

# Messung der Entwicklung der Wohnungsmieten im Verbraucherpreisindex

Derzeitiger Stand, zukünftige Entwicklungen

Gerhard Lenz, IT.NRW

Bernhard Goldhammer, Statistisches Bundesamt

# Der Verbraucherpreisindex (VPI)

Früher auch: „Index der Lebenshaltungskosten“

- Misst die Preisentwicklung auf der Stufe des Privaten Verbrauchs
- Bezieht sich auf die Verbrauchsausgaben der Privaten Haushalte
- Abbildung der Preisentwicklung im Zeitvergleich
  - Dimensionslose Indexzahl
  - Vergleich eines Berichtszeitraums (z.B. Oktober 2011: VPI=111,1) mit einem Basiszeitraum (zurzeit: Jahr 2005: VPI=100)
  - Ermöglicht Ermittlung des Unterschieds des durchschnittlichen Preisniveaus zu zwei Zeitpunkten
    - Oktober 2011 zu 2005: +11,1%
    - Oktober 2011 zu Oktober 2010 (VPI=108,4): +2,5%

# Der Verbraucherpreisindex (VPI)

## Berechnungsprinzipien

- „Warenkorb“
  - Unterteilung der Ausgaben des privaten Verbrauchs in 667 repräsentative Kategorien
  - Monatliche Erhebung von Preisen einzelner Produkte, die den Kategorien zuzuordnen sind
  - Kategorien bleiben für eine Indexlaufzeit fest, Produkte können sich ändern (z.B. PCs)
- „Wägungsschema“
  - Index: gewichtetes Mittel
  - Gewichte werden im Basisjahr (derzeit 2005) festgelegt, unverändert bis zur nächsten Umbasierung (Preisindex vom Typ Laspeyres)
  - Ziel: Abbildung der Preisentwicklung
  - Daher Verschiebung von Ausgabeanteilen während der Laufzeit nicht berücksichtigt
- Konstante Qualität => ändert sich die Qualität eines Produkts, wird die Qualitätsänderung aus dem Preis herausgerechnet
  - z.B. gleicher Preis, weniger Inhalt => Preiserhöhung im VPI

# Der Index der Nettokaltmieten im VPI

## Mieten - das Schwergewicht im VPI



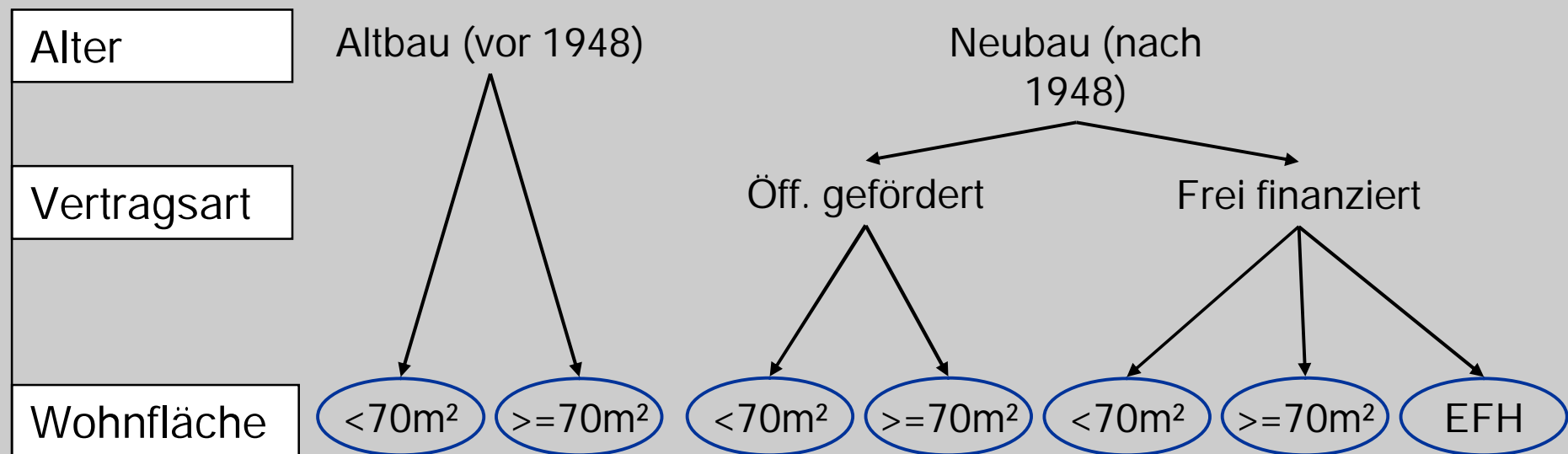
Darunter:

