

Steigende Bestandsmieten und wie viel vom Einkommen übrig bleibt

Schultz, Andrea

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Schultz, A. (2021). Steigende Bestandsmieten und wie viel vom Einkommen übrig bleibt. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 34(2), 75-80. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-75071-2>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-SA Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Weitergabe unter gleichen Bedingungen) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-SA Licence (Attribution-NonCommercial-ShareAlike). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0>

Andrea Schultz

Steigende Bestandsmieten und wie viel vom Einkommen übrig bleibt

Leipzigs Mieten steigen. Die Mietsteigerungen fallen jedoch geringer aus als die Einkommenssteigerungen, und zwar sowohl bei einkommensschwachen als auch bei einkommensstarken Haushalten. Leipziger Haushalte haben somit keinen „versteckten“ Einkommensrückgang durch Mietsteigerungen. Dennoch reduziert der Mietenanstieg die realisierten Einkommenszuwächse, und zwar bei einkommensschwachen stärker als bei einkommensstarken. Das verstärkt soziale Unterschiede zwischen den Einkommensgruppen. Im Vergleich mit ähnlich großen deutschen Städten weist Leipzig ein eher geringes Einkommensniveau auf. Die positive Entwicklung im Zeitverlauf führt jedoch nicht dazu, dass die „Lücke“ zu einkommensstärkeren Städten geschlossen werden kann. Die Mietkosten fallen auf Ebene der Bestandsmieten im Städtevergleich für Leipziger Mieter/-innen nach wie vor günstig aus, auch bei Berücksichtigung des Einkommensniveaus.

Die Mieten in Leipzig steigen. Vor 2015 lagen Angebotsmieten und Bestandsmieten¹ im Mittel auf dem gleichen Niveau. Seither treibt der dynamische Anstieg der Angebotsmieten die Mietpreisentwicklung an.

Die Bestandsmieten, die sich einerseits durch Neuvermietungen, andererseits aber auch durch Mieterhöhungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten erhöhen, reagieren träger auf die aktuellen Marktentwicklungen. Im vorliegenden Beitrag wird nun der Frage nachgegangen, welche Auswirkungen die insgesamt steigenden Bestandsmieten auf die wirtschaftliche Situation der Haushalte haben? Führen die steigenden Mieten dazu, dass sich die Einkommenssituation der Leipzigerinnen und Leipziger nach Abzug der Miete verschlechtert hat? Welche Unterschiede gibt es zwischen einkommensstarken und einkommensschwachen Mieter/-innen? Dazu wird im Weiteren die Einkommenssituation unter Berücksichtigung der Mietzahlungen und der allgemeinen Teuerungsrate (Inflation) analysiert.

Dr. Andrea Schultz

Dipl.-Geographin, Abteilungsleiterin Stadtforschung, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

 andrea.schultz@leipzig.de

Schlüsselwörter:

Bürgerumfrage – Leipzig – Mietkosten – Mietenanstieg – Nettoäquivalenzeinkommen – Wohnungsmarkt

