

März 2025

**Index zu Wohn- und Mietpreisen auf Kreisebene
als regionale Kontextinformation für die DEAS-
Erhebungen 2008-2023**

Nicole Hameister & Stefan Stuth

Creative Commons CC-BY-Share Alike 4.0

Deutsches Zentrum für Altersfragen (DZA)
Forschungsdatenzentrum (FDZ-DZA)
Manfred-von-Richthofen-Straße 2
12101 Berlin

www.fdz-dza.de
fdz@dza.de

WOHN- UND MIETPREISINDEX ALS REGIONALES KONTEXTMERKMAL FÜR DIE DEAS-ERHEBUNGEN 2008-2023

Das FDZ-DZA bietet seit dem Datenrelease März 2025 einen zusätzlichen regionalen Indikator an, der für die Erhebungen 2008-2023 (mit Ausnahme der Kurzbefragung 2020) dem jeweiligen Scientific Use File zugespielt werden kann. Dieser Indikator spiegelt die relative Höhe der Kosten für Miet- und Eigentumsimmobilien in dem Landkreis oder der kreisfreien Stadt wider, in der die Befragten zum Zeitpunkt des Interviews leben. Referenzwert sind die für das gesamte Bundesgebiet zum jeweiligen Zeitpunkt durchschnittlichen Werte.

1.1 Datenquelle

Die zugrunde liegenden Werte sind die RWI-GEO-REDX-Daten zu Miet- und Immobilienpreisen (RWI 2024, DOI 10.7807/immo:redx:v14). Diese basieren auf ImmobilienScout24-Listings und enthalten monatliche Preisinformationen sowie Merkmale von Wohnimmobilien in Deutschland (z. B. Wohnfläche, Ausstattung, Energiekosten). Die Analyse umfasst Daten von 2008 bis November 2023, wobei nur die zuletzt veröffentlichten Angebotsversionen berücksichtigt werden, um eine möglichst realistische Schätzung des Marktpreises zu ermöglichen. Auf Basis der regionalen Definitionen von 2019 wurden Preisindizes für Landkreise und Gemeinden berechnet.

Eine ausführliche Beschreibung der Datengrundlage findet sich in Thiel (2024).

1.2 Modifikation der Original-Preisindizes für die SUFs DEAS

Für die Verwendung zusammen mit den DEAS-SUFs haben wir einen kombinierten Index ausgewählt, der auf Kreisebene die Preise für Eigentumswohnungen und -häuser mit denen für Mietimmobilien kombiniert. Dieser Index ist das Ergebnis eines komplexen multivariaten Regressionsmodells, der als positive oder negative Abweichung vom statistischen Mittelwert des gesamten Bundesgebiets interpretiert werden kann.

Da diese Werte für die Weitergabe mit einem DEAS-SUF zu detailliert sind, haben wir für jedes DEAS-Erhebungsjahr seit 2008 Quintile des Indizes erstellt, und zwar auf Basis des gesamten Bundesgebiets (nicht nur für die in den DEAS-Befragungen abgedeckten Landkreise/kreisfreien Städte). Diese Quintile sind dann über die Kreiskennziffer der Befragten (die nicht in den SUFs enthalten ist) für alle DEAS-Befragten angespielt worden, sodass für jeden DEAS-Befragten für jedes der Erhebungsjahre 2008-2023

(mit Ausnahme der Kurzerhebung 2020) ein Wert zwischen 1 und 5 in der Variable „immo5_§§“ vorliegt.

1.3 Interpretation und Verwendung der Preisquintile im DEAS

Die „immo5_§§“-Variablen rangieren zwischen 1 und 5, wobei der Wert 1 für das Quintil mit den relativ niedrigsten Immobilienpreisen steht und der Wert 5 für das Quintil mit den höchsten Preisen. Befragte mit einem „immo5_§§“-Wert von 3 leben also in einem Landkreis oder einer kreisfreien Stadt mit zu diesem Zeitpunkt durchschnittlichen Miet- und Wohneigentumskosten.

Je nach Fragestellung an die Daten kann das Immobilienpreisquintil also im direkten Zusammenhang mit anderen Variablen aus dem SUF DEAS analysiert werden oder für Mehrebenenanalysen herangezogen werden. Es bietet damit eine interessante Zusatzinformation für unterschiedlichste Forschungsfragen.

1.4 Nutzung der Wohn- und Mietpreisindizes

Die „immo5_§§“-Variablen sind in den SUFs nicht standardmäßig enthalten. Nutzer:innen die diesen Indikator für ihre Analysen verwenden möchten, wenden sich bitte formlos an das FDZ-DZA-Team und erhalten dann gesonderten Zugriff auf jahresspezifische Datensätze in denen neben den Preisquintilen die DEAS-Fallnummer abgelegt ist. Diese können dann also einfach den bereits vorliegenden SUFs des DEAS über die Fallnummer einfach angespielt werden.

REFERENZEN

Thiel, Patrick (2024): [FDZ Data description: Regional Real Estate Price Indices for Germany \(RWI-GEO-REDX\) - Version 13: 2008-11/2023](#). RWI Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung, Essen.

RWI (2024): RWI-GEO-REDX: Regional Real Estate Price Index for Germany, 2008-05/2024. Version: 1. RWI. Leibniz Institute for Economic Research. Dataset. DOI 10.7807/immo:redx:v14