

Die sächsische Mietpreisstatistik – Einblicke in die Erhebungspraxis

Mietpreise als Teil des Verbraucherpreisindex

Für den Januar 1991 wurde erstmals ein sächsischer Verbraucherpreisindex ermittelt und veröffentlicht. Bei der Berücksichtigung von Preisen für ca. 700 Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs der privaten Haushalte spielten/spielen auch Ausgaben zum Thema „Wohnen“ (vgl. Abb. 1) eine entscheidende Rolle. In diesen Bereich fallen jedoch nicht nur „Nettomieten“, sondern auch „Nebenkosten“ wie beispielsweise Gebühren für „Wasser“ oder die „Grundsteuer“. Des Weiteren werden in der Hauptgruppe „Wohnung, Wasser, Strom, Gas u. a. Brennstoffe“ der COICOP-Klassifikation¹⁾ die Preise für „Haushaltsenergie“ sowie „Dienstleistungen und Erzeugnisse der Instandhaltung“ berücksichtigt. Mit circa 31 Prozent nimmt diese Sparte den größten Anteil unserer monatlichen Kosten und damit den höchsten Wägungsanteil im Verbraucherpreisindex ein. In der Folge beeinflusst der Komplex die Gesamtentwicklung des Verbraucherpreisindex entscheidend. Speziell Anfang der 1990er Jahre wirkten

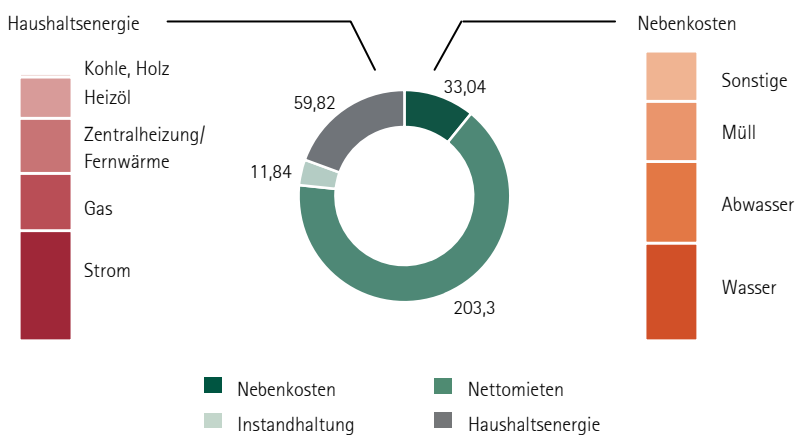
„Nettomieten“ und „Wohnungsnebenkosten“ stark inflationär. Die Angleichung der „Nettomieten“ an das „Westniveau“ (1. und 2. Grundmietenanpassung 1991 und 1992) war ein entscheidender Grund, warum der sächsische Verbraucherpreisindex mit 14,0 bzw. 10,6 Prozent im durchschnittlichen Jahresvergleich 1991/1992 sowie 1992/1993 bisher am stärksten anstieg. Erst nach 1995 im Zuge des Mietenüberleitungsgesetzes beruhigte sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt, führte jedoch von 1995 bis 2001 nochmals zu einem Mietaufschlag von fast zwölf Prozent. Seit der Einführung des Euro erhöhten sich die Mieten durchschnittlich im Jahr nur noch um 0,2 Prozent. Hintergrund dürften neben den abgeschlossenen Sanierungen auch die Leerstandsquoten sein. Erst allmählich findet eine Marktregulierung (Rückbau) statt, die mit einem Aufwärtstrend (durchschnittlicher Anstieg 2011: 0,4 Prozent) einhergeht. Wie bereits erwähnt, trugen „Wohnungsnebenkosten“ in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung ebenso zu einem deutlichen Plus (1995 bis 2001: 31,1 Prozent) bei. Speziell im

Bereich der „Müllabfuhr“ (41,1 Prozent) musste man sich an immer neue Abrechnungssysteme und Preisanpassungen gewöhnen. Das stärkere Umweltbewusstsein und die Reduzierung des Müllaufkommens machten sich allerdings in den vergangenen Jahren nicht positiv bemerkbar, sondern verteuerten die Abfallentsorgung danach um weitere 24,1 Prozent. Moderater ging es seit 2002 bei „Wasser“ (2,7 Prozent) und „Abwasser“ (8,6 Prozent) zu, nachdem sich zwischen 1995 und 2001 mit der Bildung der Zweckverbände die Preise um 32 bzw. 26 Prozent erhöht hatten.