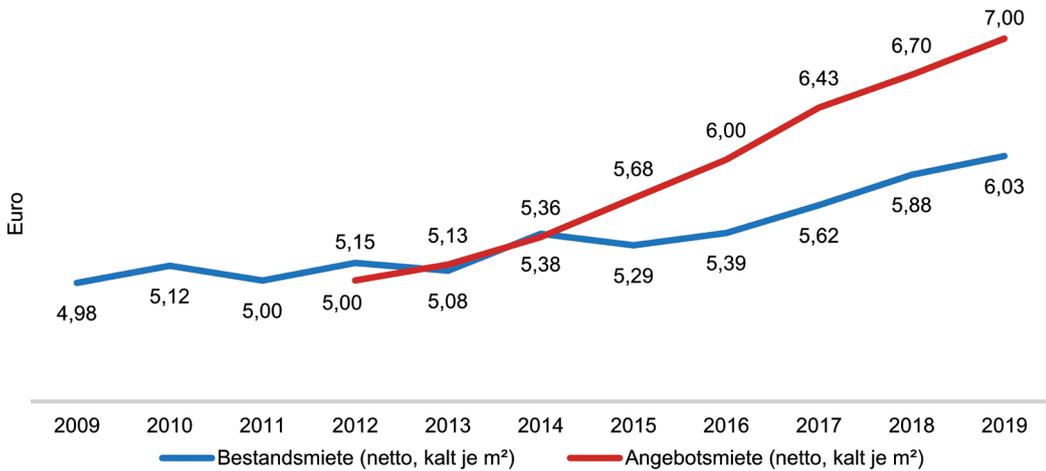
Methodik: Zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragestellungen bedarf es einer Betrachtung von Einkommens- und Mietwerten der Leipziger Bevölkerung mittels Daten der Kommunalen Bürgerumfrage². Grundlage für die Analyse der Einkommenssituation ist zunächst der Mieter-Haushalt. Um die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Größe und Struktur vergleichbar (also äquivalent) zu machen, wird das **Nettoäquivalenzeinkommen** verwendet. Dabei wird das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe so genannter Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt. Die Festlegung der Bedarfsgewichte folgt der Annahme, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften im Haushalt Einsparungen erreichen lassen. Gemäß der neuen OECD-Skala³ wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht von 1 zugeordnet; 0,5 für weitere Personen von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind unter 14 Jahren. Eine Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern unter 14 Jahren hat somit ein Bedarfsgewicht von 2,1 (1+0,5+0,3+0,3).

Um den Einfluss der Miete und insbesondere der zurückliegenden Mietsteigerungen zu verdeutlichen, wird vom Haushaltseinkommen die Bruttowarmmiete (Bestandsmiete) abgezogen. Von der verbleibenden Restgröße (Haushaltseinkommen ohne Miete) wird das Nettoäquivalenzeinkommen berechnet, dass nun das bedarfsgewichtete Einkommen ohne den Mietanteil beschreibt. Somit liegt eine über Haushaltsstrukturen vergleichbare Einkommensgröße nach Mietzahlung vor, im Bericht als „**frei verfügbares Äquivalenzeinkommen**“ bezeichnet. Beispiel:

Haushaltstyp	Haushaltsnettoeinkommen	Bruttowarmmiete	Haushaltseinkommen abzügl. Bruttowarmmiete	Bedarfsgewicht	frei verfügbares Nettoäquivalenzeinkommen
Paar o. Kind	2.000 EUR	500 EUR	1.500 EUR	1,5	1.000 EUR
Paar mit 2 Kindern	4.000 EUR	800 EUR	3.200 EUR	2,1	1.524 EUR

