

# NEUE MIETENSTICHPROBE IM VERBRAUCHERPREISINDEX

Nutzerkonferenz „Immobilienpreise - Was bietet die amtliche Statistik?“  
am 30. Juni 2016 im Statistischen Bundesamt

Bernhard Goldhammer



# Ausgangslage

- **Historisch gewachsene Erhebung**
  - Keine Zufallsstichprobe
  - Regionale Verteilung, Verteilung auf unterschiedliche Vermietertypen je nach Land heterogen
- ⇒ **2010: Beschluss zum Neuaufbau der Mietenstichprobe**
- ⇒ **Nutzertreffen Juni 2010 gibt Impulse:  
Hauptarbeitsfelder räumliche Verteilung,  
Vermietertypen, Verbesserung der Preismessung,  
Veröffentlichung**

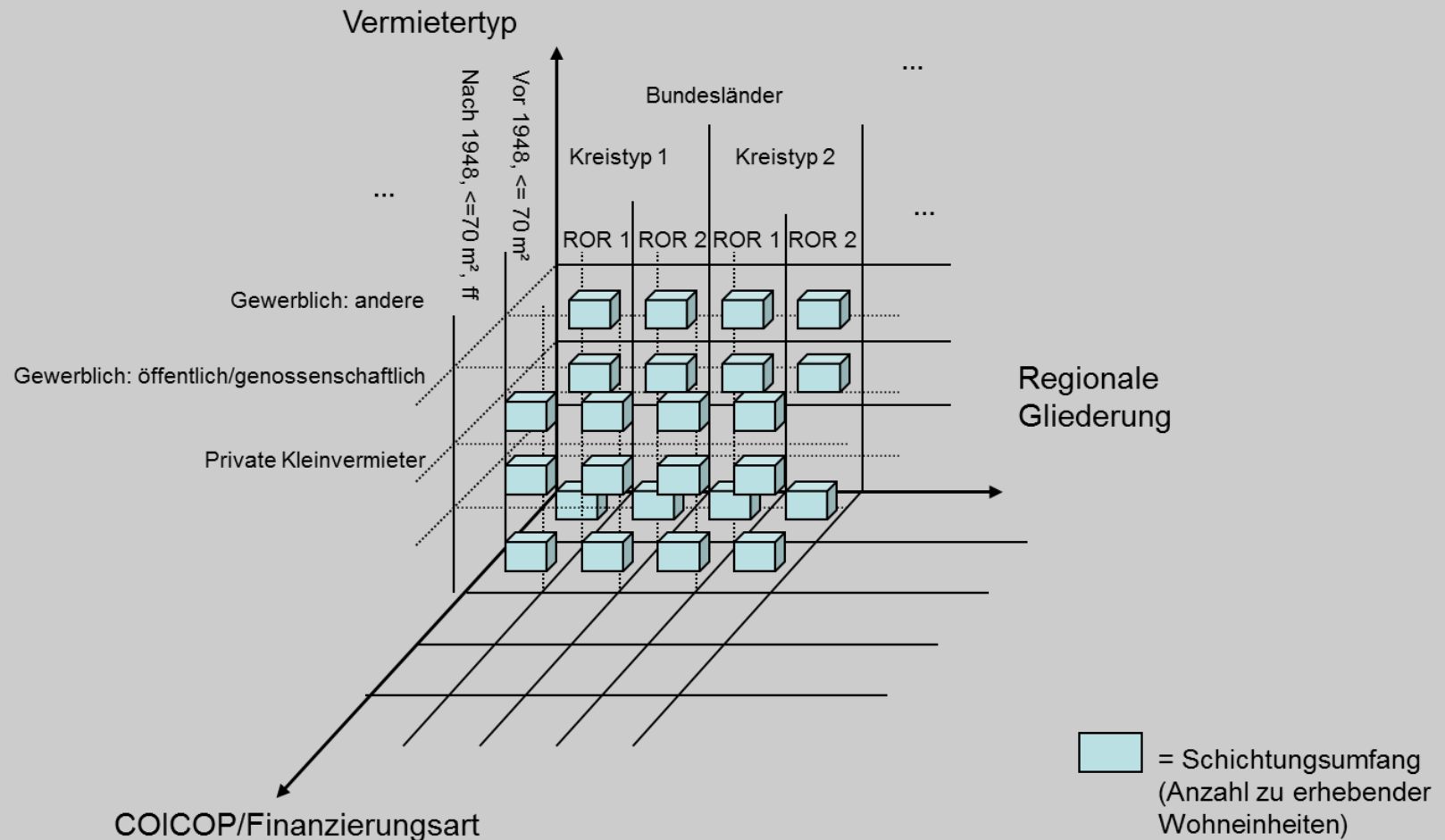
# Das neue Konzept

## Schichtung der Stichprobe

- **Art der Wohnung**
  - 5 COICOP-Positionen (vor/nach 1948,  $\leq$ / $>$ 70 m<sup>2</sup>, EFH)
  - Finanzierungsart: öffentlich gefördert, frei finanziert
- **Vermietertyp**
  - Private Kleinvermieter
  - Wohnungsunternehmen in öffentlicher und genossenschaftlicher Hand
  - Gewerbliche Wohnungsunternehmen
- **Regionale Komponente**
  - Siedlungsstrukturelle Kreistypen (BBSR)
  - Raumordnungsregionen