„Haushaltsenergie“ wird mit den Jahren immer mehr zum Luxus. Gegenüber 1995 zahlte man 2011 fast 114 Prozent mehr für „Strom, Gas, Heizöl, Kohle und Fernwärme“. Dabei entfielen allein auf die vergangenen zehn Jahre knapp 65 Prozent. Hauptsächlich die Jahre 2005 (12,4 Prozent), 2006 (10,5 Prozent), 2008 (9,4 Prozent) und 2011 (7,8 Prozent) zeugten von spürbaren Preissprüngen. Aber auch bis 2001 prägten stetige Preiserhöhungen (1995 bis 2001: 29,4 Prozent) das Bild. Mit Teuerungen von fast zehn Prozent waren speziell die Jahre 2000 und 2001 überaus markant.

Neben der allgemeinen Entwicklung der „Nettomieten“, „Nebenkosten“ und Preise für „Haushaltsenergie“ im Laufe der Zeit verdeutlichen Abbildung 2 sowie die Tabelle 1 den Einfluss dieser Teilindizes auf den Gesamtindex. Seit 1995 verteuerte sich das Leben in Sachsen im Schnitt um 29 Prozent. Ohne den dämpfenden Charakter der „Nettomieten“ sogar um reichlich 33 Prozent. Werden dagegen die Teuerungen im Bereich der „Haushaltsenergie“ ausgeblendet, ergab sich eine Mehrbelastung der sächsischen Privathaushalte von „nur“ 25 Prozent. Speziell in den Jahren nach 2005 dämpften die fast konstanten „Nettomieten“ den Preisanstieg um 2,7 Prozentpunkte wä-

Abb. 1 Wägungsanteile der Positionen im Bereich "Wohnen" (in Promille; Basis 2005 = 100)



1) Classification of Individual Consumption by Purpose

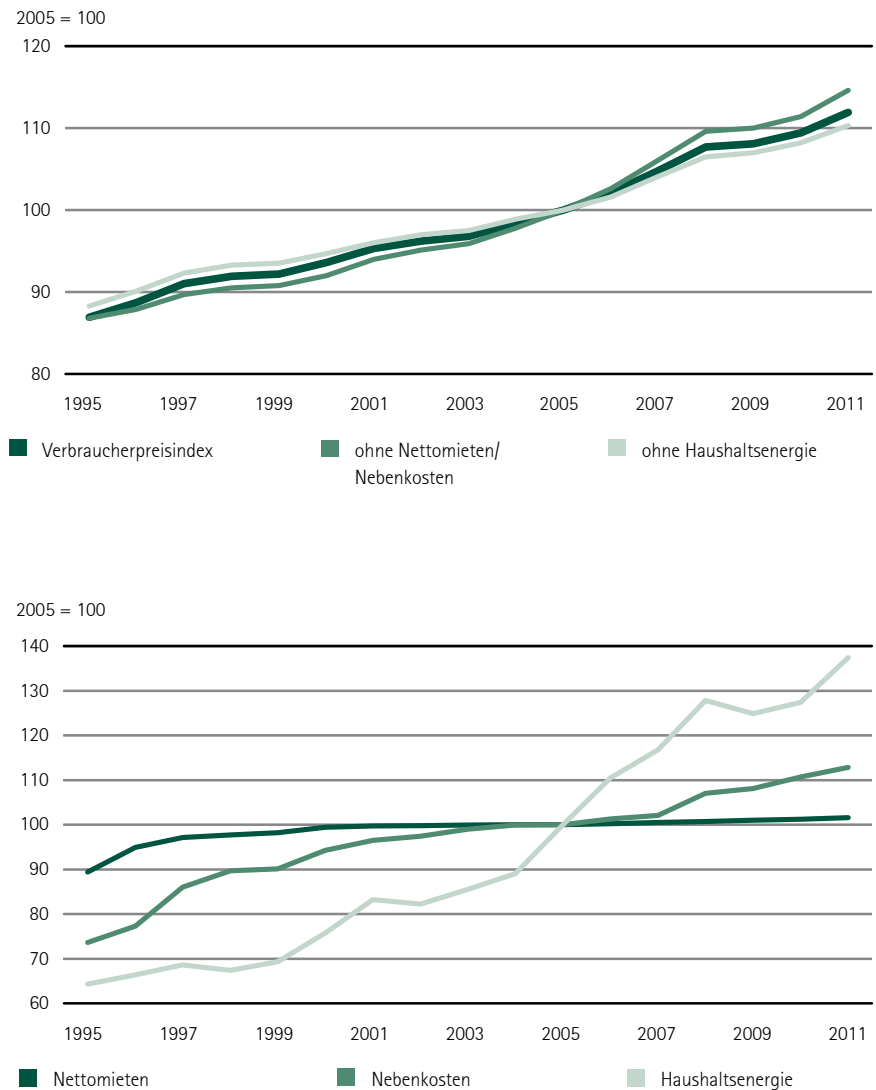
rend die Erhöhung der „Nebenkosten“ (12,8 Prozent) aufgrund der geringeren Wägung keine sichtbaren Auswirkungen hatten. Die Preise am Energiemarkt verstärkten die durchschnittliche Teuerung dagegen in den letzten Jahren um 1,6 Prozentpunkte.

