Problemstellung und Motivation.....	1
2 Zielsetzung und Gang der Untersuchung.....	4
B Grundlagen der Mietschätzung	7
1 Definitionen.....	7
1.1 Mietwohnung und Mietpreis.....	7
1.2 Ortsübliche Vergleichsmiete.....	8
1.3 Gegenstand der Mietschätzung	12
2 Mietspiegel in Deutschland.....	14
2.1 Geschichtliche Entwicklung.....	14
2.2 Rechtliche Einordnung.....	17
2.3 Datenerhebung und Stichprobe.....	19
2.4 Wohnwertmerkmale.....	21
2.5 Berechnungsmethoden	27
2.5.1 Tabellenmethode.....	27
2.5.2 Regressionsmethode.....	29
2.5.3 Diskussion der Berechnungsmethoden	31
2.6 Umsetzung der Mietspiegel in NRW	36
3 Methodische Grundlagen der Mietschätzung	51
3.1 Regressionsansätze.....	51
3.2 Bestimmung von Klassengrenzen	58
3.3 Schätzverfahren der parametrischen Regression	63
3.4 Semiparametrische Regression	70

3.5	Verfahren mit Lageberücksichtigung.....	77
3.5.1	Trend Surface	79
3.5.2	Spatial Lags	80
3.5.3	Kriging	83
3.5.3.1	Annahmen und Definition des Semivariogramms.....	84
3.5.3.2	Empirisches Semivariogramm	85
3.5.3.3	Semivariogramm-Modelle	86
3.5.3.4	Schätzung der Semivariogramm-Parameter	88
3.5.3.5	Kriging-Prädiktoren	90
3.5.3.6	Varianten	94
3.5.4	Teilmärkte	98
4	Forschungsstand	102
C	Empirische Untersuchung	115
1	Vorüberlegungen	115
1.1	Struktur der empirischen Untersuchung	115
1.2	Kreuzvalidierung.....	117
1.3	Gütemaße	119
1.4	Annahmen der linearen Regression	124
2	Beschreibung des Datensatzes	128
2.1	Wohnungsdaten.....	128
2.2	Umgebungsdaten.....	141
3	Lageunabhängige Ansätze.....	151
3.1	Naives Modell	151
3.2	Tabellenmethode	153
3.2.1	Klassenbildung.....	153
3.2.1.1	Quantilbasiert	154
3.2.1.2	Optimiert	157
3.2.1.3	Standardisiert.....	161
3.2.2	Zu- und Abschläge	166

3.3	Überleitung von Tabellenmethode zu Regressionsmethode.....	171
3.3.1	Klassen statt Tabellenfelder	171
3.3.2	Transformationen statt Klassen.....	174
3.3.2.1	Wohnfläche	174
3.3.2.2	Baujahr	177
3.3.3	Splines statt Klassen.....	181
3.3.4	Modernisierungen.....	185
3.4	Regressionsansätze und parametrische Schätzverfahren	190
3.4.1	Vergleich der Regressionsansätze.....	190
3.4.2	OLS- und WLS-Schätzung	195
3.5	Modellerweiterung um zusätzliche Variablen	201
3.5.1	Etage und Etagen.....	201
3.5.2	Boden	205
3.5.3	Parken.....	209
3.6	Stadtübergreifende Modelle	212
3.7	Zwischenfazit zu den lageunabhängigen Ansätzen	216
4	Lageabhängige Ansätze.....	222
4.1	Trend Surface	223
4.1.1	Semiparametrische Trend Surfaces.....	223
4.1.2	Parametrische Trend Surfaces.....	228
4.2	Spatial Lags	231
4.2.1	Einfache Spatial-Lag-Anpassung.....	231
4.2.2	Spatial-Lag-Regressionsmodelle	237
4.3	Kriging	243
4.3.1	Universal Kriging.....	243
4.3.2	Detrended Kriging.....	254
4.4	Wohnlagen als Teilmärkte	257
4.4.1	Wohnlagen auf Basis der Regressionsresiduen	257

4.4.2	Wohnlagen auf Basis des semiparametrischen Trend-Surface-Modells.....	260
4.5	Einsatz von Umgebungsdaten.....	264
4.6	Zwischenfazit zu den lageabhängigen Ansätzen	273
5	Limitationen der Untersuchung.....	280
D	Schlussbetrachtung.....	283
1	Zusammenfassung.....	283
2	Ausblick.....	285
	Literaturverzeichnis.....	287