

MIETEN – NEUE WÄGUNG, TIEFER GEGLIEDERTE ERGEBNISSE

Timm Behrmann, Statistisches Bundesamt

23. Konferenz „Messung der Preise“ am 6. und 7. Juni 2019 in Jena



Übersicht

- » Einleitung
- » Neukonzeption der Mietpreisstatistik im VPI
- » Ein neues Schichtmodell
- » Überarbeitung der Stichprobe
- » Entwicklung eines neuen Wägungsschemas
- » Neue Ergebnisse seit der VPI-Revision 2019

Presseartikel – Schlagzeilen zur Mietpreisentwicklung



Im Osten dramatischer als im Westen

Gefahr der Überschuldung durch steigende Mieten wächst

Die finanzielle Belastung durch Mieten steigt - vor allem in vielen Großstädten. Experten warnen vor einer sehr bedenklichen Entwicklung.

Deutsche Wohnen & Co enteignen? Diskutieren Sie mit!

Leserforum: Der Chef der Deutsche Wohnen diskutiert mit Gegnern und Befürwortern des Volksbegehrens. So können Sie dabei sein.

03.06.2019, 13:26 A. Abel und I. Jürgens



Immobilien

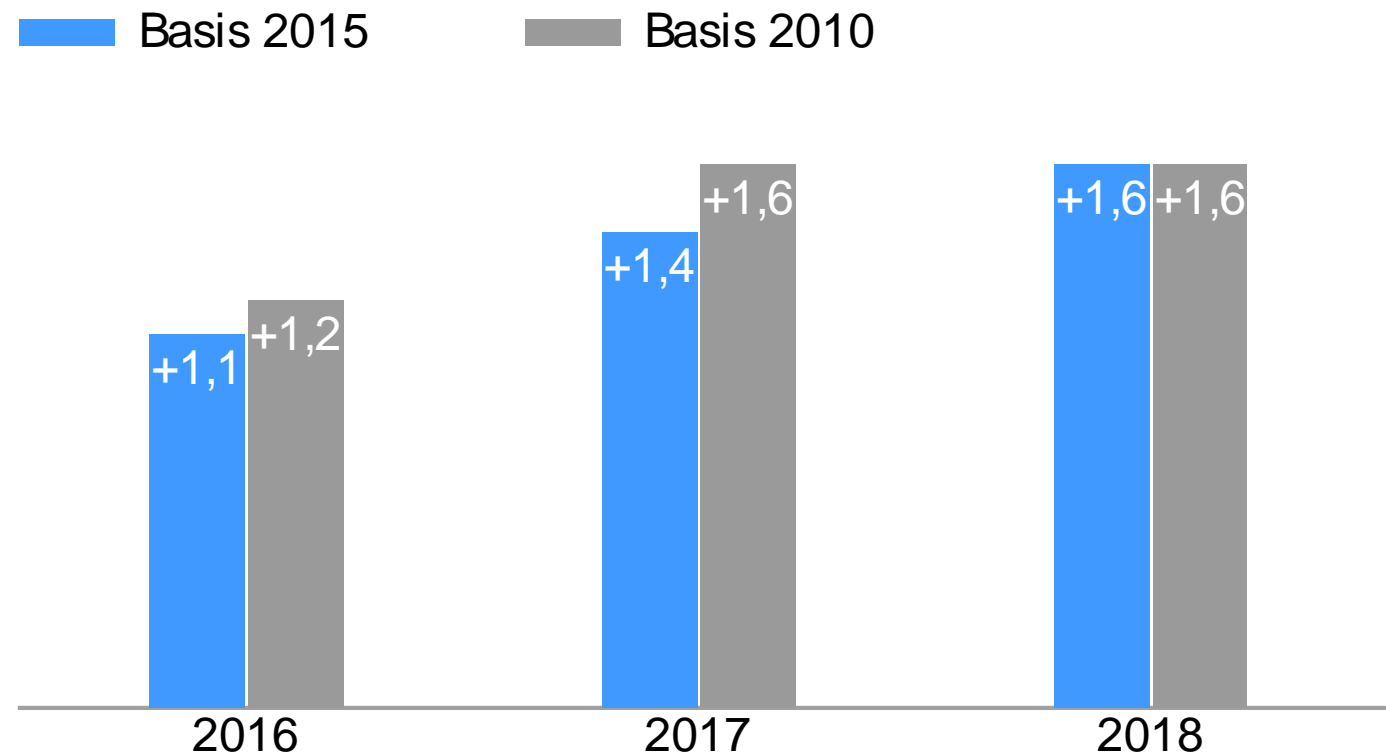
Der Mietpreis-Irrsinn

Die Mieten in deutschen Großstädten explodieren. Warum findet die Politik die drängendste soziale Frage der Zeit?

