

Schriftliche Frage der Abgeordneten Caren Lay (Gruppe Die Linke.)
vom 14. August 2024

Frage

Über welche Erhebungen zu Mietpreisen verfügt die Bundesregierung, und was sind die Ergebnisse bezüglich der Mietenanstiege zwischen 2014 und 2024 in den zehn größten Städten Ostdeutschlands?

Antwort

In Deutschland besteht keine umfassende amtliche Datenquelle, die Angaben zu Wohnungsmieten zeitreihenfähig und flächendeckend sowie regional und nach Segmenten differenziert bereitstellt. Daher ist es notwendig, für eine qualifizierte Mietenbeobachtung verschiedene Datenquellen mit ihren jeweiligen Aussagemöglichkeiten, aber auch Einschränkungen, zu verwenden. Zu den von der Bundesregierung verwendeten Erhebungen zu Mietpreisen wird auf den Wohngeld- und Mietenbericht 2021/2022, BT-Drs. 20/7165, S. 85, verwiesen.

a) Bestandsmieten

Zusätzlich stehen der Bundesregierung mit der Veröffentlichung der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 erstmalig flächendeckend Mieten in bestehenden Mietverhältnissen für das Jahr 2022 zur Verfügung.

Durch den Zensus lässt sich das aktuelle Bestandsmietenniveau in den zehn größten, ostdeutschen Städten abbilden:

Zensus 2022 – Ausgewählte Ergebnisse zur durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter in Euro für ausgewählte Städte zum Stichtag 15. Mai 2022

Stadt	Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter (in Euro)
Berlin, Stadt	7,67
Potsdam, Stadt	7,85
Rostock, Hanse- und Universitätsstadt	6,70
Schwerin, Landeshauptstadt	6,06
Chemnitz, Stadt	5,26
Dresden, Stadt	6,92
Leipzig, Stadt	6,44
Halle (Saale), Stadt	5,92
Magdeburg, Landeshauptstadt	5,75
Erfurt, Stadt	6,48
Jena, Stadt	7,04

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2024

Veränderungsraten zum Zensus 2011 lassen sich nicht ermitteln, da das Merkmal Nettokaltmiete erstmalig im Zensus 2022 erhoben wurde.

Aus dem Mikrozensus stehen Nettokaltmieten für die Jahre 2014, 2018 und 2022 zur Verfügung (Hinweis: Mieten werden im Mikrozensus nur alle 4 Jahre erhoben). Das Statistische Bundesamt weist darauf hin, dass sich die Mieten des Jahres 2022 aus methodischen Gründen nicht mit den Mieten der Vorerhebungen vergleichen lassen¹. Vor diesem Hintergrund werden in der nachfolgenden Tabelle lediglich Veränderungsraten von 2014 bis 2018 ausgewiesen.

Hauptmieterhaushalte nach durchschnittlicher Höhe der monatlichen Nettokaltmiete in bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime; in Euro)

Region	Nettokaltmiete je Quadratmeter			durchschnittliche jährliche Veränderung 2014 bis 2018 in Prozent
	2014	2018	2022 ¹	
Berlin, Stadt	6,3	7,4	8,0	4,1
Potsdam, Stadt	6,4	7,2	8,0	3,0
Rostock, Stadt	5,9	6,7	6,7	3,2
Schwerin, Stadt	5,3	5,8	6,2	2,3
Chemnitz, Stadt	4,8	5,3	5,5	2,5
Dresden, Stadt	5,8	6,5	7,2	2,9
Leipzig, Stadt	5,3	5,8	6,4	2,3
Halle (Saale), Stadt	5,1	6,0	6,0	4,1
Magdeburg, Landeshauptstadt	5,1	5,6	6,0	2,4
Erfurt, Stadt	5,5	6,1	6,6	2,6
Jena, Stadt	5,4	6,5	7,1	4,7
Deutschland	5,9	6,9	7,4	4,0
Früheres Bundesgebiet	6,1	7,1	7,6	3,9
Neue Länder einschl. Berlin	5,4	6,1	6,6	3,1

b) Internet-Angebotsmieten

Der Bundesregierung liegt keine repräsentative amtliche Statistik zu den Angebotsmieten (Mietpreise, zu denen Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden) vor.

Bekannt sind lediglich von privaten Anbietern wie der IDN ImmoDaten GmbH zusammengestellte Daten, die sich hilfsweise auf öffentlich verfügbare Internet-Angebotsmieten beziehen und damit nur einen sehr spezifischen und damit nicht repräsentativen Teil der Angebotsmieten im Sinne der Fragestellung betreffen. Es handelt sich um eine Auswertung der im Internet veröffentlichten Wohnungsinserate von Immobilienplattformen und Zeitungen, bezogen auf dortige Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 Quadratmeter Wohnfläche mit mittlerer Wohnungsausstattung in mittlerer bis guter Wohnlage. Damit bilden diese Zahlen nur das Angebot ab, das Wohnungssuchende auf diesen Kanälen vorfinden. Wohnungen, die über Wartelisten, eigene Plattformen der Unternehmen oder durch Makler angeboten

¹ Im Jahr 2022 wurde das Zusatzprogramm "Wohnen" erstmals im Rahmen des 2020 neugestalteten Mikrozensus durchgeführt. Ein Vergleich der Daten des Erhebungsjahres 2022 mit den Vorjahren ist nicht möglich (Zeitreihenbruch).

beziehungsweise vergeben werden, sind darin regelmäßig nicht enthalten. Damit ist nicht das gesamte Wohnungsangebot abgedeckt. Gerade Wohnungen im günstigeren Segment können hier unterrepräsentiert sein.

Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen ergeben sich folgende Ergebnisse zu den Internet-Angebotsmieten und deren Entwicklung zwischen 2014 und 2023. Für das Jahr 2024 liegen der Bundesregierung keine Ergebnisse vor.

Erst- und Wiedervermietungs-mieten im Internet veröffentlichter Wohnungsinserate der zehn größten Städte Ostdeutschlands 2014 und 2023

Stadt	Jahr		Durchschnittliche jährliche Veränderung in Prozent zwischen 2014 und 2023
	2014	2023	
	In Euro je Quadratmeter		
Berlin	8,10	16,35	8,1
Leipzig	5,51	8,68	5,2
Dresden	6,65	8,23	2,4
Chemnitz	5,03	5,63	1,3
Halle (Saale)	5,63	7,41	3,1
Magdeburg	5,48	6,89	2,6
Erfurt,	6,39	8,50	3,2
Rostock	7,32	10,53	4,1
Potsdam	8,21	14,05	6,2
Jena	8,06	10,94	3,5

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Anmerkungen: Erst- und Wiedervermietungs-mieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen