

NEUE MIETENSTICHPROBE IM VERBRAUCHERPREISINDEX

Bernhard Goldhammer, DESTATIS

Konferenz “Messung der Preise”

Schwerin, 16.06.2015

Ausgangslage

- Historisch gewachsene Stichprobe
 - Keine Zufallsstichprobe
 - Regionale Verteilung, Verteilung auf unterschiedliche Vermietertypen je nach Land heterogen
 - Erhebungsdurchführung unterschiedlich
 - Merkmale der Wohnungen lückenhaft erhoben
- Keine durchgehend einheitliche Erhebung
 - ⇒ 2010: Beschluss zum Neuaufbau der Mietenstichprobe
 - ⇒ Nutzertreffen Juni 2010 gibt Impulse: Hauptarbeitsfelder räumliche Verteilung, Vermietertypen, Verbesserung der Preismessung, Veröffentlichung

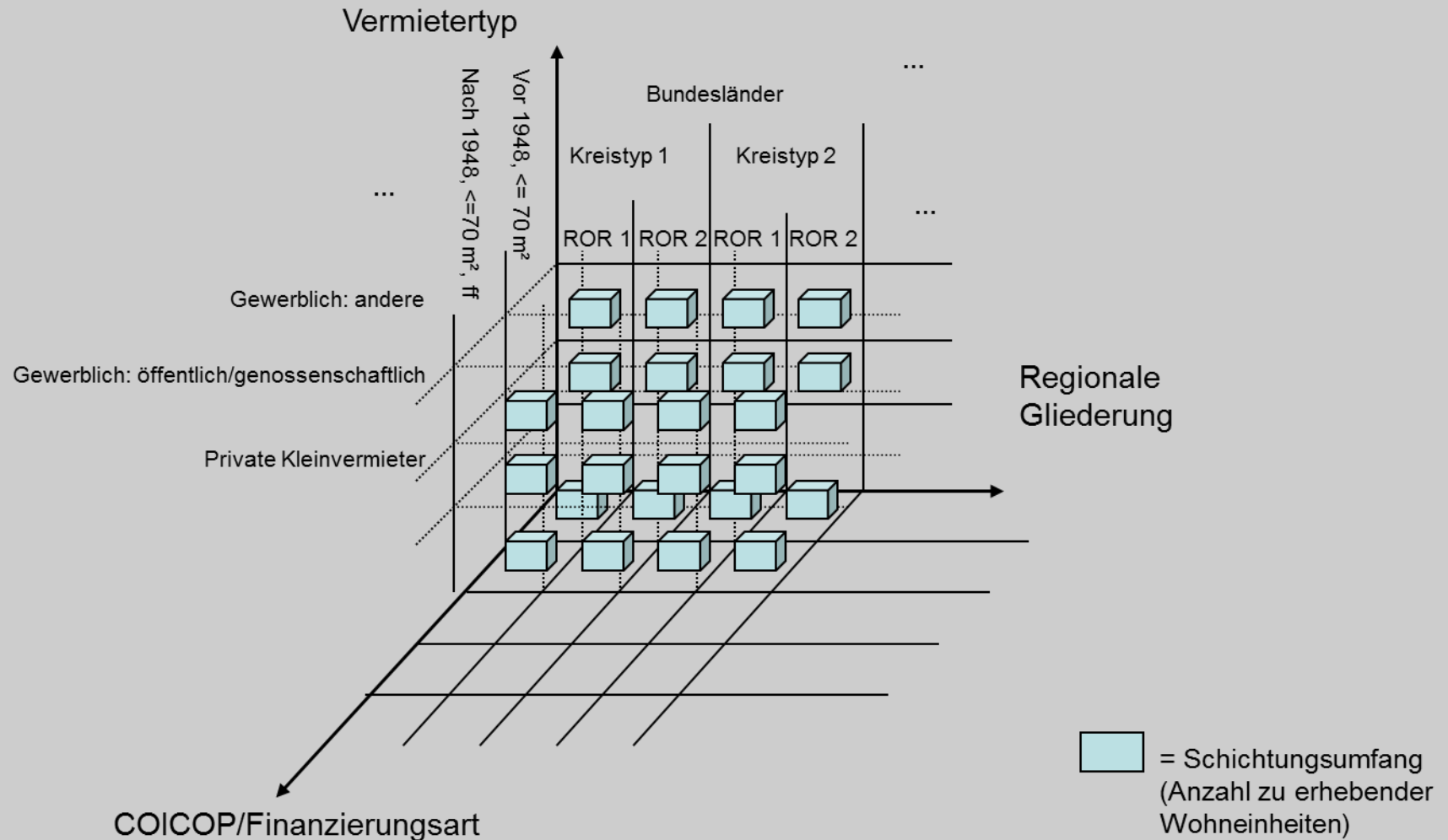
Das neue Konzept

Schichtung der Stichprobe

- Art der Wohnung
 - 5 COICOP-Positionen (vor/nach 1948, \leq / $>$ 70 m², EFH)
 - Finanzierungsart: öffentlich gefördert, frei finanziert
- Vermietertyp
 - Private Kleinvermieter
 - Wohnungsunternehmen in öffentlicher und genossenschaftlicher Hand
 - Gewerbliche Wohnungsunternehmen
- Regionale Komponente
 - Kreistypen
 - Raumordnungsregionen

Das neue Konzept

Schichtung der Stichprobe



Das neue Konzept

Schichtung der Stichprobe

- Rechnerische Anzahl der Schichten deutschlandweit: 4150
- Bei einem Stichprobenumfang von 20.000 Wohnungen kaum zu besetzen
 - Schichten mit zu kleinem Wohnungsbestand werden ausgeschlossen
 - In Vorbefragung auch oft zu wenig Mietwohnungen identifiziert => Schicht kann nicht erhoben werden
- Anzahl der Schichten, für die erhoben wird: 2647
 - Diese decken 95% der Mietwohnungen in Deutschland ab

Das neue Konzept