WOHNEN IN HAMBURG

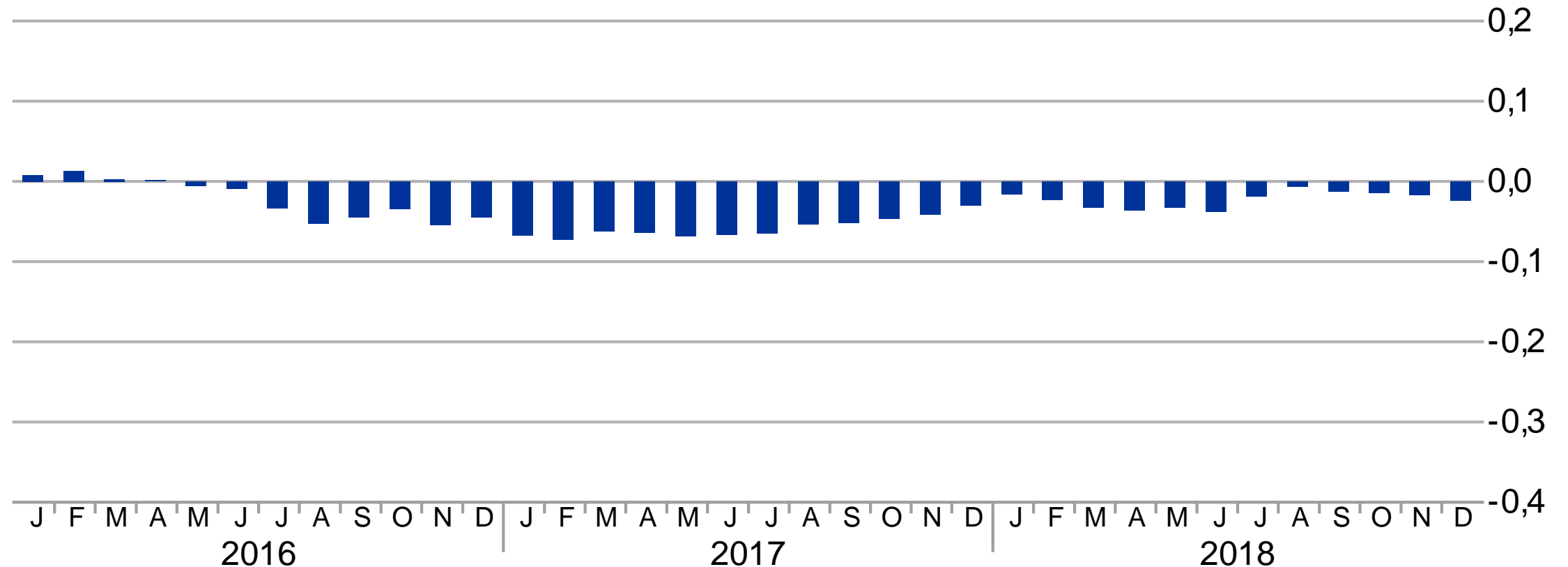
In diesen Stadtteilen ziehen die Mieten am stärksten an

Jahresdurchschnittliche Preisentwicklung der Nettokaltmieten vor und nach der Revision Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Die Nettokaltmieten beziehen alle Mietverhältnisse mit ein. Darunter fallen Bestands-, Neu- und Wiedervermietungen sowie alle Vermieter- und Kreistypen.

Revisionsdifferenzen - Einfluss der neuen Methode bei Mieten in Prozentpunkten



Neukonzeption – Erste Schritte

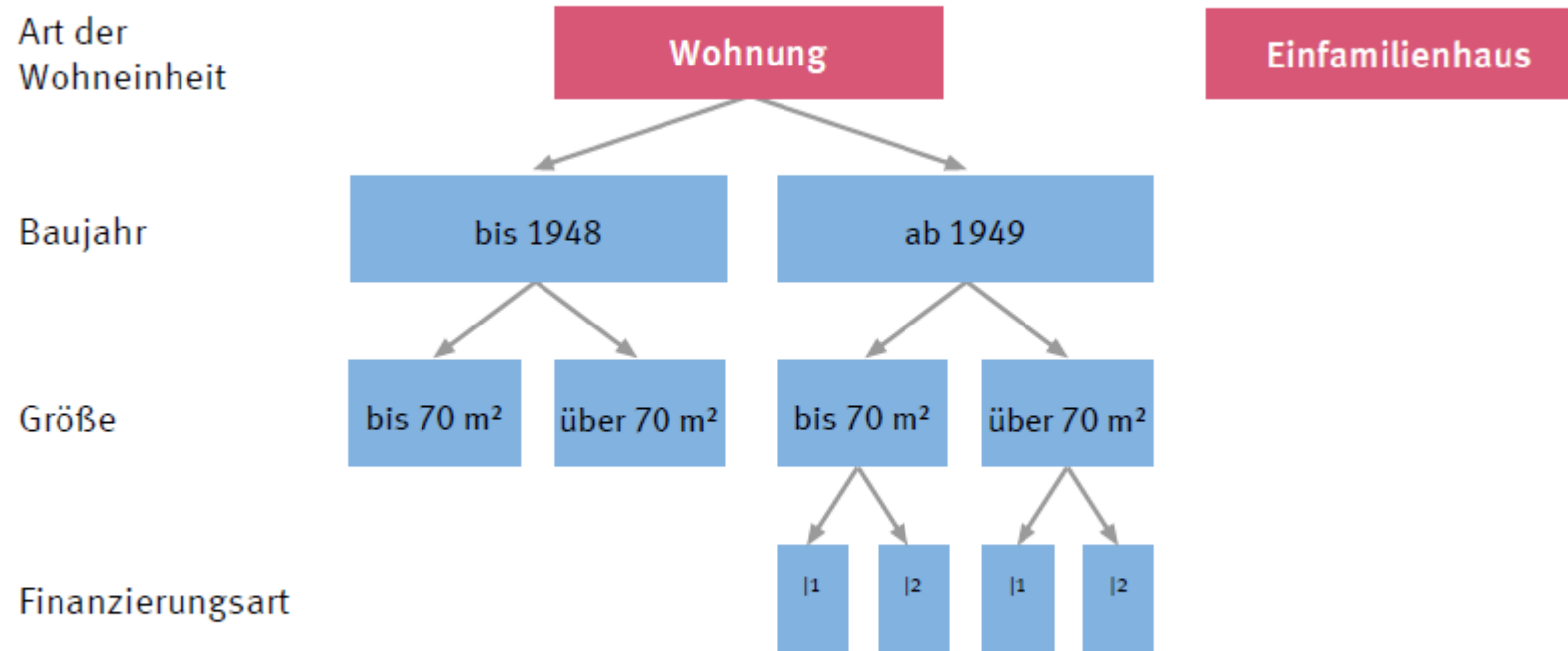
- » Frühjahr 2010 – Startschuss
- » Juni 2010 – Nutzerkonferenz in Wiesbaden:
 - » Räumliche Verteilung
 - » Vermietertypen
 - » Methoden
- » Task Force Quality Improvement
 - » Stichprobe
 - » Ersetzungen
 - » Qualitätsbereinigung