# Das neue Konzept

## Schichtung der Stichprobe



# Das neue Konzept

## Schichtung der Stichprobe

- Rechnerische Anzahl der Schichten deutschlandweit: 4326
- 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: 2738
  - Diese decken 96,5% der Mietwohnungen in Deutschland ab

# Gewinnung der Stichprobe

## Datenquelle für Stichprobe

- **Umwelt- und wohnungsstatistisches Register nach § 16 ZensVorbG (Basis: GWZ-Gebäuderegister)**
  - Enthält alle Wohngebäude in Deutschland
  - Für „umwelt- und wohnungsstatistische Zwecke“ (auch Mietenerhebung)
  - Problem: Keine Aussage zu einzelnen Wohnungen
  - Lösung: Vorbefragung zu Wohnungen in den Gebäuden
- ⇒ **Vorbefragung über ca. 73.000 Wohnungen bei 20.000 Eigentümern (2013/14)**
- ⇒ **Anpassung Schichtumfänge, dann Ziehung Stichprobe**

# Stichprobenumfang

## Zielstichprobenumfänge nach Kreis- und Vermietertypen

Kreistyp		Anzahl Mieten	%	Mietwohnungen ('000)	%
1	Kreisfreie Großstädte	9.524	48,1	9.569	41,6
2	Städtische Kreise	5.434	27,5	7.262	31,6
3	Ländliche Kreise	2.459	12,4	3.215	13,4
	höherer Dichte				
4	Dünn besiedelte ländliche Kreise	2.373	12,0	2.951	12,8
Summe Deutschland		19.790	100	22.997	100

Vermietertyp		Anzahl Mieten	%	Mietwohnungen ('000)	%
1	Private Kleinvermieter	3.663	18,5	15.283	66,4
2	Öff./genoss. Wohnungsunt.	10.627	53,7	4.868	21,2
3	Gewerbliche WU	5.500	27,8	2.846	12,4
Summe Deutschland		19.790	100	22.997	100

# Erhebungsorganisation

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



# Aufbau der Stichprobe

## Aktueller Stand

- Ursprünglich zum Dezember 2014 vorgesehen
  - Probleme durch Kapazitätsengpässe bei den Statistischen Ämtern
  - EDV-Probleme
- ⇒ Abschluss Aufbau neuer Stichprobe: Januar 2017

# Was noch aussteht...

**Gewichtung Kreis- und Vermietertypen ab Basis 2015=100**

- **Unterrepräsentierung private Kleinvermieter und ländliche Wohnungen**
- **ab Basis 2015=100 (Einführung Januar 2018)  
Gewichtung auf Kreis- und Vermietertypen**
  - Potenzial für Indizes nach Kreis- und Vermietertypen
  - Bis dahin geschichtete, aber nicht gewichtete Stichprobe
- **Dürfte zu Revisionsdifferenzen beim Übergang von 2010=100 auf 2015=100 führen**
  - Private Kleinvermieter
  - Ländlicher Raum

# Was noch aussteht...

## Einbeziehung neu erstellte Wohnungen

- Wohnungen ab 2012 fehlen
- Quelle Hochbaustatistik

## Prüfung weiterer Auswertungen

- Insbesondere Mietenindizes nach Kreistypen und Vermietertypen
  - Auf Ebene der Bundesländer
  - Für ganz Deutschland
- ⇒ Muss unseren Qualitätsanforderungen genügen
- ⇒ Mit vertretbarem Aufwand möglich sein
- ⇒ Veröffentlichung frühestens 2018 (Umbasierung)

# Fazit

## Die neue Mietenstichprobe...

- Ist repräsentativ geschichtet: Wohnungsart, Kreistyp, Vermietertyp
- Bezieht systematisch private Kleinvermieter 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, indexwirksam ab 01/2017 (Gewichtung ab 01/2018)