Schichtungsebenen und Gewichtung: Art der Wohnung

Gewichtung	COICOP 2015	Bedeutung	Finanzierungsart
x	0411011200	Wohnung bis 1948, ≤ 70 m ²	-
x	0411011300	Wohnung bis 1948, > 70 m ²	-
x	0411021400	Wohnung ab 1949, ≤ 70 m ²	Öffentlich gefördert
			Frei finanziert
x	0411024300	Wohnung ab 1949 > 70 m ²	Öffentlich gefördert
			Frei finanziert
x	0411024600	Einfamilienhaus	-

Das neue Konzept

Schichtungsebenen und Gewichtung: Vermietertypen

Gewichtung	Vermietertyp	Bedeutung
x	1	Private Kleinvermieter
x	2	Öffentliche und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen
x	3	Gewerbliche Wohnungsunternehmen

Das neue Konzept

Schichtungsebenen und Gewichtung: Kreistypen,
Raumordnungsregionen – Beispiel: Schleswig-Holstein

Gewichtung	Kreistyp	Bedeutung	Raumordnungsregionen (Kreise)
x	1	Kreisfreie Großstädte (+ Hannover)	101 (Kiel)
			103 (Lübeck)
x	2	Städtische Kreise	104 (Stormarn, Pinneberg)
x	3	Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	101 (Plön, Neumünster,...)
			103 (Ostholstein)
			104 (Segeberg, Lauenburg)
x	4	Dünn besiedelte ländliche Kreise	102 (Flensburg, Nordfriesland, ...)
			105 (Dithmarschen, Steinburg)

Das neue Konzept

Zielstichprobenumfänge nach Kreis- und Vermietertypen

Kreistyp		Anzahl Mieten
1	Kreisfreie Großstädte	9502
2	Städtische Kreise	5434
3	Ländliche Kreise höherer Dichte	2461
4	Dünn besiedelte ländliche Kreise	2373
Summe Deutschland		19770

Vermietertyp		Anzahl Mieten
1	Private Kleinvermieter	3640
2	Öff./genoss. Wohnungsunternehmen	10628
3	Gewerbliche Wohnungsunternehmen	5502
Summe Deutschland		19770