Nettokaltmieten	20,3%
Instandhaltung	11,84%
Frisch-/Abwasser, Müllabfuhr, Grundsteuer etc.	3,3%
Haushaltsenergie	5,98%

# Der Index der Nettokaltmieten

## Die Mietenstichprobe im VPI

- Ca. 19000 Preisreihen
- Verteilt auf 7 Positionen (nach drei Dimensionen bestimmt)



# Der Index der Nettokaltmieten

## Arbeitsteilung im statistischen System

### Landesämter:

- Erhebung der Preise vor Ort
- Veröffentlichungen auf Landesebene

### Bundesamt:

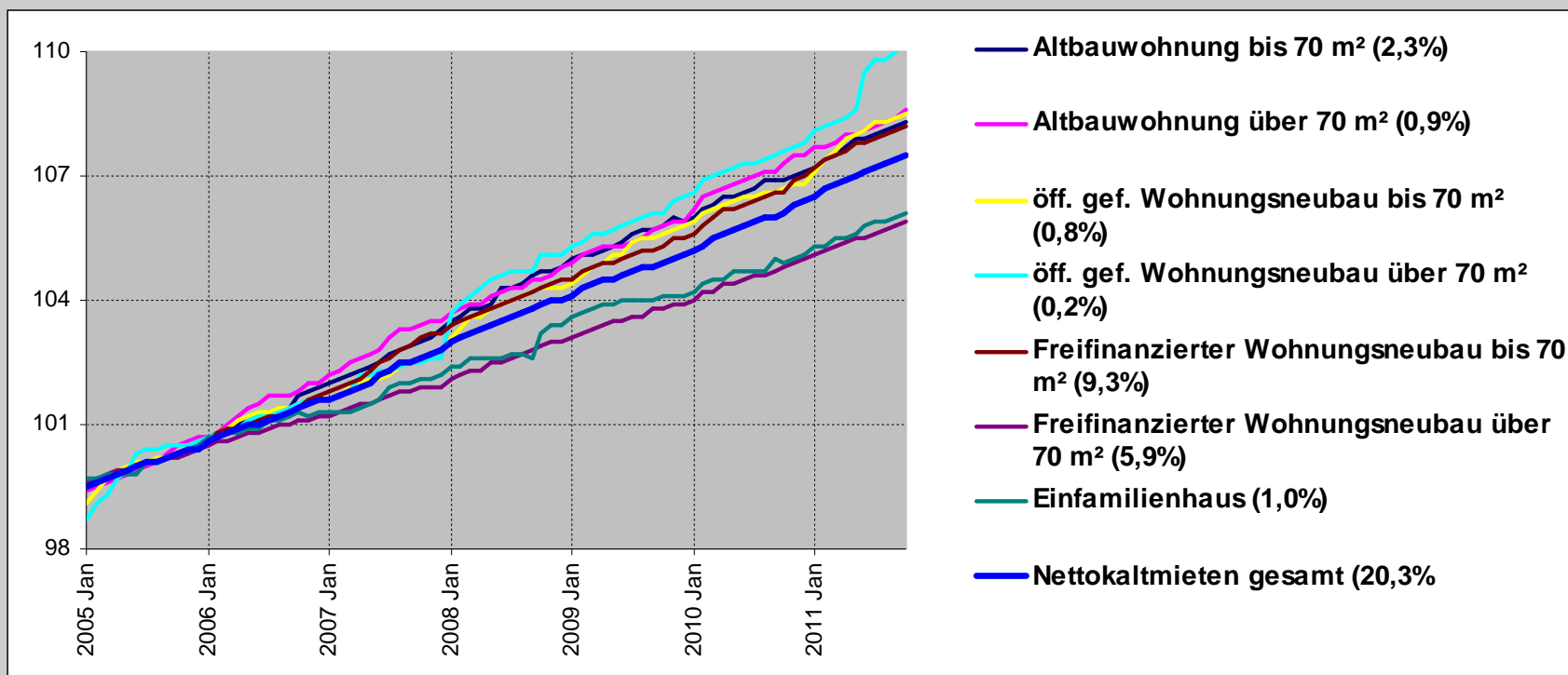
- Methodische Weiterentwicklung
- Koordinierung
- Erhebung von Gütern/Dienstleistungen mit einheitlichen Preisen