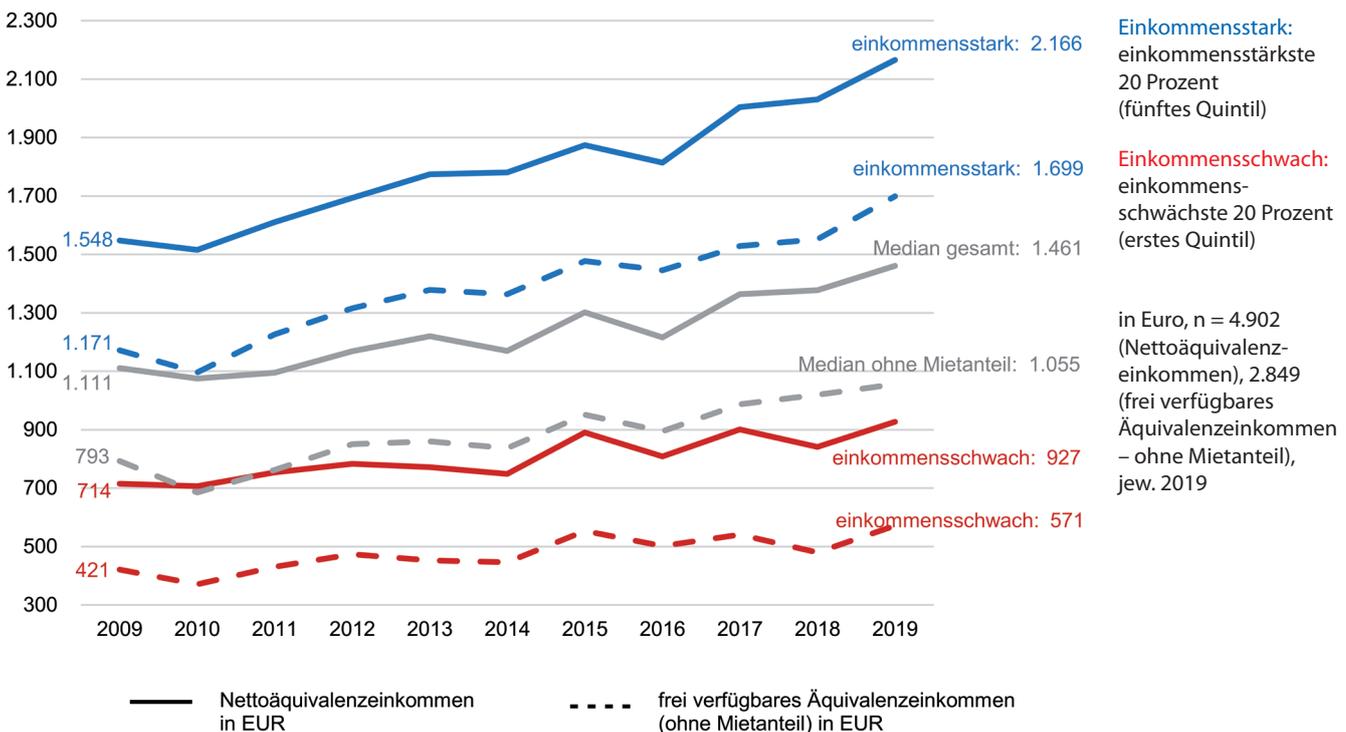
Für die Analyse werden zudem zwei Gruppen gebildet: Einkommensstarke Mieter/-innen, beschrieben über das fünfte Quintil (obere 20%) des Nettoäquivalenzeinkommens, und einkommensschwache Mieter/-innen, beschrieben über das erste Quintil (untere 20%) des Nettoäquivalenzeinkommens.

Abb. 1: Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten seit 2009



Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank (Angebotsmieten), Kommunale Bürgerumfragen versch. Jg., Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Abb. 2: Nominales Nettoäquivalenzeinkommen und frei verfügbares Äquivalenzeinkommen von Mieterhaushalten 2009 bis 2019



Quelle: Kommunale Bürgerumfragen 2009 bis 2019, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Entwicklung der Einkommen nach Abzug der Miete

86 Prozent der Leipziger Haushalte wohnen zur Miete und können somit auch von Mietsteigerungen betroffen sein. Die Miete stellt für diese Haushalte eine Fixkosten-Position dar. Sie fällt konstant jeden Monat an und ist in ihrer Höhe allenfalls mittelfristig durch Umzug änderbar.

Wie wirkten sich die Mietsteigerungen der letzten Jahre nun auf das Budget der Mieterhaushalte aus? Um eine Betrachtung dieser um den Fixkostenanteil der Miete bereinigte Einkommensentwicklung durchzuführen, wird zunächst das sogenannte Nettoäquivalenzeinkommen genutzt (grauer Kasten). Dieses wird um den Mietanteil bereinigt und es verbleibt das für die Haushaltsmitglieder „frei verfügbare Äquivalenzeinkommen“. Das Ergebnis dieser Analyse ist in Abbildung 2 dargestellt.

