

# Die Entwicklung der Wohnkosten in Deutschland

Zusammenfassung der Ergebnisse

---

Jan Goebel & Lisa Reiber

19. September 2017

- 1 Einleitung, Datenbasis
- 2 Verteilung der Mieten im Zeitverlauf
- 3 Veränderung der Mietbelastung nach Umzügen und Einschätzung der Miethöhe
- 4 Fazit



## Fünf Prozent teurer: Mieten steigen trotz Mietpreisbremse

SPIEGEL ONLINE - 20.05.2017

Es gab schon lange Zweifel an ihrer Wirksamkeit, jetzt zeigen auch Zahlen des Verbraucherschutzministeriums: Die Mietpreisbremse wirkt nicht. mehr...



## Neuverträge: In diesen Städten steigen die Mieten am stärksten

SPIEGEL ONLINE - 08.05.2017

Lörrach, Ostfildern, Kelkheim: Gerade in kleineren Städten sind die Mieten bei Neuverträgen zuletzt stark gestiegen. Nur in einer der deutschen Millionenstädte mussten Neumieter ähnlich hohe Zuschläge hinnehmen. mehr...



## Stadt und Land: Mieten steigen in ganz Deutschland

SPIEGEL ONLINE - 15.03.2017

Klar, in Großstädten steigen die Mieten besonders drastisch. Doch eine neue Untersuchung zeigt nun: Auch auf dem Land wird das Wohnen teurer. mehr...



### Mietpreisbremse

#### Wer soll das noch bezahlen?

Die Mietpreisbremse hat versagt, trotz aller Versprechen der Bundesregierung. Wir zeigen, wo die Mieten in Deutschland in den Himmel wachsen und warum.

Von Astrid Geisler, Julian Stahnke und Sascha Venohr / 25. Juli 2017 / 631 Kommentare



### Mieten

#### Lieber nach B:

Hamburger können sich größere Wohnungen leisten. Geben sie ein Viertel ihres Einkommens aus, erhalten sie anderswo in Norddeutschland aber noch deutlich mehr Fläche.

15. August 2016 / 15 Komm

### Mietpreisbremse

#### "Nach Umzügen steigt die Miete um 30 Prozent"

Modernisierungen werden oft genutzt, um die Mieten in die Höhe zu treiben, sagt Mieterbundchef Lukas Siebenkotten. Auch die Mietpreisbremse ändere daran nichts.

Von Heike Jahberg / 27. April 2014 / 21 Kommentare

Quelle: Spiegel online, Zeit online

## Allgemeine Beschreibung

- Längsschnittbefragung von Privathaushalten in Deutschland
- Erste Erhebung 1984 in Westdeutschland, 1990 in Ostdeutschland
- Alle Personen im Haushalte über 16 werden befragt
- Auffrischungstichproben, Migrantenstichproben

## Überblick Fallzahlen

Jahr	Haushalte	Befragungspersonen
1984	5921	12245
1990	6819	13972
2001	11947	22351
2010	15414	27124
2015	15991	27743

- Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Preisen von 2010
- Einkommenquintile in Äquivalenzeinkommen (mod. OECD Skala)
- Bruttokaltmiete in Preisen von 2010
- Umstellung der Abfrage der Mietkosten im SOEP im Jahr 2014 führt zu einer Niveauverschiebung

# Umstellung der Frage nach den Mietkosten

## Abfrage bis 2013

23. Wie hoch ist derzeit die monatliche Miete?

Euro    Zahle keine Miete...  → Frage 28!

24. Sind die Heizkosten (in der Regel einschließlich Warmwasser) im Mietpreis enthalten?

Ja.....                       Nein.....

25. Wie hoch sind die durchschnittlichen Heizkosten (einschließlich Warmwasser) pro Monat?  
€3<sup>3</sup> Falls nicht genau bekannt: bitte schätzen!

Euro                      Weiß nicht.....

25a. Wie hoch sind die durchschnittlichen Stromkosten pro Monat?

Euro                      Weiß nicht.....