=> Mieten: Erhebung durch Landesämter, in geringer Zahl (öffentlich geförderte) durch das Statistische Bundesamt (ca. 2 100 von 19 000 Mietpreisen)

# Der Index der Nettokaltmieten

## Veröffentlichungsprogramm

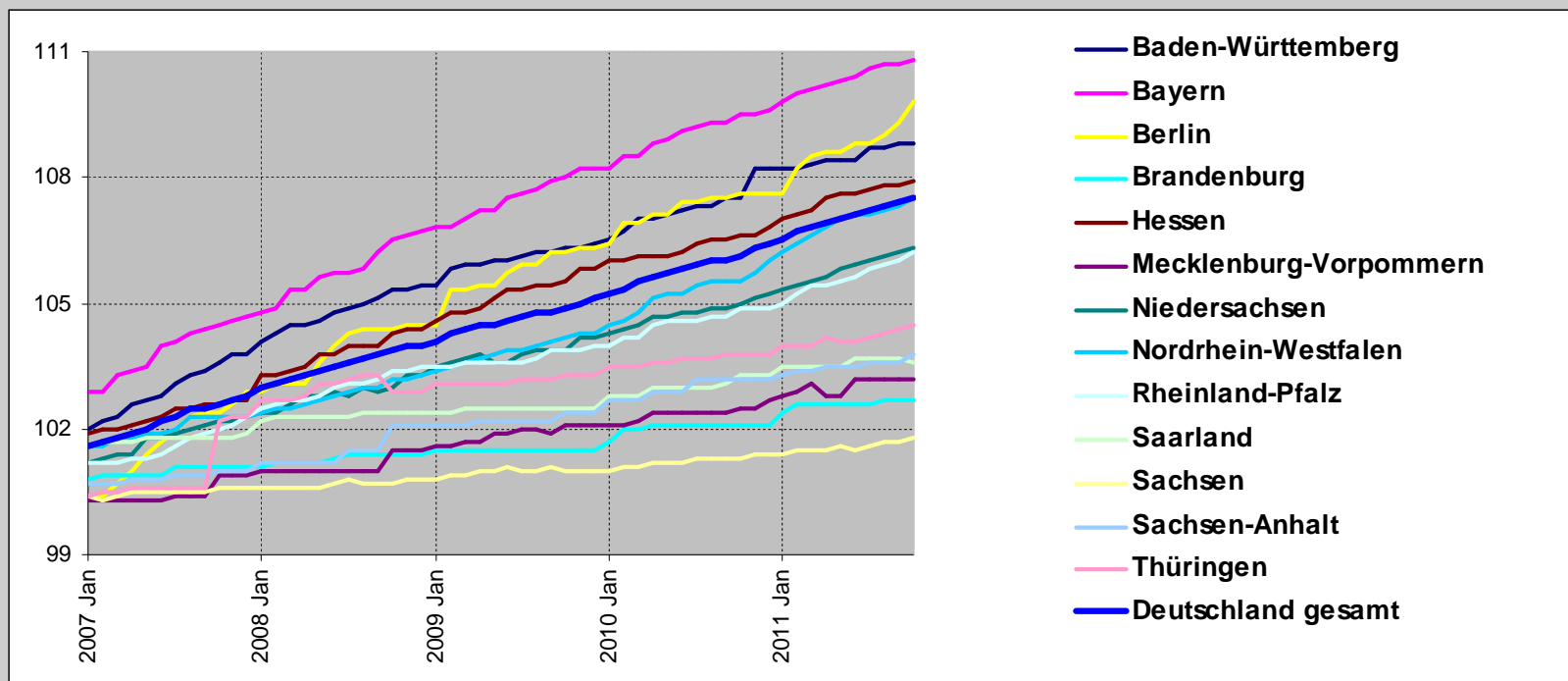
### ■ Auf Bundesebene: Gesamtindex, 7 Wohnungstypen