Das neue Konzept: erhobene Merkmale

Merkmale bis 2014	Merkmale ab 2015
Verwaltungseinheit	Verwaltungseinheit z.B. Gebäudeanschrift
Wohnungsnummer	Gebäude- und Wohnungsnummer
Baujahr	Lage der Wohnung im Gebäude
Zahl der Räume (Zimmer + Küche)	Endenergiebedarf/-verbrauch
Wohnlage (einfach/mittel/ gut/sehr gut)	Wohnlage (einfach/mittel/ gut/sehr gut)
Ausstattung (einfach/mittel/gut)	Ausstattung (einfach/mittel/gut)
Beginn des Mietverhältnisses	Beginn des Mietverhältnisses
Sonstiges (Balkon, Garage/Stellplatz)	Sonstiges (Balkon, Garage/ Stellplatz)
	Finanzierungsart/Ende Förderzeitraum
	Baujahr
m ² (Wohnfläche)	m ² (Wohnfläche)

Das neue Konzept

Erhebungsorganisation

- Erhebung durch Landesämter und Bundesamt
 - Bundesamt: VT 2, 3 mit Wohnungen in mehr als drei Bundesländern
- Erhebung in der Regel für drei Monate im Voraus (Ausnahmen möglich) => jeden Monat ein Drittel der Stichprobe
- Befragung der Vermieter => **Abbildung von Wiedervermietungen**
- Ersetzung nach drei Monaten Leerstand (bei zwei Meldungen hintereinander Leerstand angegeben)
- Einführung Rotation der Stichprobe (12,5% im Jahr ohne Totalschicht)
- Online-Erhebung, wo erforderlich bzw. gewünscht

Projektablauf neue Stichprobe

Datenquelle für Stichprobe

- Umwelt- und wohnungsstatistisches Register nach § 16 ZensVorbG
 - Enthält alle Wohngebäude in Deutschland
 - Basiert auf Gebäuderegister der Gebäude- und Wohnungszählung
 - Darf für „umwelt- und wohnungsstatistische Zwecke“ verwendet werden (auch Mieterhebung)
 - Merkmale:
 - Anschrift des Gebäudes
 - Anzahl der Wohnungen, Baujahr
 - Geodaten
 - Anschrift des Eigentümers, Eigentümertyp

