

## Antwort

### der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Udo Theodor Hemmelgarn,  
Marc Bernhard, Frank Magnitz und der Fraktion der AfD  
– Drucksache 19/15542 –**

### Zum Inhalt des Mietenberichts 2018

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Im Mietenbericht 2018 (Bundestagsdrucksache 19/11750, S. 20, Kapitel 2.1) wird zur Ermittlung der Höhe des Mietenniveaus auf die Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung zurückgegriffen. Zur Begründung wird ausgeführt, dass Angaben zum Mietenniveau in Deutschland in regelmäßigen Abständen die Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus liefern würde (ebd.). Die letzte Erhebung wäre aus dem Jahr 2014, sodass die zur Verfügung stehenden Daten nicht mehr aktuell sind.

Bereits für den Mietenbericht 2016 wurde mit der gleichen Begründung auf die SOEP-Erhebung zurückgegriffen (Bundestagsdrucksache 18/13120, S. 99).

Nach dem Mietenbericht 2016 ergab sich auf der Grundlage dieser Daten und unter Berücksichtigung des Anstiegs der Bruttokaltmieten laut Mietindex des Statistischen Bundesamtes eine durchschnittliche Bruttokaltmiete von 6,88 Euro/m<sup>2</sup> monatlich für das Jahr 2016 (ebd.).

Der Mietenbericht 2018 geht für das Jahr 2016 demgegenüber von einer durchschnittlichen Bruttokaltmiete von 7,25 Euro/m<sup>2</sup> monatlich aus (Bundestagsdrucksache 19/11750, S. 20). Auf der Grundlage dieser Daten und unter Berücksichtigung des Mietpreisindex des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2017 ermittelt der Bericht dann für das Jahr 2017 eine durchschnittliche Bruttokaltmiete von 7,36 Euro/m<sup>2</sup> monatlich (ebd.).

Sofern man den Wert von 6,88 Euro/m<sup>2</sup> monatlich zugrunde legt, ergibt sich nach Ansicht der Fragesteller bei einem Anstieg auf 7,36 Euro/m<sup>2</sup> monatlich ein prozentualer Anstieg von 6,98 Prozent. Legt man jedoch den Wert von 7,25 Euro/m<sup>2</sup> und Monat zugrunde, so ergibt sich nach Ansicht der Fragesteller ein deutlich geringerer prozentualer Anstieg von lediglich 1,5 Prozent.

Bei den kalten Betriebskosten geht der Mietenbericht 2016 von 1,12 Euro/m<sup>2</sup> aus (Bundestagsdrucksache 18/13120, S. 99). Der Mietenbericht 2018 geht demgegenüber für 2016 von kalten Betriebskosten in Höhe von 1,08 Euro/m<sup>2</sup> und für 2017 von 1,09 Euro/m<sup>2</sup> aus (Bundestagsdrucksache 19/11750, S. 20). Die kalten Betriebskosten für das Jahr 2017 sind also nach den vorliegenden Berichten der Bundesregierung sogar um 2,7 Prozent niedriger als die kalten

---

*Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vom 9. Dezember 2019 übermittelt.*

*Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.*

Betriebskosten für das Jahr 2016. Das ist nach Ansicht der Fragesteller umso weniger verständlich, als der Mietenbericht 2018 für das Jahr 2017 von einer Preissteigerung der kalten Betriebskosten um 0,8 Prozent gegenüber 2016 ausgeht.

Diese Differenzen sind aus Sicht der Fragesteller nicht nachvollziehbar.

1. Liegen der Bundesregierung Informationen darüber vor, wie das Sozio-oekonomische Panel des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung die Höhe des Mietenniveaus berechnet?
  - a) Wenn ja, welche Daten liegen dieser Ermittlung zugrunde?
  - b) Wenn ja, wie ermittelt das Sozio-oekonomische Panel des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung die zugrunde liegenden Daten?

Die Fragen 1 bis 1b werden gemeinsam beantwortet.

Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) ist eine breit angelegte, seit 1984 bestehende, repräsentative Längsschnittstudie privater Haushalte in Deutschland. In der Hauptstudie SOEP-Core werden zur Zeit jährlich fast 15.000 Haushalte und mehr als 30.000 Personen befragt.

Wie das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) die dem SOEP zugrundeliegenden Daten ermittelt, wird ausführlich im Methodenbericht des jeweiligen Erhebungsjahres beschrieben. Die Befragung der SOEP-Haushalte wird möglichst über Interviewer vor Ort, also Face-to-Face, durchgeführt. Als Erhebungsinstrument kommen verschiedene Fragebogen zum Einsatz, z. B. der Haushalts-Fragebogen, der Personen-Fragebogen etc. Die Fragebogen des SOEP werden von Jahr zu Jahr stets leicht modifiziert und ergänzt. Solche Veränderungen wurden auch im SOEP 2015 vorgenommen, das als Datengrundlage für den Mietenbericht 2016 verwendet wurde.

Detaillierte Informationen darüber, wie das DIW die generierten Variablen zu den Wohnkosten und zu den kalten und warmen Betriebskosten erzeugt, finden sich in den entsprechenden Dokumentationen für die jeweiligen SOEP-Befragungsjahre auf der Homepage des DIW.

2. Ist die durchschnittliche Höhe der Bruttokaltmiete für das Jahr 2016 im Mietenbericht 2016 richtig angegeben (siehe Vorbemerkung der Fragesteller)?

Ja.

3. Ist die durchschnittliche Höhe der Bruttokaltmiete für das Jahr 2017 im Mietenbericht 2018 richtig angegeben (siehe Vorbemerkung der Fragesteller)?