In den letzten zehn Jahren ist das **nominale** mittlere Nettoäquivalenzeinkommen der Leipziger Mieter/-innen von 1.111 Euro auf 1.461 Euro (jew. Median) angestiegen (+350 Euro, +31 Prozent). Schaut man nun auf das Einkommen, das nach Abzug der Wohnkosten (Bruttowarmmiete) übrigbleibt, ist auch diesbezüglich eine positive Entwicklung zu erkennen. Das sogenannte frei verfügbare Äquivalenzeinkommen stieg im Mittel von 793 Euro auf 1.055 Euro (+262 Euro, +33 Prozent). Somit ist das frei verfügbare Äquivalenzeinkommen vergleichbar stark gestiegen, d. h., nach Abzug der Miete spiegelt sich

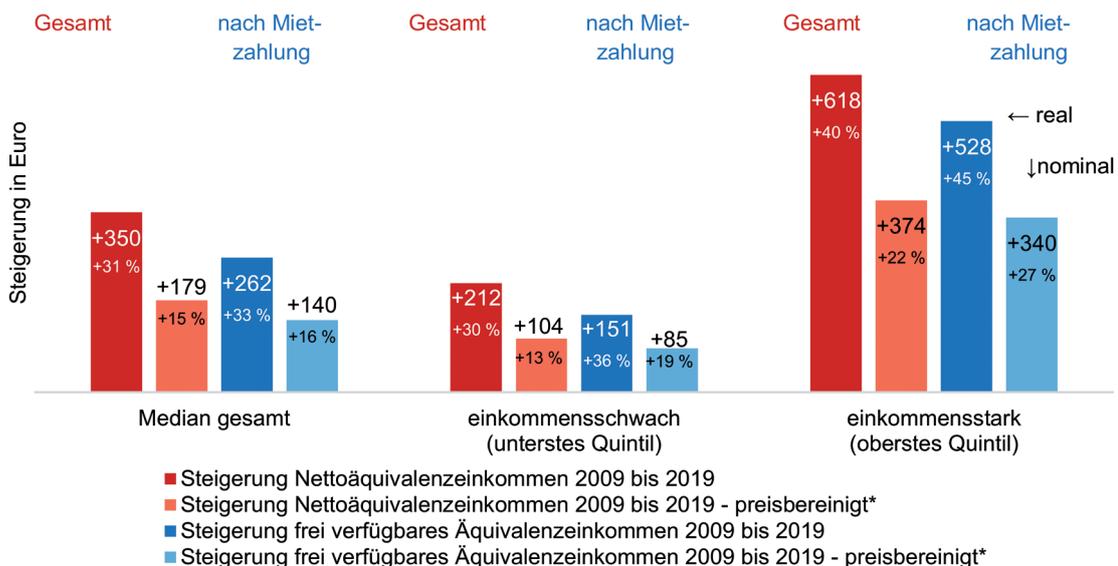
die Einkommenssteigerung fast gleichermaßen auch beim frei verfügbaren Anteil wider.

Betrachtet man zudem einkommensschwache und einkommensstarke Personen, fällt in Abbildung 2 zunächst der unterschiedliche Anstieg der Einkommensverläufe auf. Einkommensstarke Mieter/-innen konnten ihr gesamtes Einkommen im Untersuchungszeitraum um 618 Euro steigern (+40 Prozent). Das nach Abzug der Miete frei verfügbare Äquivalenzeinkommen stieg immerhin noch um 528 Euro, was einem Plus von sogar 45 Prozent entspricht. Somit sind einkommensstarke Mieter/-innen am wenigsten vom Mietenanstieg betroffen. Ein überproportionaler Anteil steht ihnen nach Mietzahlung zur freien Verfügung.

Anders sieht die Situation bei einkommensschwachen Mieter/-innen aus. Zwar stieg auch bei ihnen das frei verfügbare Äquivalenzeinkommen, jedoch deutlich weniger. Im Detail bedeutet dies: Einkommensschwache Mieter/-innen konnten in den letzten zehn Jahren ihr Gesamteinkommen nur um +212 Euro (+30 Prozent) steigern. Das frei verfügbare Einkommen wuchs um +151 Euro (+36 Prozent). Die leicht über dem städtischen Mittel liegenden relativen Zuwachsraten dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass der absolute Zuwachs – wie beschrieben – deutlich geringer ausfällt.

Mit einem Nettoäquivalenzeinkommen von maximal 927 Euro (2019) liegen die einkommensschwächsten Mieter/-innen in Leipzig deutlich unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle⁴. Nach Abzug der Miete verbleiben für einen 1-Personen-Haushalt noch 571 Euro zum Leben.

Abb. 3: Anstieg der nominalen und realen Nettoäquivalenzeinkommen sowie des frei verfügbaren Äquivalenzeinkommens 2009 bis 2019



* preisbereinigt nach Sächsischem Verbraucherpreisindex (Statistisches Landesamt Sachsen). Für das Nettoäquivalenzeinkommen wurde der Gesamtindex verwendet, für das reale frei verfügbare Äquivalenzeinkommen wurde der Verbraucherpreisindex um die Hauptgruppe „Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe“ bereinigt. in Euro, n = 2.849 (2019)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Kommunale Bürgerumfrage 2009 und 2019

Betrachtung der Teuerung weiterer Verbraucherpreise

In Abbildung 2 sind die nominalen Einkommen ohne Berücksichtigung der Teuerung dargestellt. Lediglich die (steigenden) Mietpreise sind beim frei verfügbaren Äquivalenzeinkommen berücksichtigt.

Für eine Beurteilung der **realen** Einkommensentwicklung der Mieter/-innen muss daher auch die allgemeine Teuerung entsprechend des Warenkorbs des sächsischen Verbraucherpreisindex aus Nahrungsmitteln, Bekleidung, Verkehr usw. berücksichtigt werden. Dieser Warenkorb enthält auch die Hauptgruppe „Wohnen“, die zu einem wesentlichen Anteil durch die Mietentwicklung beschrieben wird. Da die Leipziger Mietpreisentwicklung jedoch divergierend zur gesamt-sächsischen Entwicklung verläuft, ist es nicht sinnvoll, die reale Einkommensentwicklung über die sächsische Teuerung im Bereich „Wohnen“ zu beschreiben. Es würde der hier vorgenommenen Betrachtung der Einkommen nach Mietzahlung zuwiderlaufen. Daher wird in Abbildung 3 der Sächsische Verbraucherpreisindex auf das gesamte Nettoäquivalenzeinkommen nur informativ angewandt. Für die Betrachtung des frei verfügbaren Äquivalenzeinkommens wurde die Hauptgruppe „Wohnung, Wasser, Strom, Gas u. a. Brennstoffe“ ausgeklammert und der restliche Warenkorb für die Berechnung der Teuerung angewendet.

Das Ergebnis zeigt in Abbildung 3 also die realen Einkommensentwicklungen vor und nach der Mietzahlung. Im Mittel (Median) bleiben von der frei verfügbaren Einkommenssteigerung von +33 Prozent (2009 bis 2019) bei Berücksichtigung der weiteren allgemeinen Teuerung nur noch +16 Prozent übrig.

Im Bereich der einkommensschwächsten Mieter/-innen beträgt der reale, frei verfügbare Einkommenszuwachs binnen 10 Jahren 19 Prozent – allerdings ausgehend von einem deutlich geringeren Niveau. In absoluten Zahlen ausgedrückt schrumpft somit das frei verfügbare Äquivalenzeinkommen nach Mietzahlung und bei Berücksichtigung der Teuerung auf +85 Euro (real, nach Abzug der Miete) zusammen.