Erfassung der Nettomieten

Nachdem im ersten Abschnitt die Stellung der Warenkorpositionen „Wohnen“ näher dargelegt wurde, soll im Weiteren auf die Erhebungsgrundsätze eingegangen werden.

Für die Beobachtung der „Nettomieten“ stehen insgesamt sieben Erhebungspositionen (vgl. Abb. 3) zur Verfügung. Eine grobe Trennung erfolgt nach dem Alter der Wohnung (Alt- bzw. Neubau), der Wohnungsgröße (bis bzw. über 70 m², über 100 m²) sowie nach der Art der Finanzierung (öffentlich gefördert, freifinanziert). Entsprechend des Wägungsanteils und des Wohnungsbestandes in Sachsen ergibt sich die zu berücksichtigende Anzahl an Mieten. Aktuell umfasst der Berichtskreis circa 100 Vermieter aus den Bereichen der kommunalen als auch privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen sowie einige Privatvermieter. Insgesamt, verteilt auf 64 sächsische Städte und Gemeinden, werden über 1 500 einzelne Wohnungen hinsichtlich ihrer Miethöhe und Ausstattung beobachtet. Derzeit schwierig gestaltet sich der Sektor des öffentlich geförderten Wohnraums. Im Zuge der Föderalismusreform I ging die Wohnraumförderung 2002 in die Verantwortung der Bundesländer. Die sächsische Regierung entschied sich in der Folge, aufgrund der allgemeinen Lage am Wohnungsmarkt (genügend preisgünstiger Wohnraum verfügbar), gegen eine gezielte Förderung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Dies erforderte somit ein Umdenken in der Mietpreisstatistik. Die Möglichkeit zur Abdeckung der beiden betroffenen Erhebungspositionen minimiert sich stetig, da die nach der Wiedervereinigung aufgesetzten Förderprogramme auslaufen bzw. bereits ausgelaufen sind. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe werden bereits

Abb. 2 Entwicklung des Verbraucherpreisindex im Einfluss von Mieten und Haushaltsenergie (Jahresdurchschnitte)



intensiv Lösungsmöglichkeiten im Verbund der Preisstatistiker diskutiert, um die länderspezifischen Entwicklungen auf diesem Feld adäquat abzubilden.

