

AUTOMATISIERUNG DER MIETPREIS- ERHEBUNG

Die Mietpreiserhebung in der Schweiz ist ein wesentlicher Bestandteil des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), der die Preisentwicklung von Waren und Dienstleistungen misst. Mit einem Anteil von rund einem Sechstel der Haushaltsausgaben sind die Mietpreise ein zentraler Faktor. Die Stichprobe umfasst rund 10 000 Wohnungen. Das Bundesamt für Statistik (BFS) arbeitet mit GARAIO REM an einem innovativen Projekt, um die Datenerhebung durch Automatisierung effizienter zu gestalten und den administrativen Aufwand für die Immobilienbewirtschaftung zu reduzieren.

Wir haben mit Muriel Mundwiler, wissenschaftliche Mitarbeiterin des BFS und Projektverantwortliche, gesprochen, um mehr über das Projekt, dessen Herausforderungen und Erfolge zu erfahren.

Können Sie uns eine kurze Einführung in das Projekt zur Automatisierung der Erhebung für den Mietpreisindex geben?

Muriel Mundwiler: Die Mietpreisindex-Daten werden mit unterschiedlichen Erhebungstechniken ermittelt, die regelmässig überprüft und optimiert werden. Bis 2023 erfolgte die Erhebung entweder über Papier- oder Online-Formulare. In der Schweiz werden Liegenschaften und Mietverträge häufig mit einer Software verwaltet, was das BFS dazu veranlasste, die Möglichkeit einer direkten Datenübermittlung aus den Datenbanken zu prüfen. Somit begann die Zusammenarbeit mit GARAIO REM zur automatisierten Datenübermittlung.

Über einen Abfrage- und Antwortmechanismus, der vom BFS ausgelöst wird, werden nur die Wohnungen abgefragt, die in der aktuellen Mietpreiserhebung enthalten sind. Die Schnittstelle zur Immobiliensoftware GARAIO REM sendet nach wenigen Sekunden eine Antwort, je nachdem, ob die Mietzinsdaten verfügbar sind. Die Daten werden über sedex (secure data exchange), eine gesicherte Datenaustauschplattform des BFS, übermittelt.

Wie kam die Zusammenarbeit mit GARAIO REM zustande?

Muriel Mundwiler: Das BFS hat sich bei der Auswahl der Software an der Abdeckung der Top 10 Liegenschaftsverwaltungen der Mietpreiserhebungsstichprobe orientiert. Die Softwarelösung von GARAIO REM deckt sieben der zehn grössten, an der Mietpreiserhebung teilnehmenden, Liegenschaftsverwaltungen ab. Zudem arbeitet GARAIO REM bereits in einem anderen Datenautomatisierungsprojekt mit dem BFS zusammen.

**PROJEKTENTWICKLUNG
UND HERAUSFORDERUNGEN**

Welche waren die grössten Herausforderungen bei der Umsetzung dieses Projekts?

Muriel Mundwiler: Im Jahr 2023 wurde der automatisierte Datenaustausch mit der ersten Anwenderin der Software GARAIO REM erfolgreich umgesetzt. Das BFS musste dabei neue Herausforderungen meistern, wie die Extraktion und Qualitätsbeurteilung der Daten, die Entwicklung von Interpretationsregeln und die Sicherstellung der Konsistenz der Daten im Vergleich zu den traditionellen Erhebungstechniken. Das BFS und GARAIO REM planen den automatisierten Datenaustausch auf alle Nutzer:innen auszudehnen. Weitere Herausforderungen bestehen in der Bearbeitung von Wohnungen, die über die Datenabfrage nicht auffindbar sind, im Erfassungsgrad und in der Datenqualität, die je nach Liegenschaftsverwaltung und deren Datenverwaltungspolitik variieren, sowie in der Individualisierung der Datenfelder. Die Nutzer:innen haben eine gewisse Flexibilität bei der Verwendung der Datenfelder, was zu Unsicherheiten über die zu erwartenden Daten führt.

EINBLICKE IN DIE IMMOBILIENSOFTWARE

Welche neuen Erkenntnisse haben Sie durch den Rückgriff auf die Immobiliensoftware GARAIO REM gewonnen?

Muriel Mundwiler: Der Einblick in die Immobiliensoftware war ein sehr wertvoller Aspekt. Vor diesem Projekt wusste das BFS nicht genau, wie die Miet-

zinsdaten verwaltet werden, und wie die Immobilienbewirtschafter:innen beim Ausfüllen einer Mietpreiserhebung konkret vorgehen. Dank der neuen Erkenntnisse konnten die Formulare der Mietpreiserhebung aktualisiert und verbessert werden.

DATENQUALITÄT UND PRIORITÄTEN

Wie hat die Automatisierung die Qualität der erhobenen Daten beeinflusst?

Muriel Mundwiler: Durch die Automatisierung wird die Datenqualität bei bestimmten Fragen verbessert. Wenn die Daten in der Immobiliensoftware korrekt erfasst sind, sind Tippfehler durch die manuelle Übermittlung ausgeschlossen. Zwei Beispiele für eine verbesserte Datenqualität sind die Angabe des Eigentübertyps und der vermieteten Parkplätze:

1. Bei herkömmlichen Erhebungsmethoden wählt der / die Immobilienbewirtschafter:in manuell den Eigentübertyp aus, was zu Interpretationsfehlern führen kann. Bei der automatisierten Übermittlung wird der Eigentübertyp automatisch anhand der UID der Eigentümerschaft korrekt interpretiert.
2. Ebenso wird bei der Angabe der Parkplätze sichergestellt, dass es sich um Auto- und nicht um Motorradparkplätze handelt, was bei der manuellen Eingabe zu Fehlern führen konnte.