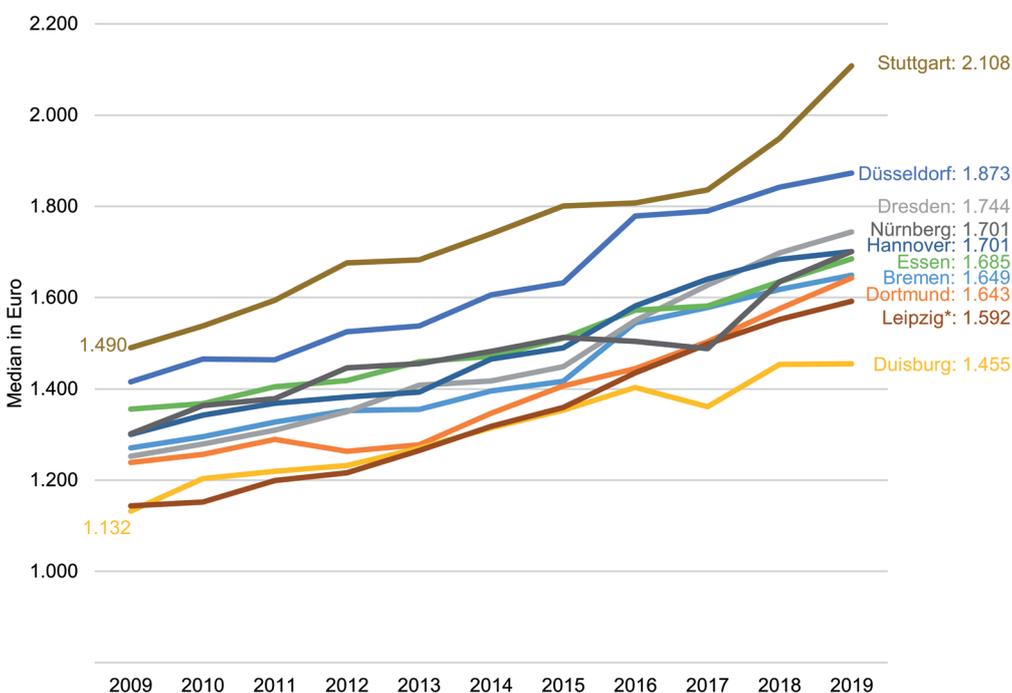
Einkommensstarken Mieter/-innen stehen nach Berücksichtigung der allgemeinen Teuerung und nach Mietzahlung noch +27 Prozent mehr zur Verfügung als 2009, was einem realen Plus von +340 Euro entspricht.

Zusammenfassend heißt das: Sowohl einkommensstarke als auch einkommensschwache Mieter/-innen konnten zwischen 2009 und 2019 ihre Einkommenssituation auch unter Berücksichtigung der Leipziger Mietpreisentwicklung und der sonstigen Teuerung verbessern. Bei den einkommensschwächsten verbleibt jedoch nur ein sehr kleines „Plus“, deutlich günstiger sieht die Entwicklung dagegen bei den Einkommensstärksten aus. Soziale Unterschiede werden durch die Einkommens- und Mietpreisentwicklung also verstärkt.

Vor Abzug der Miete lag 2009 die „Einkommenslücke“ (also die Differenz) zwischen den einkommensstärksten und einkommensschwächsten Mieter/-innen bei 833 Euro und stieg bis 2019 auf 1.239 Euro an.

Nach Abzug der Miete standen 2009 den einkommensstarken Leipzigerinnen und Leipziguern 751 Euro mehr zur Verfügung als den einkommensschwächsten Personen; bis 2019 wuchs diese „Einkommenslücke“ nach Abzug der Miete auf 1.128 Euro an. Die Schere zwischen einkommensschwachen und einkommensstarken Mieterinnen und Mietern hat sich im Untersuchungszeitraum somit um 49 Prozent (vor Abzug der Miete) bzw. 50 Prozent (nach Abzug der Miete) erhöht.

Abb. 4: Mittleres nominales Nettoäquivalenzeinkommen der Bevölkerung in zehn ausgewählten Städten (Halbmillionenstädte)



* Da es sich hierbei um Daten des Mikrozensus handelt und nicht nur Mieter/-innen, sondern auch Wohneigentümer und sonst. Wohnformen enthalten sind, weicht das Leipziger Ergebnis vom in Abb. 1 dargestellten Wert (Median) ab.

Quelle: Amtliche Sozialberichterstattung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Um die Einkommens- und Mietpreisentwicklung in Leipzig besser einordnen zu können, eignet sich ein Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung. Daher werden nachfolgend Einkommens- und Mietdaten aus vergleichbar großen Städten zwischen ca. 500.000 und 650.000 Einwohner/-innen (Halbmillionenstädte) analysiert. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit kann ein Städtevergleich allerdings nur bezogen auf die mittleren Einkommenswerte und die durchschnittlichen Mieten erfolgen. Angaben zu einkommensschwachen und einkommensstarken Mieterinnen und Mietern liegen leider nicht vor.

