

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Dr. Kristin Brinker (AfD)**

vom 09. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. April 2018)

zum Thema:

**„Spree-Athen“ - Wie entwickelt sich die Inflation in Berlin tatsächlich? – Teil II**

und **Antwort** vom 25. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Apr. 2018)

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD)  
über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
  
über Senatskanzlei - G Sen -

**A n t w o r t**  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/13992  
vom 09. April 2018  
über „Spree-Athen“ - Wie entwickelt sich die Inflation in Berlin tatsächlich? – Teil II

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

In Teil I der Anfrageserie „Spree-Athen“ - Wie entwickelt sich die Inflation in Berlin tatsächlich?“ (Drs. 18/13289)<sup>1</sup> führt der Senat zu Frage 5 aus, dass

*„Die Entwicklung der Nettokaltmieten [...] mit einem Gewicht von rund **21 Prozent** in den VPI <sup>[2]</sup> einfließt. [H.d.V.]“<sup>3</sup>*

Zu Frage 7 und 8 führt der Senat wiederum aus:

*„Gemäß Angaben der amtlichen Statistik (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe –EVS, **Erhebung alle 5 Jahre**) sahen die Konsumausgaben der Berliner Haushalte (je Haushalt und Monat in EURO), darunter für die Wohnungsmiete, wie folgt aus:*

	EVS 2013	EVS 2008
private Konsumausgaben	2.037 €	1.876 €
dar.: Wohnungsmiete u. ä.	546 € <b>(26,8 Prozent)</b>	499 € <b>(26,6 Prozent)</b>

*Derzeit läuft die Durchführung der EVS 2018. Ergebnisse dieser EVS liegen voraussichtlich im Herbst 2020 vor. [H.d.V.]“<sup>4</sup>*

Des Weiteren beantwortete der Senat die Frage 3

*„Wie hoch stiegen die Marktmieten (Wiedervermietung) laut der **riwis-Datenbank** seit 2008 jährlich? [H.d.V.]“*

und Frage 4

---

<sup>1</sup> <http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/SchrAnfr/s18-13289.pdf>

<sup>2</sup> VPI = Verbraucherpreisindex.

<sup>3</sup> Drs. 18/13289, S.5

<sup>4</sup> Ebenda, S.5.

„Wie hoch läge die Inflation in Berlin, wenn man im Warenkorb der Verbraucherpreisstatistik die jetzt verwendeten Nettokaltmietangaben durch die Marktmiete nach **riwis** ersetzt? [H.d.V.]“

wie folgt:

„Die private **riwis-Datenbank** ist eine unter vielen Datenerhebungen privater Anbieter zu Marktmieten. In der amtlichen Statistik (Amt für Statistik Berlin- Brandenburg (AfS)) könnte der Verbraucherpreisindex (VPI) nicht auf dieser Basis ermittelt bzw. berechnet werden. Die Berechnung des VPI für Berlin und Brandenburg erfolgt mit einem für alle Bundesländer einheitlichen sehr komplizierten Verbundprogramm, dem äußerst komplizierte Rechenalgorithmen zugrunde liegen. In die Berechnung des VPI fließen Nettokaltmieten für ganz konkret von Vermietern unterschiedlichen Vermietertyps gemeldete Wohnungstypen ein. Ein Eingriff in dieses komplexe, bundesweite Verfahren ist nicht möglich. [H.d.V.]“<sup>5</sup>

Der **Deutsche Bank Research** erstellte zum 21.12.2017 eine Analyse zum Thema „Unterschätzte Inflation: Ein Berliner oder doch ein bundesweites Problem?“<sup>6</sup>.

Darin wird ausgeführt:

„Viele Mieter in Deutschland hatten in den letzten Jahren die eine oder andere Mieterhöhung zu verdauen. Dies gilt insbesondere für die Städte in den Metropolregionen. Die offizielle Statistik bildet das teilweise hohe Mietwachstum bei den Verbraucherpreisen nicht ab. Evident ist dies für Berlin. Laut Berliner Landesamt für Statistik stiegen die Nettokaltmieten seit dem Jahr 2009 um rund 16% und im Jahr 2017 um etwa 2%. **Die vielen Berliner auf Wohnungssuche – circa 13% der Berliner inklusive der Neuberliner ziehen jährlich um – dürften über dieses maue Mietwachstum ungläubig staunen.** Der alle zwei Jahre herausgegebene Berliner Mietspiegel nährt die Zweifel. Von 2008 bis 2016 stiegen die Nettokaltmieten um rund 45% und damit fast dreimal so schnell wie die offizielle Mietinflation laut Verbraucherpreisstatistik. Auch Marktdaten bestätigen das hohe Wachstum. **Laut der riwis Datenbank, einer Quelle, die auch die Bundesbank für ihre Finanzmarktstabilitäts-berichte auswertet, stiegen die Berliner Marktmieten (Wiedervermietung) seit dem Jahr 2009 um mehr als 60% und alleine im Jahr 2017 um rund 10% an.**“<sup>7</sup>



In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Stimmt der Senat folgender Aussage im DB-Research-Analyse zu? Wenn nein, was ist nach Auffassung des Senats falsch daran?