26. Sind in dem Mietpreis andere Umlagen enthalten, z.B. für Wasser, Müllabfuhr usw.?  
 Wenn ja: in welcher Höhe?

Ja, ganz enthalten.....  → und zwar  Euro im Monat    Weiß nicht...

Ja, teilweise enthalten.....

Nein.....

## Abfrage ab 2014

34. Wie hoch sind derzeit die monatlichen Wohnkosten, also Miete und alle Nebenkosten zusammen?  
€3<sup>3</sup> Geben Sie bitte den Gesamtbetrag von Miete, Heizung, Strom, Gas und Umlagen wie Wasser, Müllabfuhr usw. an!

Euro    Zahle keine Miete aber Nebenkosten.....                       Zahle weder Miete noch Nebenkosten.....  → Frage 37

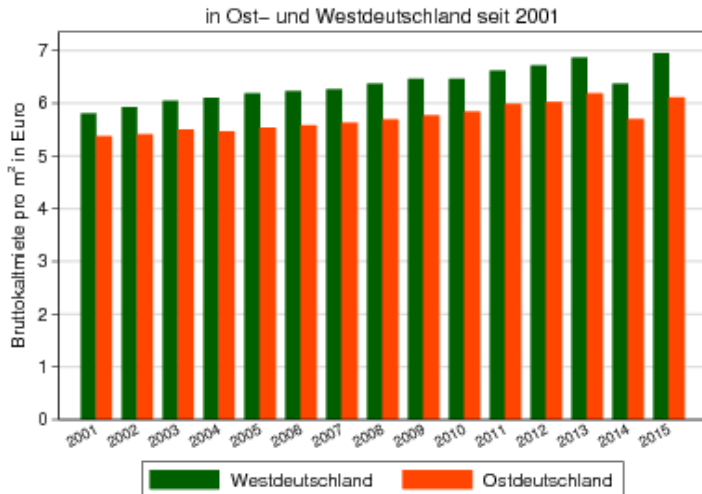
35. Welche Energiearten verwenden Sie in Ihrem Haushalt für die Heizung, für die Warmwasserbereitung, zum Kochen und welche für Licht und Haushaltsgeräte?  
Für die Energiearten, die Sie verwenden, geben Sie bitte auch die durchschnittlichen monatlichen Kosten oder die jährlichen Kosten an - je nachdem was Sie besser wissen oder einschätzen können.  
 €3<sup>3</sup> Bitte geben Sie bei den Energiekosten die Verbrauchskosten inklusive der Grundgebühr an.

	Heizung	Warmwasser	Kochen	Licht, Geräte	Betrag pro Monat	oder	Betrag pro Jahr
Fernwärme (bei Fernheizung).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="text"/>		<input type="text"/>
Gas (ohne Flüssiggas/Biogas).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>
Flüssiggas.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>
Elektrizität, Strom, Nachtspeicherheizung.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Heizöl.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>
Kohle.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>
Holz, Holzpellets.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>
Biomasse (außer Holz), Biogas.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="text"/>		<input type="text"/>
Solarwärme (Sonnenkollektoren).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="text"/>		<input type="text"/>
Erd- und andere Umweltwärme, Abluftwärme, (Wärmepumpen, Wärmetauscher).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="text"/>		<input type="text"/>

36. Zahlen Sie Nebenkosten für Wasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Grundsteuer oder andere noch nicht genannte Umlagekosten?  
€3<sup>3</sup> Geben Sie bei den Umlagekosten den Monatsbetrag an.

Ja, im Betrag von  Euro pro Monat     Nein

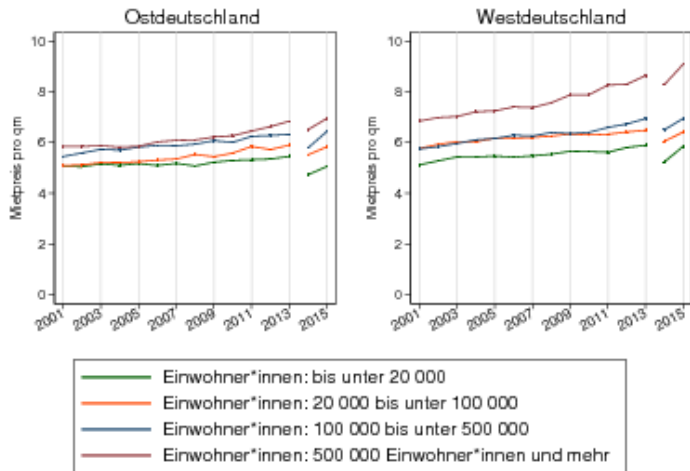
# Entwicklung Bruttokaltmiete (in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: SOEP v32