Schichtmodell – Allgemeine Überlegungen

- » Neues Schichtungskonzept verfügt über 3 Dimensionen
 - » Wohnungsmerkmalen (7 Positionen)
 - » Vermietertyp (3 Positionen)
 - » Regionaler Lage (96 x 4 Positionen)
- » Regionale Lage
 - » Je Raumordnungsregion (96) jeder Kreistyp (4)
- » Deutschlandweit 4326 Schichten (von 8064 theoretisch möglichen)

Schichtmodell – Art der Wohneinheit

Erhebungspositionen der Wohnungsmieten



- 1 Frei finanziert.
- 2 Öffentlich gefördert.

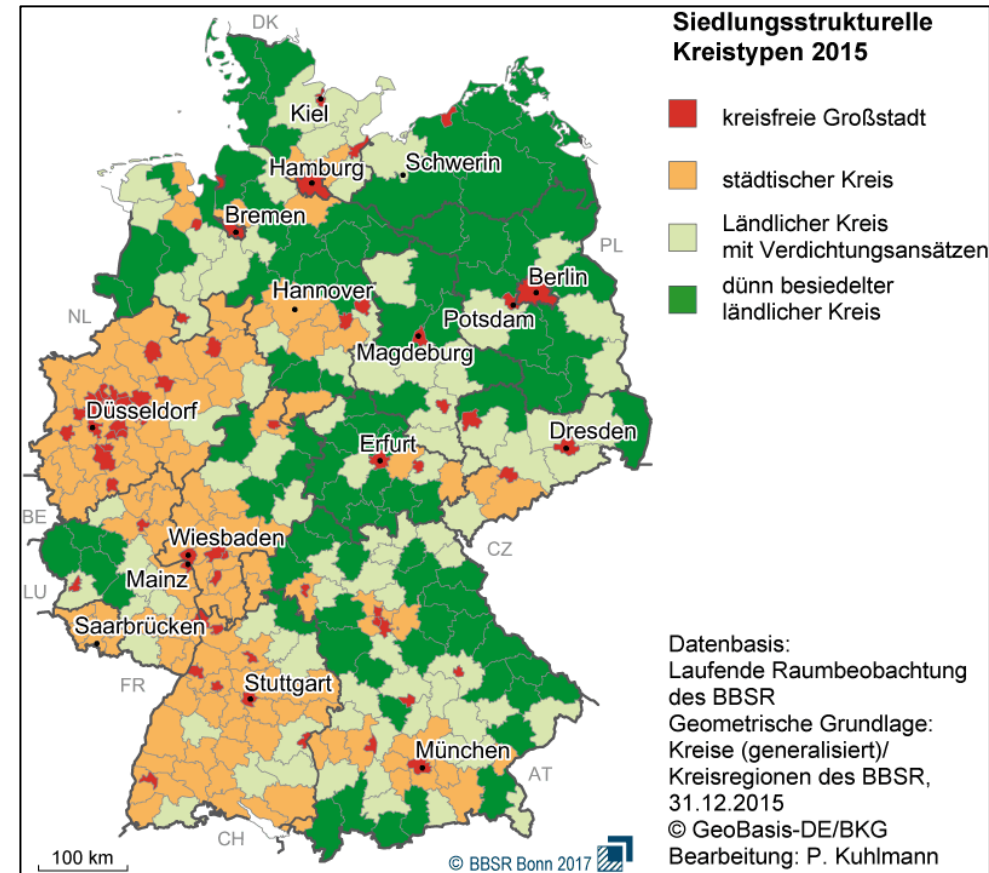
2016 - 01 - 0706

Schichtmodell – Vermietertyp

Schichtung nach Vermietertypen

Vermietertyp	Bezeichnung	Beschreibung, Beispiele
1	Private Kleinvermieter	Privatpersonen, die Wohnungen vermieten
2	Öffentliche Trägerschaft, Wohnungsgenossenschaft	Folgende professionell-gewerbliche Anbieter: Bund, Länder, Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Organisationen ohne Erwerbszweck
3	Wohnungsunternehmen	Folgende professionell-gewerbliche Anbieter: privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, andere privatwirtschaftliche Unternehmen