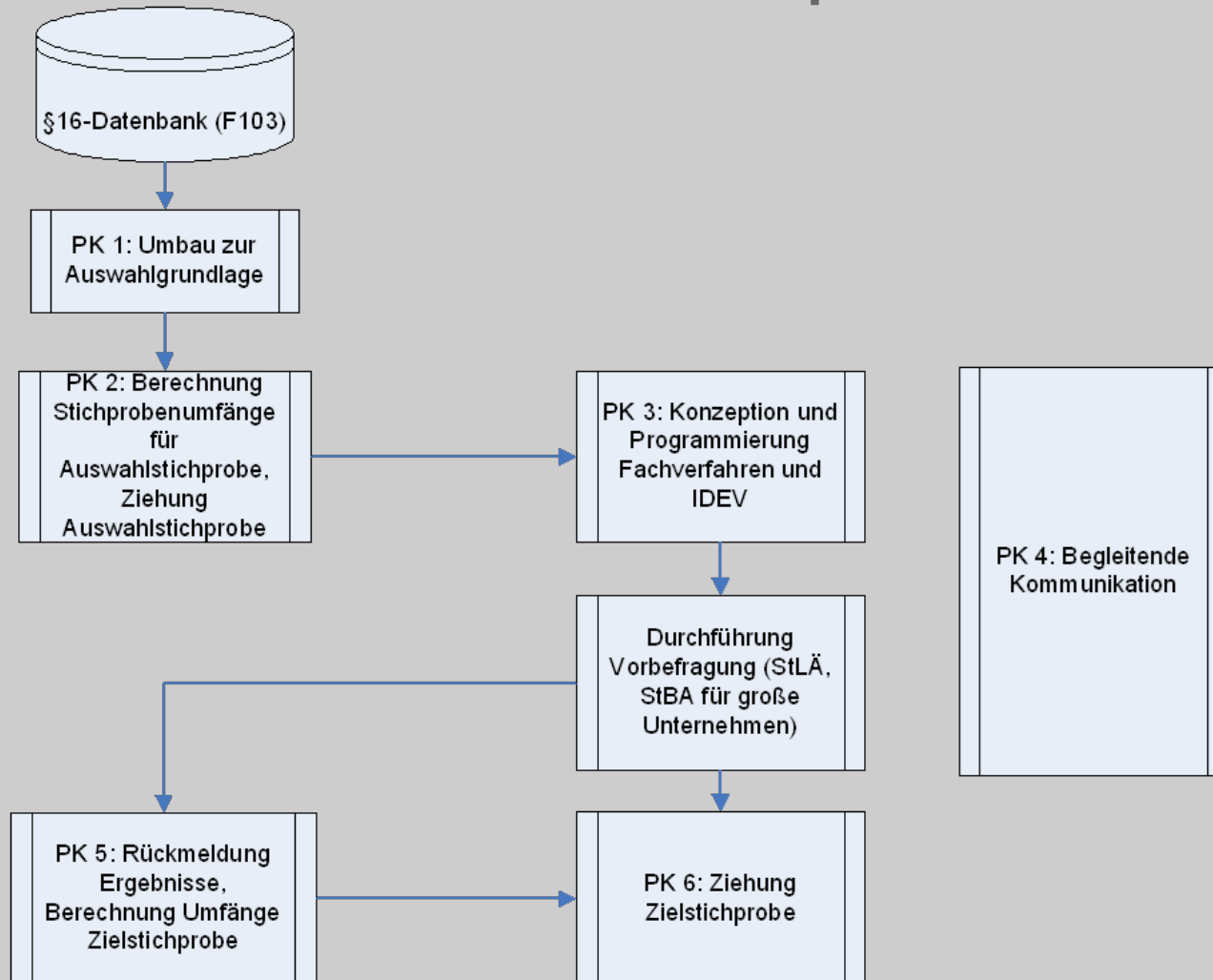
Projektablauf neue Stichprobe

Datenquelle für Stichprobe

- Umwelt- und wohnungsstatistisches Register nach § 16 ZensVorbG
 - Probleme:
 - Keine Aussage zu einzelnen Wohnungen, z.B. Vermietung/Eigennutzung
 - Eigentümer ohne ID => Aggregation der Gebäude nach Eigentümern notwendig
 - Veralterung => wird nicht gepflegt und 2017 gelöscht
 - Lösung:
 - Vorbefragung zu Wohnungen in den Gebäuden
 - Großer Umfang, um Erhebung über 2017 hinaus zu ermöglichen

=> Vorbefragung über ca. 73.000 Wohnungen bei 20.000 Eigentümern (2013/14)

Projektablauf neue Stichprobe



Projektablauf neue Stichprobe

Vorbefragung: Ergebnisse

- Von 72.649 erfragten Wohnungen sind 52.158 geeignet (Bedarf über Laufzeit der Stichprobe mit Ersetzungen und Rotation: 33.500)
- Aber je nach Schicht sehr unterschiedliche Ergebnisse
- Für viele nicht genügend Wohnungen gefunden, insbesondere KT 4, VT 1 und EFH
 - Stichprobenumfänge mussten angepasst werden
 - Ziel: Aggregierte Umfänge konstant halten, aber zwischen einzelnen Schichten verschieben
 - Problem der ganzzahligen Optimierung
- Nach Lösung: Ziehung der neuen Stichprobe ab August 2014 möglich

Projektablauf neue Stichprobe

Stand des Aufbaus

- Ursprünglich zum Dezember 2014 vorgesehen
 - Probleme insbesondere durch zusätzliche Belastung der Landesämter mit Arbeiten für 2015=100
 - COICOP-5-Steller-Harmonisierung bedingt Aufnahme neuer Güter in sehr großem Maß => Kapazitätsengpässe
 - EDV-Probleme
- => Aufbau neuer Stichprobe noch nicht abgeschlossen

Projektablauf neue Stichprobe

Stand des Aufbaus

- Stand heute:
 - Von 15 Ämtern haben 12 mit Erhebung begonnen
 - Restliche Ämter folgen bis Ende 2015
 - Bei 8 Ländern bereits neue Einheiten in Berechnung eingegangen (vollständig bei drei Ländern, seit Jan. 2015)
- Weiterer Aufbau: Ziel: bis Ende 2015 entspricht Stichprobe der Zielzusammensetzung
- Indexwirksamkeit von noch einzubauenden Stichprobenteilen:
 - Neue Schichten: Ab Januar 2016
 - Neue Wohnungen als Ersatz für bestehende Stichprobe: Ab Folgemonat des Einbaus

Was noch aussteht...