Leipzigs Einkommens- und Mietniveau im Städtevergleich

Leipzig ist seit der Wiedervereinigung eine Großstadt mit vergleichsweise geringem Einkommensniveau. Die in Abbildung 4 dargestellten Medianeinkommen⁵ vergleichbarer Halbmillionenstädte verdeutlichen, dass Leipzig in den letzten Jahren im Mittel zwar Zuwächse verzeichnete, sich aber nach wie vor im unteren Einkommensniveau wiederfindet. Mit einer relativen Einkommenssteigerung⁶ von +39 Prozent (2009 bis 2019) gelang es nicht, an einkommensstarke Städte wie beispielsweise Stuttgart (+41 Prozent 2009 bis 2019) oder auch Dresden (+39 Prozent) näher aufzuschließen.

Nach wie vor befindet sich Leipzig im Vergleich der hier angegebenen zehn Großstädte auf dem vorletzten Rang des Einkommensniveaus und die Differenz zu einkommensstärkeren Städten bleibt über den gesamten Betrachtungszeitraum relativ gleich.

Im Zusammenhang mit der Mietpreisentwicklung liegen Vergleichsdaten für die Bruttokaltmieten (Bestandsmieten) aus den Zusatzerhebungen des Mikrozensus 2014 und 2018 vor⁷. Leipzig weist in diesem Vergleich sowohl 2014 als auch 2018 das geringste Mietniveau auf. In Abbildung 5 sind die

Bruttokaltmieten⁸ je m² angegeben. Mit durchschnittlich 6,60 Euro/m² liegt Leipzig 2018 deutlich unter dem deutschen Durchschnitt (7,70 Euro/m², Bruttokaltmiete) und auch aller weiteren hier betrachteten Städte. Sogar Duisburg, dessen Einkommensniveau leicht unter dem Leipziger Niveau liegt, weist höhere Bruttokaltmieten auf (7,00 Euro/m²).

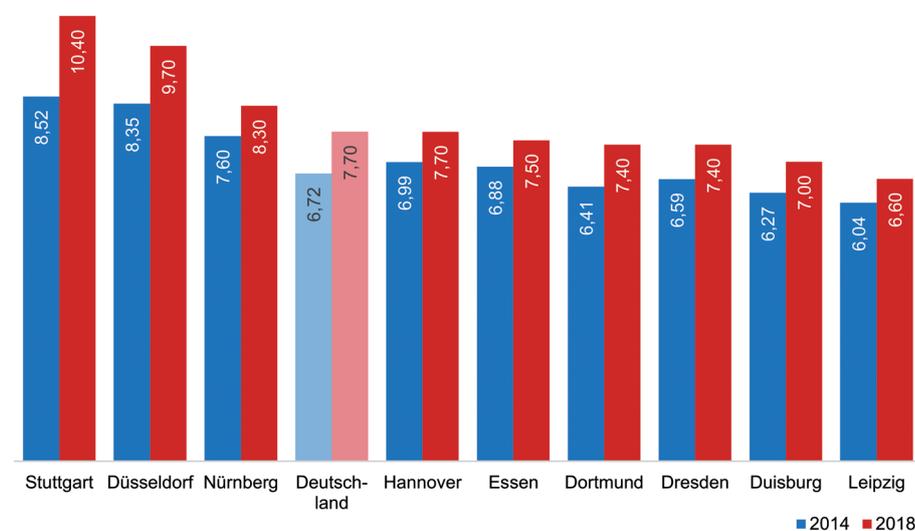
In Abbildung 5 ist auch ersichtlich, dass das Spektrum der Vergleichsmieten von 7,00 Euro/m² (Duisburg) bis 10,40 Euro/m² (Stuttgart, jew. Bruttokaltmiete 2018) reicht und die aus Mietersicht noch vergleichsweise günstige Situation in Leipzig wird sehr deutlich.