Schichtmodell – Kreistypen



Stichprobe – Datengrundlage

- » §16 Zensusvorbereitungsgesetz:
 - » Nutzung der GWZ ist „für umwelt- und wohnungsstatistische Stichprobenerhebungen“ gestattet
- » GWZ 2011
 - » Summarische Informationen zum Wohnungsbestand
 - » Nicht alle benötigten Merkmale verfügbar (z. B. Finanzierungsart)
- » Anschriften- und Gebäuderegister
 - » Nur Informationen zu Gebäuden
 - » Keine Angaben z. B. zur Wohnungsgröße oder zur Vermietung

Stichprobe – Vorbefragung

- » Datengrundlage GWZ/AGR zwar nutzbar aber unvollständig
- » Vorbefragung notwendig
- » Durchführung durch Statistische Landesämter
 - » Ende 2013 / Anfang 2014
 - » Online-Fragebogen (IDEV)
 - » Standardisierte Papierfragebögen

Stichprobe – Vorbefragung

- » Zielstichprobe knapp 20.000 Wohnungen
- » Auswahlstichprobe knapp 75.000 Wohnungen
 - » Aufschlag für Selbstnutzung
 - » Reserve für Rotation
 - » Reserve für Ersetzungen
 - » Reserve für Antwortausfälle
 - » Puffer für Unsicherheit bzgl. fehlender Merkmale z. B. Wohnungsgröße
- » Optimierung der Schichtumfänge wegen geringer Besetzung

Stichprobe – Einführung

- » Ab 2015 Überarbeitung der Stichprobe, vor allem Jan 2016 und Jan 2017
- » Abhängig von bisheriger Stichprobe unterschiedliches Vorgehen je Bundesland
- » Methodische Änderungen
 - » Erhebung bei Vermietern
 - » Festlegung neuer Merkmale
 - » Qualitätsbereinigung
 - » Ersetzungsstrategie
 - » Einführung einer Rotation
 - » Erhebung neu erstellter Wohnungen

Stichprobe – Qualität

- » Hedonische Methoden
 - » Doppelte Imputation
 - » Doppelt logarithmisches Modell
- » Anwendung bei Ersetzungen und bei Modernisierung
- » Excel-Tool für einfache Anwendung

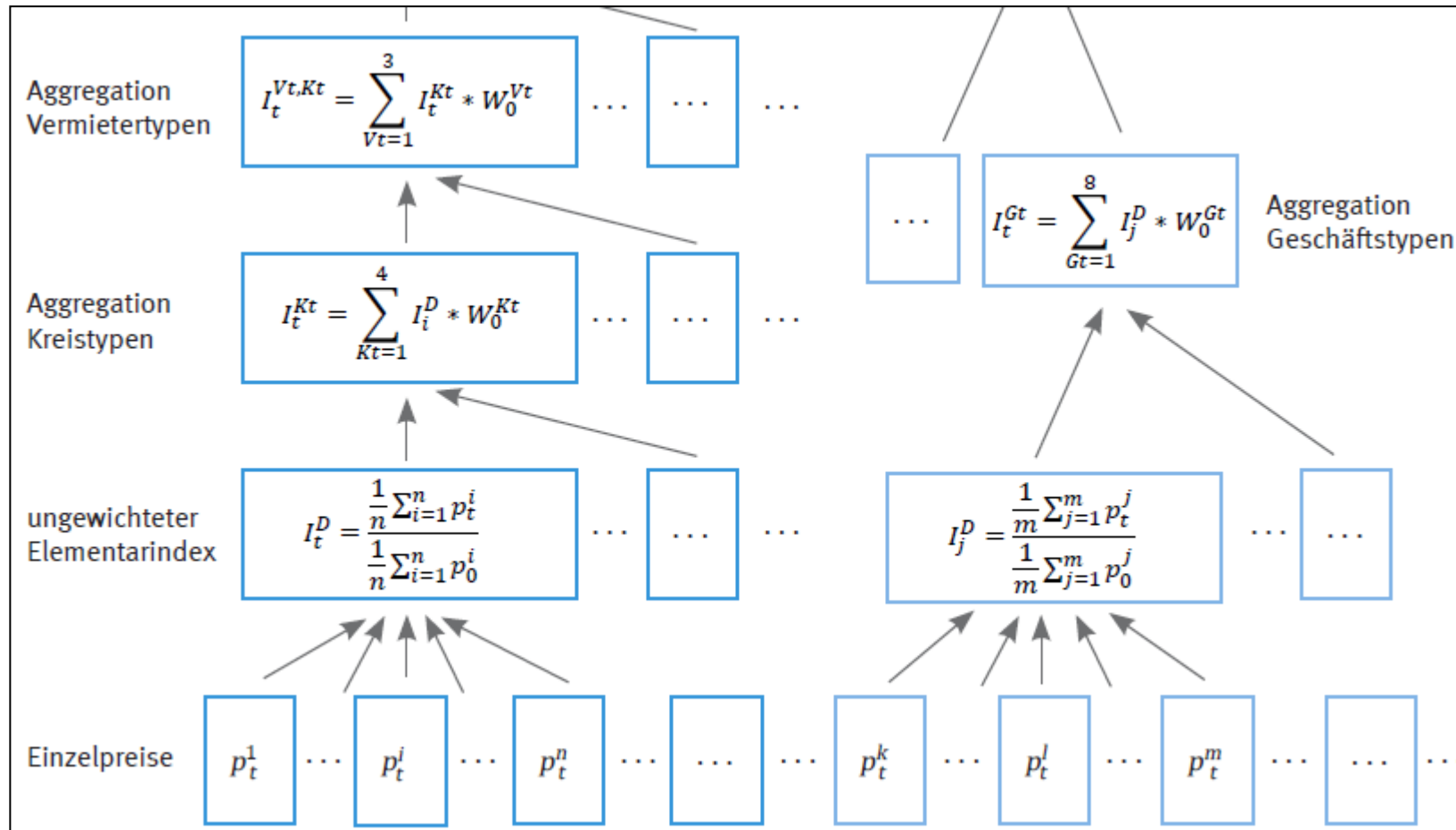
Parameterschätzer				
Variable	DF	Parameter- schätzer	Standard- fehler	Pr > t
Intercept	1	2,621	0.03217	<.0001
dummy_604	1	0,257	0.00831	<.0001
dummy_910	1	0,394	0.00724	<.0001
dummy_1101	1	0,090	0.00794	<.0001
dummy_1603	1	-0,091	0.01243	<.0001
dummy_KT1	1	0,172	0.00599	<.0001
dummy_KT2	1	0,074	0.00616	<.0001
dummy_KT3	1	0,018	0.00641	0.0046
dummy_VT2	1	-0,071	0.00549	<.0001
dummy_VT3	1	0,044	0.00580	<.0001
balkon	1	0,025	0.00364	<.0001
ebk	1	0,077	0.00650	<.0001
finanzierungsart	1	0,142	0.00531	<.0001
dummy_ausstattung_2	1	0,039	0.00349	<.0001
dummy_ausstattung_3	1	0,132	0.00682	<.0001
dummy_lage_2	1	0,051	0.00606	<.0001
dummy_lage_3	1	0,095	0.00635	<.0001
dummy_lage_4	1	0,168	0.00911	<.0001
log_energie	1	-0,036	0.00342	<.0001
log_menge	1	0,859	0.00546	<.0001
log_dauerMietvertrag	1	-0,050	0.00138	<.0001
log_alter	1	-0,033	0.00327	<.0001