Die Statistik der Mietpreise als Teil der Verbraucherpreisstatistik unterliegt selbstverständlich den gleichen rechtlichen Grundlagen wie alle Preisstatistiken. Im § 2 Punkt 4 des Gesetzes über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I, S. 605)²⁾ wird die Er-

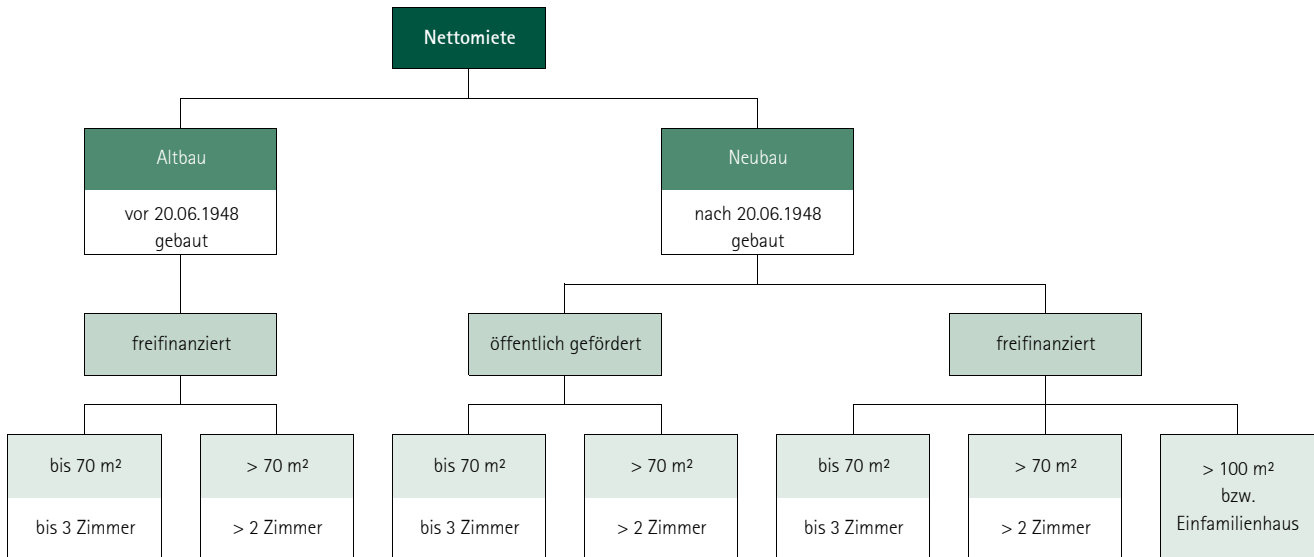
hebung von Mieten und Pachten für Räume und Grundstücke explizit genannt. Als Auskunftspflichtige kommen gemäß § 6 die Vertragsparteien, das heißt Mieter oder Vermieter in Frage. Sachsen hat sich beim Aufbau der Statistik für die Vermieter als Berichtspflichtige entschieden. Diese Verfahrensweise hat sich hinsichtlich der Organisation als sehr praktikabel erwiesen. Beispielsweise bleibt so bei einem Mieterwechsel der Ansprechpartner erhalten. Zudem lassen sich bei einem Auskunftspflichtigen gleichzeitig mehrere Mieten verschiedener Kategorien befragen. Unter Zugrundelegung des arithmetischen Mittels werden in Sachsen im Schnitt 15 Mieten bei einem Vermieter beobachtet. Dafür erhalten diese in der Regel quartalsweise³⁾ pro Wohnung, die sich in der

2) zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 7. September 2007 (BGBl. I, S. 2246)
3) Mieten besitzen eine sehr geringe Volatilität, so dass abweichend von der normalerweise im Verbraucherpreisindex geltenden monatlichen Erhebungspraxis zur Minimierung der Belastung der Auskunftspflichtigen auf einen vierteljährlichen Erhebungszyklus abgestellt wurde.

Tab. 1 Durchschnittliche Teuerung (in Prozent; Basis 2005 = 100)

Merkmal	Verbraucherpreisindex	Verbraucherpreisindex ohne			
		Nettomieten und Nebenkosten	Nettomieten	Nebenkosten	Haushaltsenergie
Wägungsanteil in Promille	1 000	763,66	796,70	966,96	940,18
Veränderung 1995 zu 2011	28,8	32,0	33,3	27,6	24,9
1995 zu 2005	15,1	15,2	16,3	14,0	13,3
2005 zu 2011	11,9	14,6	14,6	11,9	10,3