Methodik: Gewichtung Kreis- und Vermietertypen ab 2015=100

- Mit der neuen Stichprobe sind Wohnungen von Privatvermietern zwar systematisch einbezogen, aber aus Kostengründen unterrepräsentiert
- Ebenso ländliche Wohnungen: weniger in Vorbefragung ermittelt als notwendig
- Daher ab 2015=100 Gewichtung auf Kreis- und Vermietertypen
 - Ermöglicht auch Indizes nach Kreis- und Vermietertypen
 - Bis dahin geschichtete, aber nicht gewichtete Stichprobe
- Dürfte zu Revisionsdifferenzen beim Übergang von 2010=100 auf 2015=100 führen

Was noch aussteht...

Mögliche Auswirkungen auf die Ergebnisse

- Systematische Einbeziehung privater Vermieter dürfte zu geringerer Preissteigerung führen
 - Untersuchung Haus und Grund zeigt geringe Neigung privater Kleinvermieter zu Mietsteigerungen
- Regionale Streuung der Stichprobe, gerade auf ländliche Regionen, dürfte ähnlichen Effekt haben
- In jedem Fall bessere Repräsentativität als bisher

Was noch aussteht...

Methodik: Einbeziehung neu erstellte Wohnungen

- Nachteil der Stichprobe: Nur Wohnungen bis Baujahr 2011 enthalten (GWZ-Register als Grundlage) => neu erstellte Wohnungen fehlen
- Hochbaustatistikgesetz erlaubt Auswertung der Einzeldaten für Mietenstichprobe
- Methodenentwicklung läuft, Ziel Einbeziehung ab 2016
- Ziel: Einbau neu erstellter Wohnungen gemäß Anteil am Wohnungsbestand bei Ersetzungen und Rotation
 - Vorrang von Ersetzungen gegenüber Rotation, um Preisunterschiede abzubilden

=> Einfluss wegen geringer Menge aber eher klein einzuschätzen
(Beispielrechnung für 2013: 91 Wohnungen => Anteil 0,46%)

Was noch aussteht...

Prüfung weiterer Auswertungen

- **Mietenindizes nach Kreistypen und Vermietertypen**
 - Auf Ebene der Bundesländer
 - Für ganz Deutschland
- **Quadratmetermieten**
 - Unbereinigt
 - Um Qualitätsmerkmale der Wohnung bereinigt => könnte Einfluss der Region abbilden
- **Möglichkeit eines regionalen Preisvergleichs mit VPI-Stichprobe**

Was noch aussteht...

Methodik: Qualitätsbereinigung

- Im Rahmen einer Erhebungsrichtlinie bereits Vorgaben für die Sachbearbeiter zum Verhalten in Ersetzungssituationen
 - Timing
 - Schichtung
 - Abschätzung des geldwerten Qualitätsunterschieds
- Eine allgemeine Formel zur Ermittlung des geldwerten Unterschieds ist in Entwicklung
 - Erarbeitung eines entsprechenden Verfahrens (z.B. auf Hedonik-Basis)
- Generell: wegen Seltenheit der Änderungen von Qualitätsmerkmalen bei Mieten geringeres Problem als bei anderen Gütern

Fazit

Die neue Mietenstichprobe...

- Ist repräsentativ geschichtet: Wohnungsart, Kreistyp, Vermietertyp
- Bezieht zum ersten Mal private Kleinvermieter systematisch ein
- Erhebt zu jeder Wohnung flächendeckend preisbestimmende Merkmale
- Bildet Preisunterschiede bei Wiedervermietungen und in Zukunft auch bei Erstvermietungen ab
- Erlaubt weitere Auswertungen
- Befindet sich noch im Aufbau, volle Wirksamkeit ab 01/2016

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit

Bernhard Goldhammer

bernhard.goldhammer@destatis.de

Tel.: 0611 75-4314 (Di – Fr)