Stichprobe – Qualität

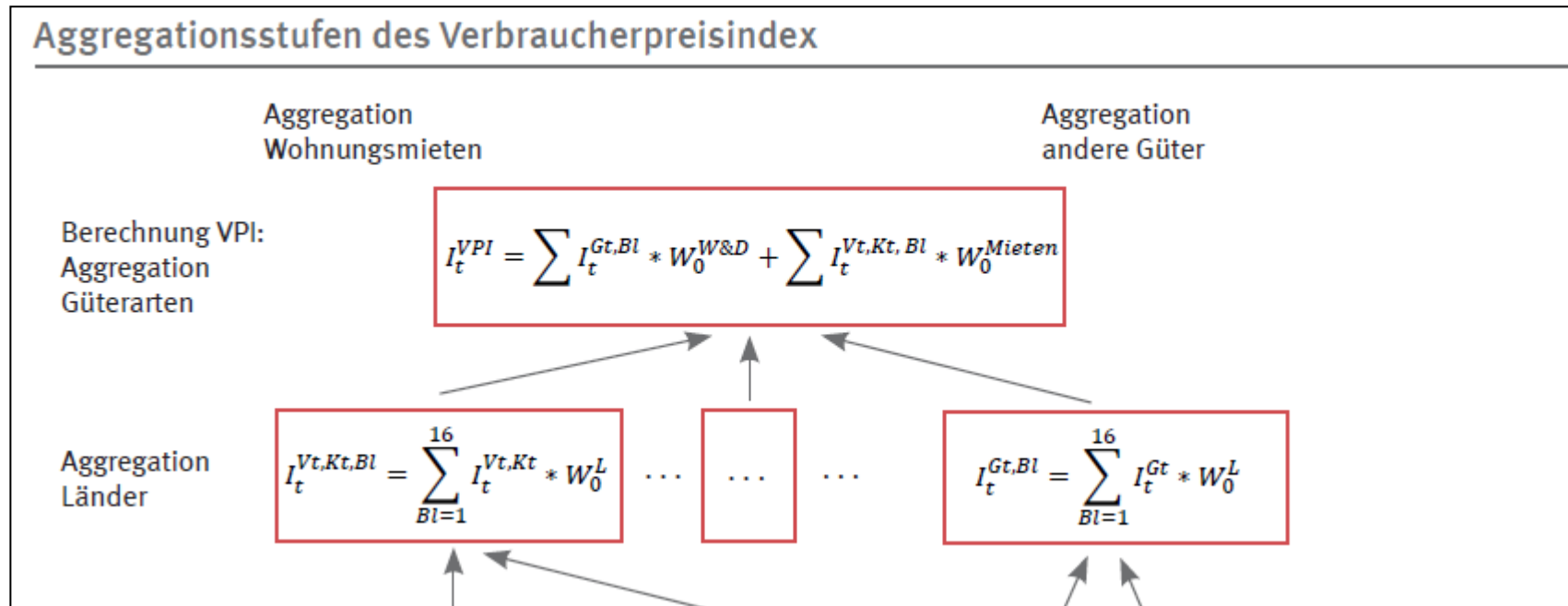
» Excel-Tool für einfache Anwendung

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	
Alte Wohnung/vor der Modernisierung																	
	Art des Energieausweises v = Verbrauchsausweis Energie b = Bedarfsausweis				Balkon 1 = vorhanden 0 = nicht vorhanden	Garage 1 = vorhanden 0 = nicht vorhanden separat angemietet	Einbauküche 1 = vorhanden 0 = nicht vorhanden		Baujahr	Region	Kreistyp	Finanzierungsart 1 = frei finanziert 0 = öffentlich gefördert	Beginn Mietvertrag	Vermieter-typ			
Wohnfläche (kWh/m ² *a)	133,6	v	3	3	0	1	0	1989	1101	2	0	25.11.2002	2	geldwerter Qualitätsunterschied:			
Neue Wohnung/nach der Modernisierung																	
Wohnfläche	Energie		Ausstattung	Lage	Balkon	Garage	Einbauküche	Baujahr	Region								
75	133,6	v	3	3	0	1	0	1989	1101							- €	
<p>Kreistyp und Vermietertyp sind konstant zu halten. Finanzierungsart und Beginn des Mietvertrags müssen nur für die alte Wohnung bzw. vor der Modernisierung angegeben werden.</p> <p>Umgang mit fehlenden Werten: - Wohnfläche: muss immer angegeben werden. - Energie: Eingabe Durchschnittswert 133,6 kWh/m²*a; bei Energieausweis "v". - Beginn Mietvertrag: letzter Tag des vorhergehenden Monats; für heute folglich: 31.05.2019 - Baujahr: Muss immer angegeben werden. - weitere Merkmale: Angabe kann fehlen.</p>																	