Abb. 3 Klassifikation der Nettomieten

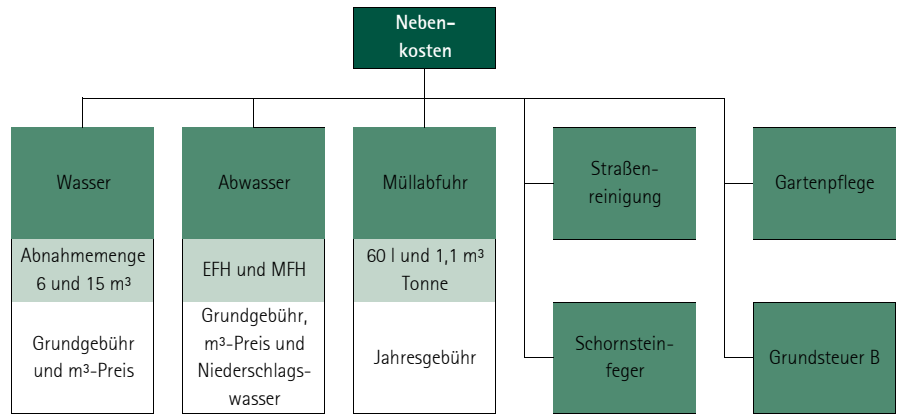


Stichprobe befindet, einen Erhebungsbogen. Darin werden neben der eigentlichen Grundmiete auch Kosten für einen Stellplatz oder eine Garage sowie die Ursachen für eventuelle Mietpreisänderungen eingetragen. Dies ist für eine exakte Weiterverarbeitung der Preismeldung im Amt wichtig, da es bekanntlich das Ziel der Preisstatistik ist, nur „reine“ Preisveränderungen also unabhängig von Qualitätsverbesserungen/-verschlechterungen abzubilden. Preiserhöhungen z. B. infolge von Modernisierungen oder durch den Anbau eines Balkons müssen folglich mittels geeigneter mathematisch-statistischer Verfahren qualitätsbereinigt werden. Dazu dienen ferner weitere Angaben zur Wohnung und deren Ausstattung wie

- das Baujahr,
- die Zahl der Räume,
- die Wohnlage (einfach, mittel, gut),
- die Ausstattung (einfach, mittel, gut),
- der Beginn des Mietvertrages,
- sonstige Spezifika (Balkon, Garage, Stellplatz) und selbstverständlich
- die Gesamtfläche der Wohnung,

die ebenso Erhebungsbestandteile sind. Ist die Qualitäts- und Mengenbereinigung der Einzelmieten abgeschlossen, schließt sich die Bildung von Durchschnittspreisen je Warenkorbposition sprich Mietkategorie (vgl. Abb. 3) über das arithmetische Mittel an. Dem folgt die Ermittlung von Elementar- und Teilindizes, die letztendlich mittels Wägungs-

Abb. 4 Was zählt zu den Nebenkosten?



anteilen gewichtet und zum Index „Nettomieten“ aggregiert werden. Dieser fügt sich mit allen anderen als gewogenes arithmetisches Mittel zum Verbraucherpreisindex zusammen. Für alle diese Rechenschritte steht entsprechende IT-Technik zur Verfügung, die die Arbeitsabläufe wesentlich verkürzt und vereinfacht.