# Der Index der Nettokaltmieten

## Veröffentlichungsprogramm

- Auf Länderebene: Gesamtindex (außer für Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein)

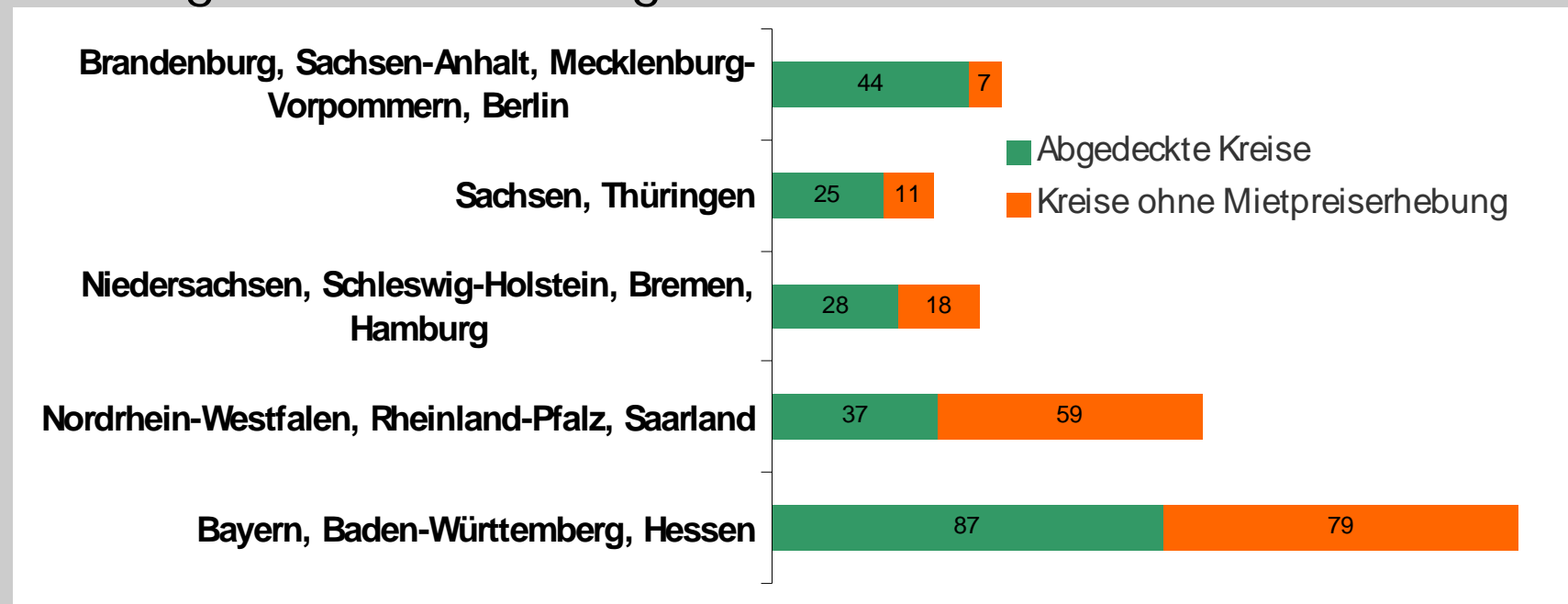


- Indizes abrufbar über die GENESIS-Online-Datenbank unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) sowie über die Länderportale