# Entwicklung Bruttokaltmiete nach GGK (in €/m<sup>2</sup>)

in Ost- und Westdeutschland von 2001 bis 2015

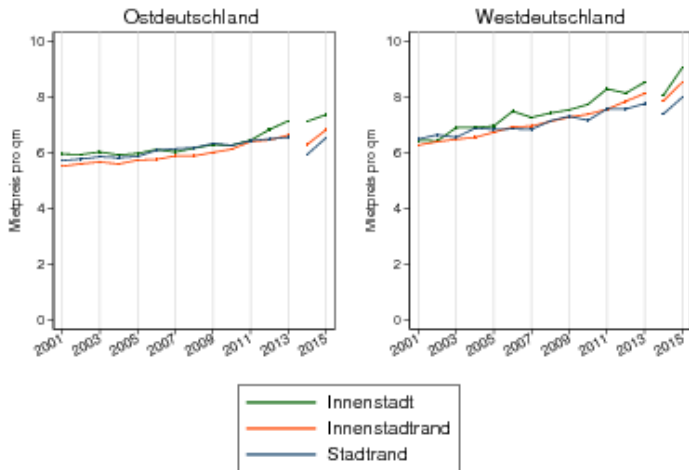


Quelle: SOEP v32



# Entwicklung Bruttokaltmiete nach Innenstadtlage

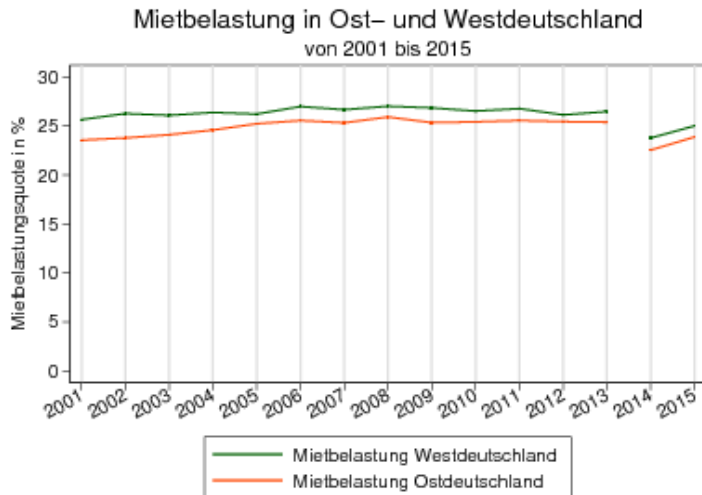
in Ost- und Westdeutschland von 2001 bis 2015



in €/m<sup>2</sup>, Gemeinden > 100tEinw.

Quelle : SOEPv32

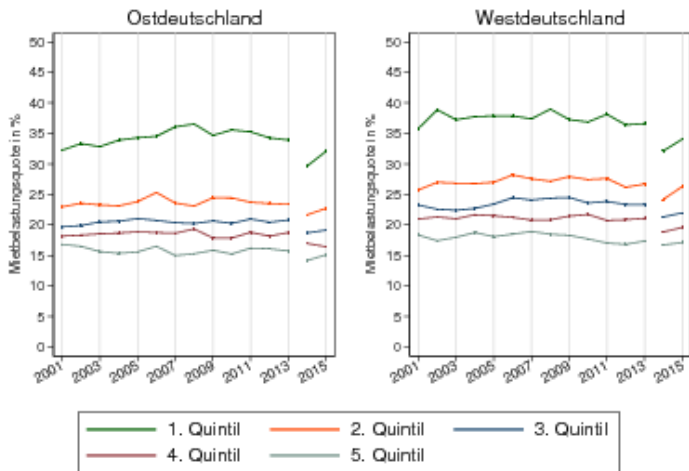
# Entwicklung der Mietbelastungsquote (Ost/West)