Ja.

4. Wie kommt die dargelegte Differenz bei den Werten für die durchschnittliche Bruttokaltmiete in den Mietenberichten 2016 und 2018 zustande?

Im Unterschied zur SOEP-2016-Befragung, die Grundlage des Mietenberichtes 2018 war, wurden in der SOEP-2015-Befragung als Grundlage des vorherigen Mietenberichtes die Mietbestandteile differenzierter abgefragt (z. B. die warmen Nebenkosten nach Energie- und Nutzungsarten). Es ergab sich eine Bruttokaltmiete in Höhe von 6,80 Euro je qm. Dieser Wert für das Jahr 2015 wurde

mit dem Mietenindex des Statistischen Bundesamtes in Höhe von 1,2 Prozent fortgeschrieben, so dass sich eine fortgeschriebene Bruttokaltmiete in Höhe von 6,88 Euro je qm für das Jahr 2016 ergab.

Mit der Veröffentlichung der Daten zum SOEP 2016 hat das DIW mitgeteilt, dass die im SOEP für die Jahre 2014 und 2015 berechnete Miete untererfasst war. Dies wurde zu einem Zeitpunkt bekannt, als der Bericht 2016 bereits von der Bundesregierung vorgelegt wurde. Die Unterschätzung lag daran, dass die differenzierte Abfrage nach Energie- und Nutzungsarten für einige Befragte eine Überforderung darstellte und dadurch vermutlich die Mietenbestandteile zu niedrig ausgewiesen wurden. Mit dem SOEP 2016 erfolgte daher wieder eine Abfrage der Miete wie in früheren Befragungen vor 2014 (Quelle: [www.diw.de/de/diw\\_02.c.238121.de/aenderungen\\_am\\_datensatz.html](http://www.diw.de/de/diw_02.c.238121.de/aenderungen_am_datensatz.html)).

Im SOEP 2016 wurden die warmen Nebenkosten nicht mehr nach Energie- und Nutzungsarten differenziert abgefragt. Es ergibt sich eine nicht fortgeschriebene Bruttokaltmiete in Höhe von 7,25 Euro je qm für das Jahr 2016. Dieser Wert wurde wiederum mit dem Mietenindex des Statistischen Bundesamtes in Höhe von 1,5 Prozent fortgeschrieben, so dass sich eine fortgeschriebene Bruttokaltmiete in Höhe von 7,36 Euro je qm für das Jahr 2017 ergab.

Auf diese Änderungen sowie auf mögliche Veränderungen in den Haushaltstichproben wurde im aktuellen Mietenbericht 2018 in der Anlage 1 „Erläuterungen zu den Datengrundlagen für den Mietenteil“ auf S. 65 hingewiesen:

„Das DIW weist darauf hin, dass die SOEP-Mietdaten nur bedingt zeitreihenfähig sind, da sich Survey-Fragen im Zeitablauf im Detail geändert haben. Außerdem können neue Unterstichproben zu Veränderungen in den Datenreihen führen.“

Im Wohngeld- und Mietenbericht 2018 weist die Bundesregierung darauf hin, dass in Deutschland keine umfassende amtliche Datenquelle besteht, „die Angaben zu Wohnungsmieten zeitreihenfähig, flächendeckend, regional und nach Segmenten differenziert bereitstellt. Daher ist es notwendig, für eine qualifizierte Mietenbeobachtung verschiedene Datenquellen mit ihren jeweiligen Ausagemöglichkeiten, aber auch Einschränkungen, zu verwenden.“ (Mietenbericht 2018, S. 65).

Die Entwicklung der Mieten wird im Regierungsbericht durch die Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Rahmen der Verbraucherpreismessung dargestellt. Ein zeitlicher Vergleich der SOEP-Befragungsdaten durch Vergleich der Mietenniveaus in den jeweiligen Regierungsberichten ist methodisch keine Zeitreihe und sollte nicht zur Berechnung der Mietenentwicklung herangezogen werden.

5. Ist die durchschnittliche Höhe der kalten Betriebskosten für das Jahr 2016 im Mietenbericht 2016 richtig angegeben (siehe Vorbemerkung der Fragesteller)?

Ja.

6. Ist die durchschnittliche Höhe der kalten Betriebskosten für das Jahr 2017 im Mietenbericht 2018 richtig angegeben (siehe Vorbemerkung der Fragesteller)?

Ja.

7. Wie kommt die dargelegte Differenz bei den Werten für die kalten Betriebskosten in den Mietenberichten 2016 und 2018 zustande?

Der zeitliche Vergleich der kalten Betriebskosten durch Gegenüberstellung der zurückliegenden Regierungsberichte ist kein tragfähiger Ansatz zur Berechnung der Preisentwicklung der kalten Betriebskosten. Zur Messung der Preisentwicklung wird auf die Verbraucherpreismessung des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen (s. a. Antwort zu Frage 4). Die Fragebogen des SOEP werden von Jahr zu Jahr stets leicht modifiziert und ergänzt. Im SOEP 2016 wurden die Mietbestandteile weniger differenziert abgefragt als in den vorherigen Erhebungen 2014 und 2015. Dies kann zu geringen Abweichungen führen. Auch können Stichprobendifferenzen und -ergänzungen im Zeitablauf zu leichten Abweichungen führen. Das DIW weist selbst darauf hin, dass die SOEP-Mietdaten nur bedingt zeitreihenfähig sind (siehe auch Antwort zu Frage 4).