ERHEBUNGSMETHODEN UND ERGEBNISSE

Inwiefern unterscheiden sich die Ergebnisse zwischen den automatisierten Erhebungsmethoden und den herkömmlichen Methoden?

Muriel Mundwiler: Bei herkömmlichen Erhebungstechniken (Papier- und Online-Formulare) werden Personen befragt, während bei automatisierten Datenabfragen die Datenbanken in GARAIO REM abgefragt werden. Je nach Erhebungstechnik müssen Fragen manchmal anders gestellt werden, um dieselben Informationen zu erhalten.

Einige Informationen sind einfach zu interpretieren, wie die monatliche Nettomiete, Wohnfläche oder Anzahl der Zimmer, bei denen Unterschiede meist auf Eingabefehler zurückzuführen sind. Andere Informationen, wie der Eigentübertyp oder das Mietverhältnis, erfordern komplexere Interpretationen, da mehrere Datenfelder oder spezifische Regeln notwendig sind. In solchen Fällen können Unterschiede in den Ergebnissen auftreten, die auf unterschiedliche Interpretationsmethoden (Mensch vs. Maschine) zurückzuführen sind.

VORTEILE DER AUTOMATISIERUNG

Welche konkreten Vorteile sehen Sie in der automatisierten Datenerhebung für die Immobilienbewirtschaftung?

Muriel Mundwiler: Für die Immobilienbewirtschaftung liegt der grösste Vorteil in der Zeitersparnis durch die Automatisierung. Bei einem Anteil von mehreren hundert Wohnungen in der Stichprobe des Mietpreisindex wird pro Quartal rund 42 Stunden Arbeitszeit gespart.

ZUSAMMENARBEIT UND SYNERGIEN

Welche Rolle spielte die Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren bei der erfolgreichen Umsetzung dieses Projekts?

Muriel Mundwiler: Die Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren war für die erfolgreiche Umsetzung dieses Projekts von grosser Bedeutung. Das BFS ist für die Durchführung seiner Erhebungen, insbesondere für den Landesindex der Konsumentenpreise, zu einem grossen Teil auf Informationen von privaten Akteuren angewiesen. In diesem Projekt erlaubte es eine Schnittstelle in der Immobiliensoftware, um diese Informationen bei der privaten Dateneigentübertin automatisiert zu erheben. Das Projekt konnte deshalb nur in Zusammenarbeit mit einem Akteur aus der Privatwirtschaft erfolgreich umgesetzt werden.

KEY LEARNINGS UND FAZIT

Was waren die wichtigsten Erkenntnisse, die Sie aus diesem Projekt gezogen haben?

Muriel Mundwiler: Das BFS hat aus diesem Projekt vier wichtige Erkenntnisse gezogen:

1. Eine klare Ausgangslage mit den Dateneigentümern und GARAIOREM war entscheidend, da die Automatisierung nur bei der Softwarefirma erfolgen konnte.
2. Die zeitliche Komponente sowie die für die Umsetzung nötigen Ressourcen wurden zu Beginn unterschätzt. Damit solche innovativen Projekte zum Fliegen kommen, ist es angezeigt, sich die nötige Zeit zu geben, um die Herausforderungen tatsächlich lösen zu können.
3. Die Umsetzung der automatisierten Datenübermittlung war aufwendig, hat sich jedoch gelohnt. Ein neuer Erhebungskanal wurde geschaffen, der den Aufwand bei den Befragten und mittelfristig auch beim BFS reduziert.
4. Datenqualität und Abdeckungsgrad variieren je nach Anwender:in, da die Datenerfassungspolitik und die flexible Nutzung bestimmter Felder Unsicherheiten bei den gelieferten Daten verursachen können.

ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN

Welche zukünftigen Entwicklungen und Verbesserungen sehen Sie in der automatisierten Datenerhebung?

Muriel Mundwiler: Aus Sicht des BFS sind folgende Weiterentwicklungen und Verbesserungen im aktuellen Projekt wünschenswert:

1. Erhöhung der Trefferquote: Eine Quote von 99-100% könnte durch den Abfragemechanismus über den eidgenössischen Gebäudeidentifikator (EGID) und den Wohnungsidentifikator (EWID) erreicht werden, sofern die Liegenschaftsverwaltungen diese korrekt erfassen. Das würde auch Synergien mit anderen Projekten wie der Drittmedepflicht schaffen.
2. Automatisierte Vermieterwechsel: Neue Kontaktdaten bei Vermieterwechseln können derzeit nicht automatisiert übermittelt werden und müssen manuell bereitgestellt werden.

Hinsichtlich der zukünftigen, automatisierten Datenerhebung wäre aus Sicht des BFS eine Ausweitung von grossem Vorteil, jedoch private Vermieter:innen, die rund 30% der Wohnungen der Mietpreiserhebung verwalten, können mit dieser neuen Erhebungstechnik nicht abgedeckt werden. Kleine Verwaltungen und die Nutzung unterschiedlicher Software erschweren dieses Vorhaben zusätzlich. Das BFS war sich dessen von Anfang an bewusst und hat sich bei der Auswahl der Software an der Abdeckung der Top 10 Liegenschaftsverwaltungen der Mietpreiserhebungsstichprobe orientiert. Die Ausweitung der automatisierten Datenübermittlung über weitere Softwareanbieter bleibt offen.



Muriel Mundwiler

Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Revision Landesindex der Konsumentenpreise
Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Bundesamt für Statistik BFS