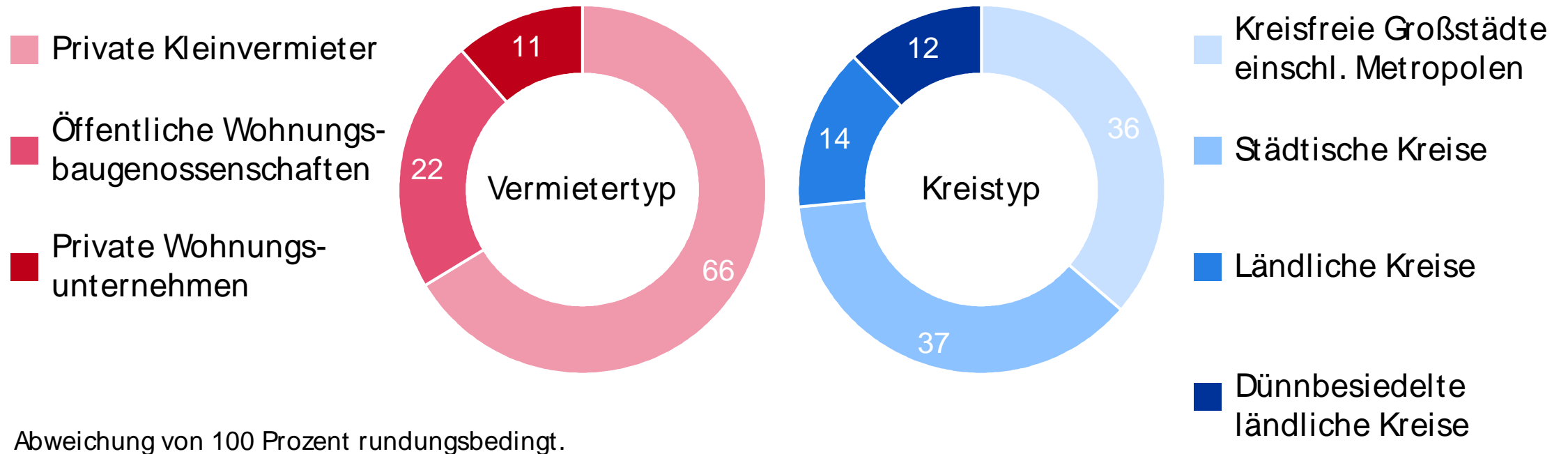
Wägungsschema – 1. Stufe



Wägungsschema – 2. Stufe



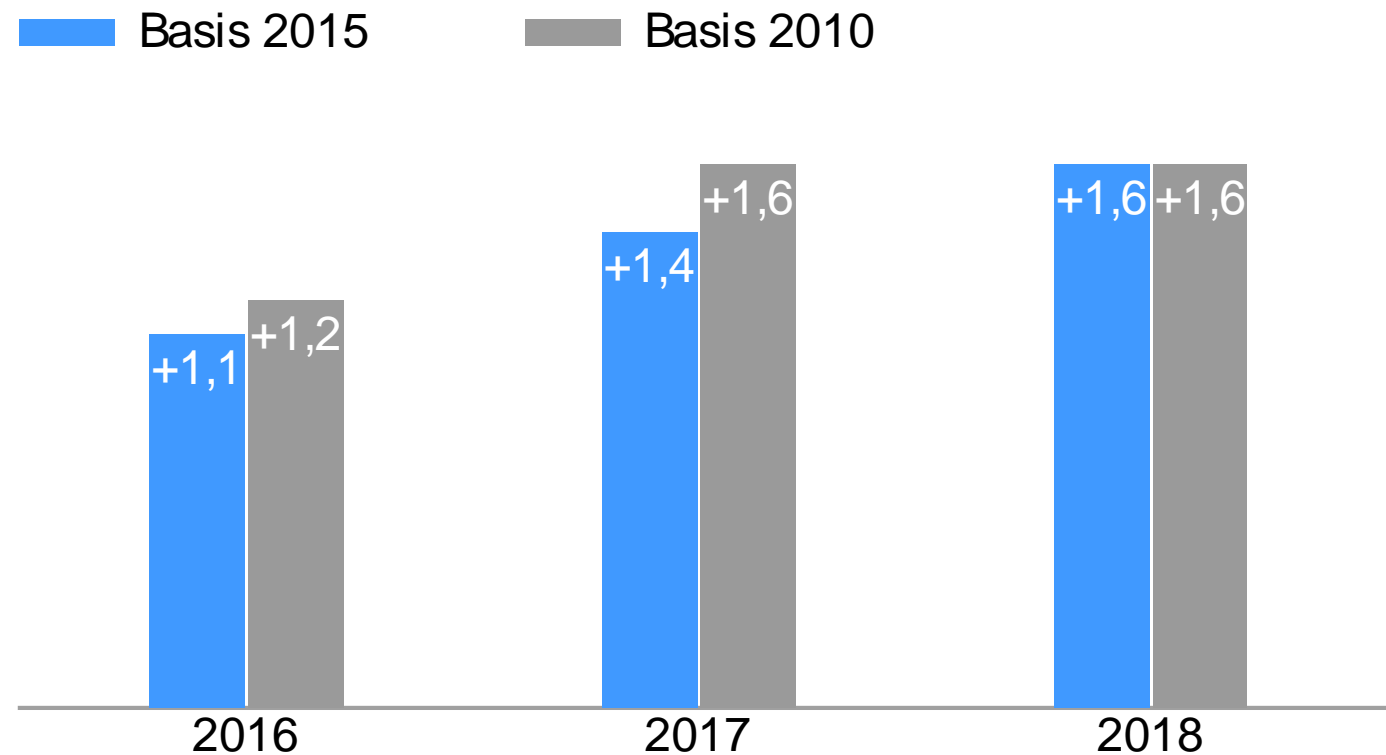
Gewichte der Vermieter- und Kreistypen im neuen Mietenindex in %



Ergebnisse

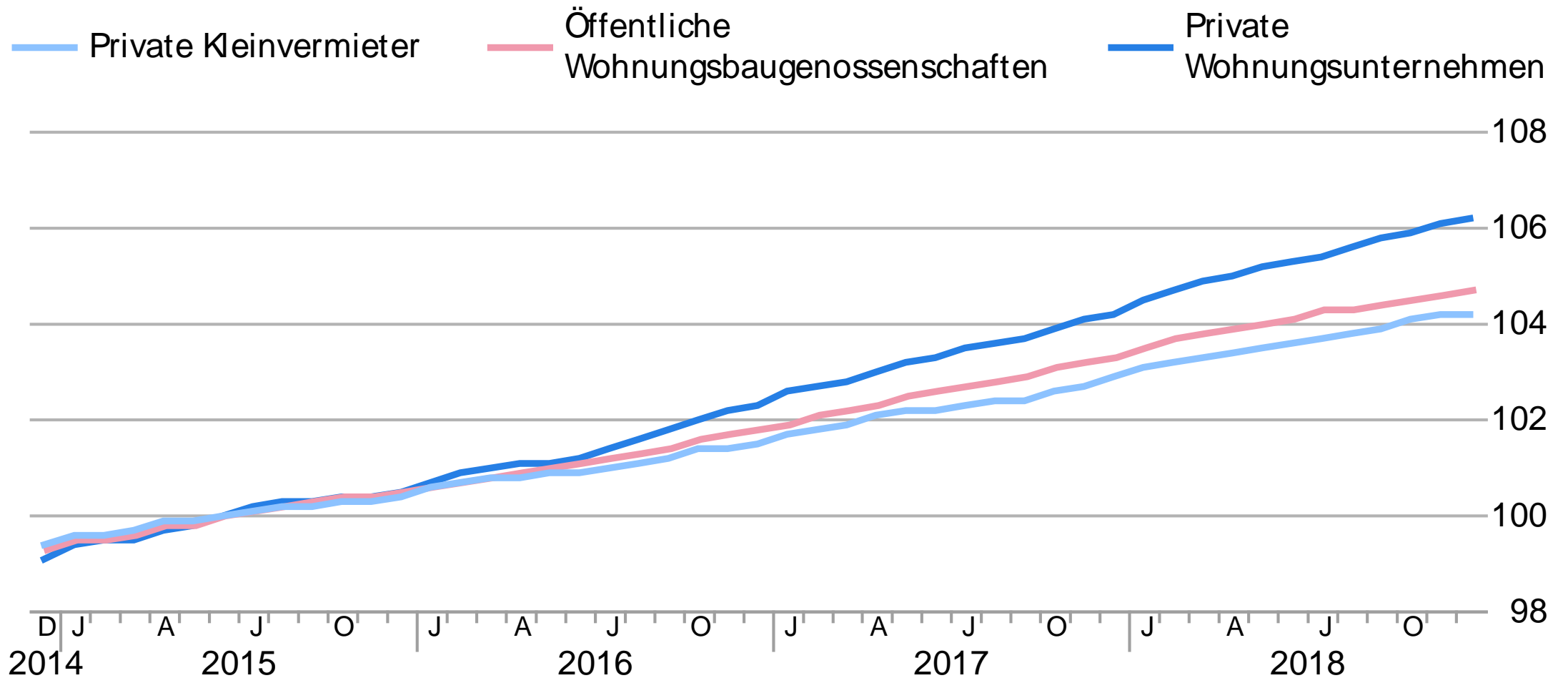
- » Goldhammer, Wista 5/2016:
- » Dabei wird es zu Revisionsdifferenzen im Vergleich zum Index auf Basis 2010 = 100 kommen, da die neue Stichprobe nicht proportional zur Gewichtung geschichtet ist.
- » Diese Differenzen lassen sich derzeit nur schwer abschätzen. Es wird jedoch vermutet, dass der durch die Gewichtung größere Einfluss privater Kleinvermieter wie auch des ländlichen Raumes zu einer geringeren Steigerung des Index führen wird.