# Gründe für methodische Überarbeitung des Index

## Regionale Abdeckung, Stand 2009



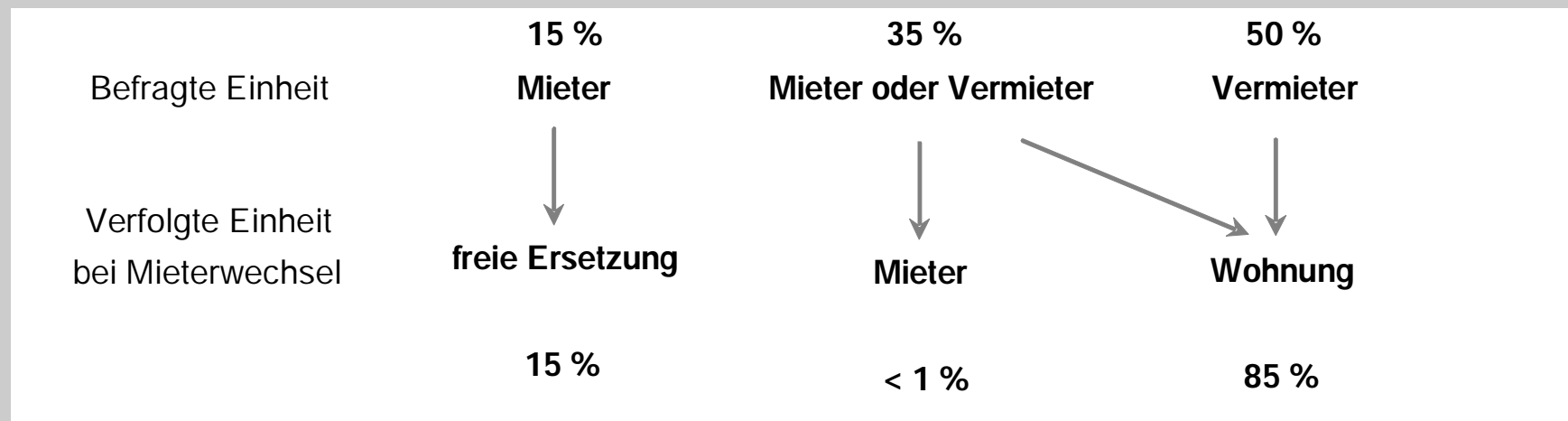
=> Unterschiedliche Flächenabdeckung, im Osten besser als im Westen:

- Brandenburg/Sachsen-Anhalt/Mecklenburg-Vorpommern/Berlin: ca. 90% der Kreise
- Nordrhein-Westfalen/Rheinland-Pfalz/Saarland: ca. 40%

# Gründe für methodische Überarbeitung des Index

Unterschiedliche Erhebungsstrategien, privat vermietete Wohnungen kaum berücksichtigt

- Befragung von Mietern und Vermietern (je nach Bundesland unterschiedlich)



- Vermieter: fast nur Wohnungsbaugesellschaften (höhere Auskunftsbereitschaft, mehr gemeldete Wohnungsmieten pro Einheit als bei privaten Vermietern)  
=> von privat vermietete Wohnung unterrepräsentiert in der Stichprobe

# Gründe für methodische Überarbeitung des Index

## Zukünftige Nutzung der Daten der Verbraucherpreisstatistik für andere Zwecke

- Unterschiedliche Erhebungsmethodik kein Problem bei zeitlichem Preisvergleich
- Für Preisvergleiche zwischen Regionen aber nur bedingt geeignet
- Weiteres Problem hierzu: fehlende Angaben, z.B. über
  - Wohnlage
  - Größe der Wohnung
  - Vermietertyp
  - Beginn des Mietvertragsverhältnisses

=> Daten zur Mietpreisstatistik waren bisher nur bedingt für interregionalen Preisvergleich und zur Ableitung von Mietniveaus geeignet

# Gründe für methodische Überarbeitung des Index

## Standardisierter Umgang mit Qualitäts- und Preisänderungen

### Renovierung

( $\Delta Q$  klein)

Ausgleich für Abnutzung  
oft Vertragsbestandteil



### Modernisierung

( $\Delta Q$  groß)

anderer Nutzwert  
nicht vergleichbar  
wie Wohnungsersetzung

Qualitätsänderungen

direkter Preisvergleich

$\Delta Q = 0$

Preisänderung ausschließen

$\Delta Q = \Delta P$

Preisänderungen

bei bestehendem Vertrag

bei Mieterwechsel

bei Wohnungsersetzung

# Anforderungen der Nutzer

Forderungen vom Arbeitstreffen mit Nutzern Juni 2010

- **Räumliche Verteilung:**
  - **Preiserhebung sollte räumlich verteilt durchgeführt werden.**
  - **Berücksichtigung der Regionen entsprechend ihrer Verbrauchsbedeutung**
  - **Verwendung einer geeigneten räumlichen Klassifizierung**
  - **Anforderungen für regionale Preisniveauvergleiche sollten berücksichtigt werden.**
- **Vermietertypen:**
  - **Einbeziehung privater Kleinvermieter (unterschiedliche Preispolitik, unterschiedliche Verhaltensweisen)**
  - **Erarbeitung einer geeigneten Vermietertyp-Klassifizierung**