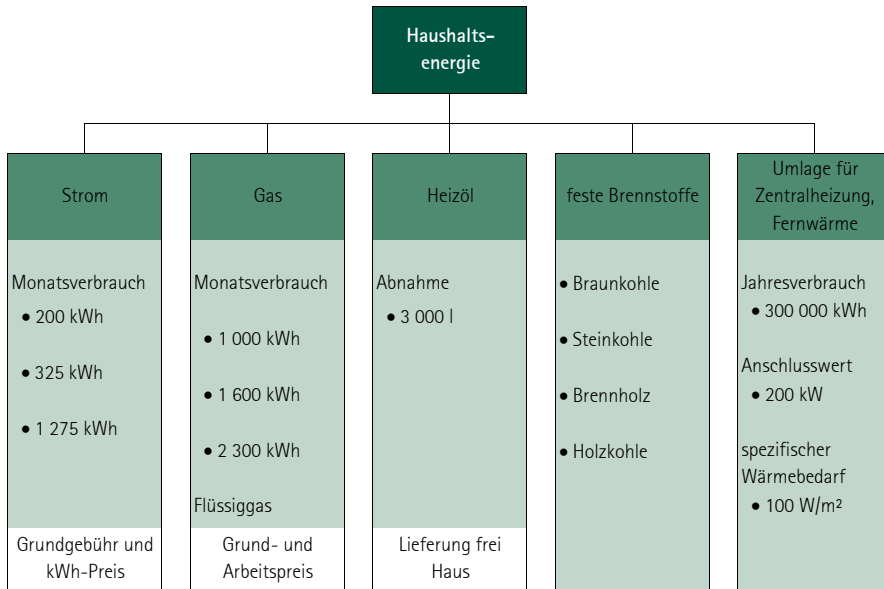
Registrierung der Wohnungsnebenkosten
Mit der reinen Grund- bzw. Kaltmiete überweisen die sächsischen Mieter zusätzlich monatlich eine Abschlagszahlung für ihre angefallenen Nebenkosten. Sie machen im Schnitt drei Prozent der Ausgaben eines Privathaushaltes aus. Selbstverständlich werden auch diese finanziellen Aufwendungen im Verbraucherpreisindex berücksichtigt. Welche Positionen dies im Detail sind, visualisiert Abbildung 4.

Die Erfassung dieser Preise erfolgt in der Regel im Amt mittels Auswertung von Gebührenordnungen, Gesetzen oder Tarifinformationen der jeweiligen Anbieter. Ein Fokus

liegt dabei auf der regionalen Abdeckung. Zusätzlich finden verschiedene Verbrauchsfälle, die repräsentativ und bundeseinheitlich unter Auswertung anderer Statistiken konzipiert wurden, Anwendung. Dies gilt speziell für die Positionen „Wasser“, „Abwasser“ und „Müllabfuhr“. Für jeden Anbieter/Zweckverband werden somit mehrere Modelle gerechnet. Die umfassen jeweils die eigentliche Grundgebühr sowie die variable Komponente in Form von Kubikmeterpreisen oder Behältergrößen.

Basis für die Position „Straßenreinigung“ bilden die von den Städten oder Kommunen für einen Meter Straßenfrontreinigung berechneten Gebühren. Bei der „Grundsteuer“ sind es die Hebesätze. Kehr- und Überprüfungsleistungen für verschiedene Heizungsarten spielen im Bereich „Schornsteinfegergebühren“ eine Rolle. Hier zeichnet sich jedoch eine Änderung ab, da Ende 2012 das bisherige lokale Monopol mit den durch die Landesregierungen festgelegten einheitlichen Preisen ausläuft und der Markt für ausgewählte Leistungen geöffnet wird. In der Verantwortung

Abb. 5 Untergliederung der Haushaltsenergie im Verbraucherpreisindex



des Statistischen Bundesamtes liegt dagegen die Preisbeobachtung auf dem Sektor „Gartenpflege“. Relevant sind dabei typische Hausmeistertätigkeiten zur Pflege der Außenanlagen (z. B. Baumschnitt, Schneeberäumung). Die programmtechnische Verarbeitung erfolgt analog der Vorgehensweise bei den „Nettomieten“.

Beobachtung der Preise für Haushaltsenergie

Wer eine Wohnung bewohnt, benötigt nicht nur „Wasser“, sondern auch „Strom“ und in der kühleren Jahreszeit vielleicht etwas Wärme. Zur Deckung dieses Bedarfs dient „Haushaltsenergie“ (Abb. 5).

Für die Darstellung der Preisentwicklung bei „Strom“ und „Gas“ ermitteln die Mitarbeiterinnen im Amt die Grund- und Arbeitspreise der verschiedenen Anbieter anhand der veröffentlichten Preisinformationen. Verschiedene bundeseinheitlich festgelegte Verbrauchsfälle bilden den Rahmen, um die registrierten Preise zu verarbeiten. Indexwirksam wird am Ende der Betrag, den ein Haushalt beispielsweise für die monatliche Abnahme von 325 kWh Strom zahlt.