Jahresdurchschnittliche Preisentwicklung der Nettokaltmieten vor und nach der Revision Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

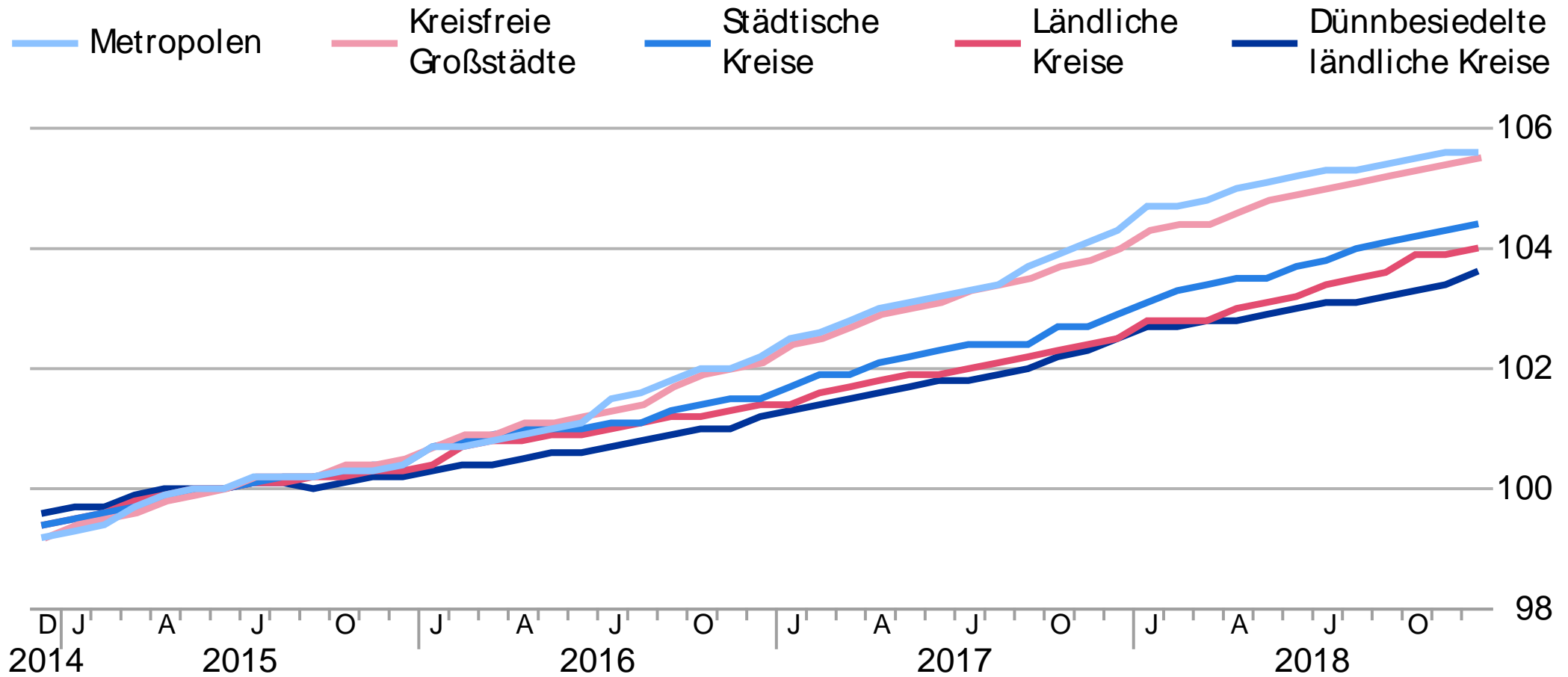


Die Nettokaltmieten beziehen alle Mietverhältnisse mit ein. Darunter fallen Bestands-, Neu- und Wiedervermietungen sowie alle Vermieter- und Kreistypen.

Preisindizes für Mieten nach Vermietertypen 2015 = 100



Preisindizes für Mieten nach Kreistypen 2015 = 100



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT !

Timm Behrmann

Telefon: +49/(0) 611 / 75 2428

timm.behrmann@destatis.de

www.destatis.de