# Anforderungen der Nutzer

## Ergebnisse Arbeitstreffen mit Nutzern Juni 2010

- **Verbesserung der Preismessung:**
  - Preisentwicklung bei Mieterwechsel muss korrekt abgebildet werden.
  - Prüfung der Anwendung hedonischer Methoden bei der Einbeziehung neu erstellter Wohnungen in den Index sowie bei Ersetzungen.
- **Veröffentlichung:**
  - Verbesserter Zugang zu Methodenbeschreibungen, Sonderauswertungen, Metadaten und Ergebnissen.
  - Methodik verständlich erklären.

# Neukonzeption des Mietpreisindex

## Gründung Unterarbeitsgruppe Bund-Länder

- **Herbst 2010**
- **Vertretene Länder: Baden-Württemberg, Bayern, Berlin-Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Sachsen**
- **Ziel:**
  - **Umsetzung der Nutzeranforderungen**
  - **Verbesserung der Stichprobe**
  - **Verbesserung der Erhebungsmethodik**
  - **Auch: Überprüfung der Positionen der Mietnebenkosten des Verbraucherpreisindex**

# Neukonzeption des Mietpreisindex

## Bisherige Arbeitsergebnisse und Ziele

- **Räumliche Verteilung und Merkmale der Preismeldungen**
  - **Neuberechnung der regionalen Verteilung der Stichprobe abgeschlossen**
    - **Ziel: jeder Kreistyp einer Raumordnungsregion mit Preismeldungen nach seiner Verbrauchsbedeutung vertreten**
  - **Umsetzung bis Ende 2014**
  - **Merkmale (wichtig für regionale Preisvergleiche, Durchschnittspreise, Qualitätsbereinigung):**
    - **Wohnfläche (wichtigstes Merkmal zur Erhöhung der Preise) nun vollständig von allen Ländern erfasst und hinterlegt**
    - **Test von externen Daten zur Wohnlage => gescheitert, zu wenig Erklärungswert**
    - **In Bearbeitung: Vorgaben zur Beurteilung von Wohnlage und Ausstattung (größere Vergleichbarkeit)**



# Neukonzeption des Mietpreisindex

## Bisherige Arbeitsergebnisse und Ziele

### ■ Vermietertypen

- **Klassifikation der Vermietertypen gemeinsam mit BMVBS und BBSR erarbeitet**

Vermietertyp	Beschreibung
1	Privatpersonen
2	Professionell-gewerbliche Anbieter: Bund, Länder, Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Organisationen ohne Erwerbszweck
3	Professionell-gewerbliche Anbieter: Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, andere privatwirtschaftliche Unternehmen.

- **Zur Sicherung der Repräsentativität sind Quotenvorgaben für die Vermietertypen errechnet worden. Umsetzung bis Ende 2014.**
- **Ab Indexlauf 2015=100: Gewichtung des Index zusätzlich nach Vermietertypen (bisher nur nach Bundesland und Wohnungstypen)**

# Neukonzeption des Mietpreisindex

## Bisherige Arbeitsergebnisse und Ziele

### ■ Verbesserung der Preismessung

- Umgang mit Qualitätsänderungen bei Ersetzungen und Neuaufnahmen
  - seltene Ereignisse => Umsetzung Hedonik oder vergleichbares Verfahren erst 2013, Priorität liegt derzeit auf Stichprobe
- Änderungen in der Erhebungsorganisation zur Verbesserung der Preismessung sind auf dem Weg:
  - Bundesweit einheitliche Gewinnung von Berichtsstellen durch Stichprobenziehung aus dem GWZ-Register ab Mitte 2012
  - Einführung Online-Meldeverfahren

### ■ Veröffentlichung

- Länderergebnisse in der GENESIS-Online-Datenbank seit März 2011 verfügbar

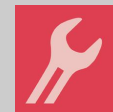
Vielen Dank für ihr Interesse!

**Gerhard Lenz**

**Telefon: +49/(0)211 / 9449 3271**

**gerhard.lenz@it.nrw.de**

**[www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)**



**Bernhard Goldhammer**

**Telefon: +49/(0) 611 / 75 4314**

**bernhard.goldhammer@destatis.de**

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