Aufgrund der Volatilität der Heizölpreise werden diese an verschiedenen Tagen und Zeiten verteilt über den gesamten Berichtsmonat direkt bei den Händlern erfragt. Als Verkaufskriterium für den Hektoliterpreis dient die „Lieferung von 3 000 Litern frei Haus“.

Unter die Rubrik „feste Brennstoffe“ ordnen sich neben „Kohle“ auch „Brennholz, Holzpellets, Holzkohle oder Ähnliches“ ein. Diese Produkte lassen sich jedoch nicht nur über Großhändler beziehen, sondern sind zudem in kleineren Abpackungen in Verbraucher-

und Baumärkten käuflich zu erwerben. Aus diesem Grund werden die Preise einerseits telefonisch im Amt erfasst, andererseits vor Ort durch unsere Preisermasser.

Die „Umlage für Zentralheizung und Fernwärme“ stellt eine Mischposition dar, in welche die zentral durch das Statistische Bundesamt ermittelten Preise für die Nutzung einer Zentralheizung sowie die landesspezifischen Tarife eines Fernwärmeanschlusses eingehen. Die Erhebung erfolgt amtsintern in direkter Zusammenarbeit mit den Anbietern durch Auswertung der veröffentlichten Tarifblätter.

Sind alle Informationen eingeholt und die Preisbeobachtungen beendet, folgen die bereits dargelegten Berechnungsschritte zur Ermittlung der einzelnen Indizes.

Instandhaltung

Die Aufwendungen, die private Haushalte haben, um ihre vier Wände instand zu halten oder Reparaturen durchzuführen, bleiben natürlich nicht unberücksichtigt.

Die Preisentwicklung der einbezogenen „Dienstleistungen“ wie

- Tischler-,
- Elektriker- und
- Klempnerarbeiten

wird zentral aus der vierteljährlichen Statistik der Bauleistungspreise adaptiert.

Im Gegensatz dazu liegt die Beobachtung der Preise für die „Erzeugnisse zur Instandhaltung“, dazu zählen u. a.

- Tapeten,

- Dispersions- und Acrylfarbe,
- Tapetenkleister, Verdünnung, Grundierung u. Ä.,
- Spachtelmasse und Gips,
- Fenster, Türen sowie
- Wand- und Deckenverkleidungen,

monatlich im Verantwortungsbereich der Landesämter. Dafür suchen Preisermasser Baumärkte und spezielle Fachgeschäfte auf.

Fazit

Aufgabe der Verbraucherpreisstatistik ist es unter anderem ein möglichst genaues Abbild der monatlichen Preisveränderungen aufzuzeigen. Dazu gehört eben auch die Mietpreisstatistik, die sich neben der Erfassung der „Nettomieten“ auch mit dem breiteren Spektrum der „Nebenkosten“ befasst. Nicht zuletzt durch den hohen Wägungsanteil und dem daraus resultierenden Einfluss im Verbraucherpreisindex gilt diesem Bereich ein besonderes Augenmerk. Um diesen Ansprüchen auch zukünftig gerecht zu werden, wurde im Herbst 2010 eigens eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe gegründet, mit dem Ziel die Mietpreisstatistik zu reformieren. Zu ihren Arbeitsschwerpunkten zählen beispielsweise:

- die Neukonzeption der Stichprobe zur Optimierung der räumlichen und fachlichen Abdeckung,
- die Verbesserung der Erhebungsorganisation u. a. durch Nutzung einer elektronischen Preiserhebung/-lieferung,
- die Reaktion auf Gesetzesänderungen – Stichwort Liberalisierung der Strom-/Gasmärkte, Neugestaltung der Grundsteuer, Wegfall des Monopols bei Schornsteinfegern,
- ...

Die Welt und die Statistik stehen nicht still. Betrachten Sie daher diesen Beitrag als eine Momentaufnahme der derzeitigen Erhebungspraxis. Die Zukunft wird zeigen, wie sich die Entwicklungen des Bereichs „Wohnen“ im Verbraucherpreisindex darstellen.

Franziska Hacker, Dipl.-Wirtsch.-Inf., Referentin Preise