„Das Gewicht der Nettokaltmieten im offiziellen Warenkorb der Statistikämter liegt bundesweit einheitlich bei rund 20%. Gerade für das einkommensschwache Berlin haben die Mieten ein höheres Gewicht im Warenkorb. Gemäß der letzten verfügbaren Einkommens- und Verbrauchsstichprobe gaben die Berliner Haushalte im Jahr 2013 rund 27% ihrer privaten Konsumausgaben und ebenfalls rund 27% ihres Haushaltsnettoeinkommens für Mieten aus.“

<sup>5</sup> Ebenda, S.4.

<sup>6</sup> [https://www.dbresearch.de/PROD/RPS\\_DE-PROD/PROD000000000458412.pdf](https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000458412.pdf)

<sup>7</sup> Ebenda, S.1.

Zu 1.:

Der Wägungsanteil Nettokaltmieten beim Verbraucherpreisindex (VPI) liegt bundesweit bei rund 21 Prozent, einschließlich Wohnungsnebenkosten bei 24 Prozent. Der Stichprobenumfang der einbezogenen Wohnungen in den VPI beruht auf statistisch-mathematischen Methoden und repräsentiert den vorhandenen Wohnungsbestand von Berlin. Eine Berechnung des Wägungsschemas auf Länderebene wird nach der Methodik zum VPI nicht durchgeführt. Gemäß der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2013 gaben die privaten Haushalte 27 Prozent ihrer Konsumausgaben für Wohnungsmieten aus.

2. Ist dem Senat bekannt, dass die riwis-Datenbank auch von der Bundesbank für ihre Finanzmarktstabilitätsberichte herangezogen wird? Lässt sich demnach sagen, dass es sich bei der riwis-Datenbank um einen besonders seriösen Anbieter handelt, der für offizielle finanzstatistische Analysen herangezogen werden kann?

Zu 2.:

Der Senat ist nicht mit der Herangehensweise der Deutschen Bundesbank bei der Erstellung ihrer Finanzmarktstabilitätsberichte befasst und bewertet auch nicht die Seriosität etwa eingebundener Datenlieferanten, wie beispielsweise die der privaten riwis-Datenbank.

3. Hält es der Senat für möglich, für analytische Zwecke eine valide Berechnung der „tatsächlichen Inflation“ durch Tausch der Nettokaltmieten im Warenkorb der Verbraucherpreisstatistik gegen die Marktmiete gemäß riwis-Datenbank durchzuführen? Ist professionellen Finanzanalysten global agierender Großbanken eine solche Transferleistung zuzutrauen?

Zu 3.:

Im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik stellen die Nettokaltmieten die bedeutendste Einzelposition dar. Eine korrekte und repräsentative Abbildung der Mietenentwicklung in dieser Statistik hat daher eine sehr hohe Priorität. Dem Fachbereich Preise im Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) sind weder die private riwis-Datenbank noch die darin erfassten Marktmieten bekannt. Auch beabsichtigt der Senat keine alternativen Berechnungen im Mietpreisindex auf der Basis von privaten Anbietern bereitgestellter Daten.

4. Verneint der Senat folgende Aussage aus der DB-Reseach-Analyse? Wenn ja, warum?  
„Tauscht man die Nettokaltmieten im Warenkorb der Verbraucherpreisstatistik gegen die Marktmiete (riwis), dann lag die Berliner Inflation insgesamt im Jahr 2017 bei 3,1% (offiziell 1,5%). Wenngleich die Marktmieten das tatsächliche Mietwachstum etwas überzeichnen, da sie ausschließlich die Wiedervermietung, aber nicht die Bestandsmieten erfasst, scheint die offizielle Statistik die tatsächliche Inflation zu unterschätzen.“
5. Verneint der Senat folgende Aussage aus der DB-Reseach-Analyse? Wenn ja, warum?  
„Beides, das zu niedrige Gewicht im Warenkorb wie die zu niedrige offizielle Mietinflation, deuten also auf eine systematische Unterschätzung der Berliner Inflation hin.“
6. Welche Fehler sieht der Senat in folgender Aussage der DB-Reseach-Analyse?  
„Im aktuellen Hauspreiszyklus haben wir kräftige Preis- und Mietsteigerungen beobachtet. Von allen Warengruppen haben die Mieten den größten Einfluss auf die Inflation. Während die aktuellen Zeitungsberichte und die Marktmiete die Mietdynamik widerspiegeln, findet sie in der amtlichen Statistik anscheinend nicht statt. Dies gilt insbesondere für Berlin.“

Zu 4., 5. und 6.:

In der DB-Research-Analyse werden nur Häuser- und Wohnungspreise sowie nur die Neu- und Wiedervermietungen betrachtet. Die Bestandsmieten, die das Gros ausmachen, werden nicht berücksichtigt. Im VPI sind Bestandsmieten und Neuvermietungen enthalten, wobei der Anteil der Bestandsmieten wesentlich höher ist als der der Neuvermietungen. Insofern kann kein Vergleich mit der repräsentativen, im VPI im Rahmen der amtlichen Statistik betrachteten Stichprobe erfolgen.

Berlin, den 25. April 2018

In Vertretung

Sabine Smentek  
Senatsverwaltung für Inneres und Sport