Quelle: SOEP v32

# Entwicklung der Mietbelastungsquote (Einkommensquintile und Ost/West)

in Ost- und Westdeutschland von 2001 bis 2015



# Mietbelastungsquote > 30%

	Anteil	2014	2015
<u>Haushaltsnettoeinkommen</u>			
Unterstes Quintil	(20%)	48.8	55.0
Zweites Quintil	(21%)	20.9	26.4
Mittleres Quintil	(20%)	13.4	13.7
Viertes Quintil	(19%)	6.2	9.9
Oberstes Quintil	(20%)	5.2	4.2
<u>Haushalts-Typologie</u>			
Alleinlebend < 60 Jahre	(13%)	32.6	38.2
Alleinlebend >= 60 Jahre	(12%)	42.2	46.3
Paar ohne Kinder	(35%)	12.1	14.9
Alleinerziehend, Kind < 16	(2%)	35.9	42.6
Alleinerziehend, Kind >= 16	(4%)	26.3	26.2
Paar, Kind(er) < 16 Jahre	(19%)	15.1	19.3
Paar, Kind(er) >= 16 Jahre	(13%)	12.4	11.8
Sonstige Kombinationen	(2%)	28.5	27.7

Quelle: SOEP v32

# Prozentuale Änderung der Mietbelastungsquote nach Umzügen

	1994-99	2000-05	2006-11		
<u>West</u>					
< 20t Einw.	5.8	0.0	1.7	■ Vergleich der zwei Jahre vor und nach dem Umzug	
20-100t Einw.	15.7	5.0	-1.5		
100-500t Einw.	14.0	6.8	7.8		
500t >	14.5	8.3	15.1		
<u>Ost</u>				■ Mittelwert der jeweiligen zwei Jahre	
< 20t Einw.	31.6	5.9	5.8		
20-100t Einw.	25.0	10.2	7.7		■ Prozentuale Veränderung
100-500t Einw.	42.1	7.3	1.7		
500t >	9.8	6.9	1.6		

Quelle: SOEP v32

# Prozentualer Anteil an HH die ihre Miete als etwas oder viel zu hoch einschätzen

	<20t. Einw.	20-50t. Einw.	50-100t. Einw.	>500t Einw.
<u>Westdeutschland</u>				
2005	17	22	22	21
2007	19	21	23	22
2009	21	23	19	24
2011	19	18	19	22
2013	15	18	20	23
2014	15	17	20	23
<u>Ostdeutschland</u>				
2005	25	27	21	21
2007	21	25	25	32
2009	21	23	30	25
2011	23	25	23	25
2013	16	23	19	21
2014	17	26	23	19

- Steigende Mieten in Ost und West
- Besonders starke Mietsteigerungen in westdeutschen Metropolen
  - keine deutlicher Unterschied in der Nähe zur Innenstadt erkennbar
- Mietbelastung der Haushalte relativ konstant
  - Anstieg zwischen 2014 und 2015 mit den SOEP Daten schwierig zu beurteilen
- Anteil der HH mit einer kritischen Belastungsquote ( $>30\%$ ) im unteren Einkommensbereich sowie bei Alleinerziehenden und Paaren mit Kindern unter 16 gestiegen.
- Anstieg der Mietbelastungsquote nach Umzügen ging zur Jahrtausendwende hin zurück
- Insbesondere in westdeutschen Großstädten wieder angestiegen
- Die Beurteilung der Angemessenheit der Mietkosten durch die Haushalte ist zwischen 2004 und 2014 jedoch nicht gestiegen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen, Kommentare oder Anregungen?

Jan Goebel: [jgoebel@diw.de](mailto:jgoebel@diw.de)

Lisa Reiber: [lreiber@diw.de](mailto:lreiber@diw.de)