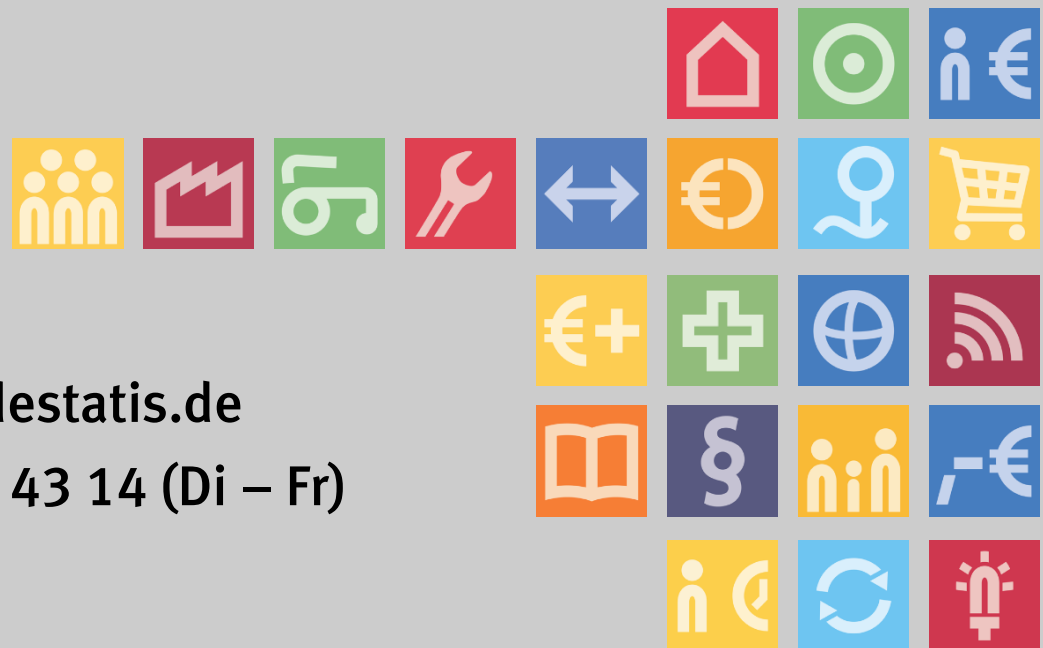
# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bernhard Goldhammer

bernhard.goldhammer@destatis.de

Telefon: +49/(0) 611 / 75 43 14 (Di – Fr)

[www.destatis.de](http://www.destatis.de)



# BACKUP



# Das neue Konzept

## Schichtungsebenen und Gewichtung: Art der Wohnung

Explizite Gewichtung	COICOP 2015	Bedeutung	Finanzierungsart
x	0411011200	Wohnung bis 1948, $\leq 70 \text{ m}^2$	-
x	0411011300	Wohnung bis 1948, $> 70 \text{ m}^2$	-
x	0411021400	Wohnung ab 1949, $\leq 70 \text{ m}^2$	Öffentlich gefördert
			Frei finanziert
x	0411024300	Wohnung ab 1949 $> 70 \text{ m}^2$	Öffentlich gefördert
			Frei finanziert
x	0411024600	Einfamilienhaus	-

# Das neue Konzept

## Schichtungsebenen und Gewichtung: Vermietertypen

Explizite 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

Explizite Gewichtung	Kreis -typ	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: erhobene Merkmale

Merkmale bis 2014	Merkmale ab 2015
Verwaltungseinheit	Verwaltungseinheit z.B. Gebäudeanschrift
Wohnungsnummer	Gebäude- und Wohnungsnummer
Baujahr	<b>Lage der Wohnung im Gebäude</b>
Zahl der Räume (Zimmer + Küche)	<b>Endenergiebedarf/-verbrauch</b>
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)
	<b>Finanzierungsart/Ende</b>
	<b>Förderzeitraum</b>
	Baujahr
m <sup>2</sup> (Wohnfläche)	m <sup>2</sup> (Wohnfläche)

# Methodik: Qualitätsbereinigung

- **Vorgaben für die Sachbearbeiter zum Verhalten in Ersetzungssituationen**
  - Timing
  - Schichtung
  - Abschätzung des geldwerten Qualitätsunterschieds
- **Tool zur Ermittlung des geldwerten Unterschieds auf Hedonik-Basis (Regression Preis auf Wohnungsmerkmale) im Einsatz bei Modernisierung**
- **Generell: wegen Seltenheit der Änderungen von Qualitätsmerkmalen bei Mieten geringeres Problem als bei anderen Gütern**

# 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**
- **Hochbaustatistikgesetz erlaubt Auswertung der Einzeldaten für Mietenstichprobe**
- **Methodenentwicklung läuft**
- **Ziel: Einbau neu erstellter Wohnungen gemäß Anteil am Wohnungsbestand bei Ersetzungen und Rotation**
  - **Vorrang von Ersetzungen gegenüber Rotation, um Preisunterschiede abzubilden**
  - **Geringer Einfluss erwartet (Beispielrechnung für 2013: 91 Wohnungen => Anteil 0,46%)**