Bisher fiel zudem der Anstieg der Mieten in den hier betrachteten vier Jahren in Leipzig eher milde aus. Mit +9 Prozent Mietsteigerung hat sich Leipzig mieterfreundlicher als andere Städte wie z. B. Dresden (+12 Prozent) entwickelt (Abbildung 6). Im gleichen Zeitintervall stiegen in Leipzig die Einkommen⁹ um +18 Prozent, also doppelt so stark wie die Bestandsmieten. Einzig Dresden nimmt mit einem Mietenanstieg von +12 Prozent und einem Einkommenszuwachs von +20 Prozent einen vergleichbaren Pfad. Die anderen Vergleichsstädte nehmen eine mieterunfreundlichere Entwicklung. Meist steigen die mittleren Einkommen kaum stärker als die durchschnittlichen Mieten.

Problematisch ist die Situation in Duisburg, der Stadt mit dem ohnehin geringsten Einkommensniveau. Die Mieten sind dort binnen vier Jahren um 12 Prozent, die Einkommen aber nur um 11 Prozent gestiegen. Auch in Düsseldorf und insbesondere in Stuttgart haben die Mietpreise sogar einen stärkeren Anstieg genommen als die Einkommen. In Stuttgart, die Stadt mit dem höchsten Einkommensniveau, sind die Einkommen binnen 4 Jahren um +12 Prozent gestiegen, die Mieten jedoch um bemerkenswerte +22 Prozent (Abbildung 6).

Wie viel „Wohnung“ man sich vom Einkommen in den Städten leisten kann, ist an einem weiteren Indikator ablesbar. In Abbildung 7 wird angegeben, wie viel Prozent des Nettoäquivalenzeinkommens für einen Quadratmeter Wohnfläche (brutto, kalt) aufgewendet werden muss.

Abb. 5: Durchschnittliche Bruttokaltmiete je m² in ausgewählten Städten



* Bremen hat einer Veröffentlichung nicht zugestimmt und ist daher nicht ausgewiesen. Angaben in Euro

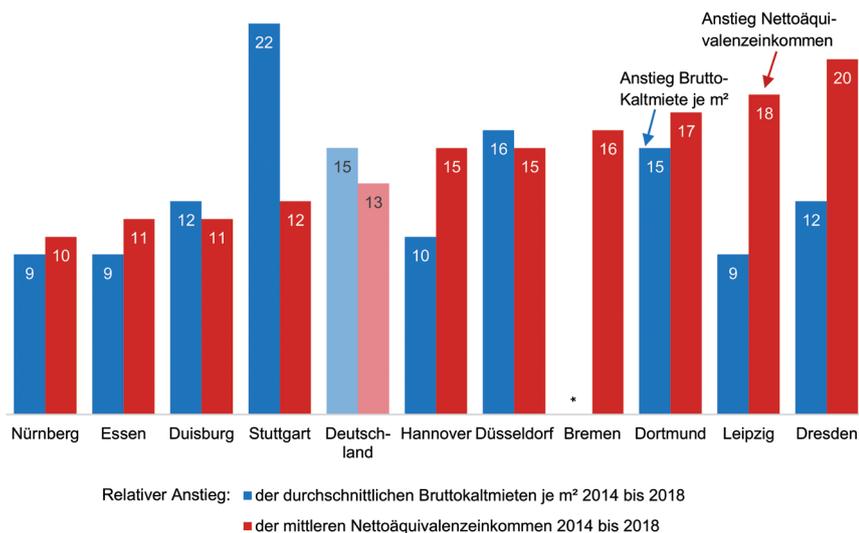
Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus - Zusatzerhebungen 2014 und 2018

Angesichts der hohen Mietpreise in Stuttgart und Düsseldorf müssen Mieter/-innen dort – trotz hohem Einkommensniveaus – am meisten für einen Quadratmeter aufwenden. 0,53 Prozent vom mittleren Einkommen kostet in beiden Städten ein Quadratmeter Mietwohnung. In Leipzig liegt dieser Wert nur bei 0,43 Prozent (2018) und damit im untersten Bereich der Vergleichsstädte. In Dresden sind im Mittel 0,44 Prozent vom Einkommen für einen Quadratmeter aufzuwenden.

Im Städtevergleich ist also zu sehen, dass zumindest für den mittleren Einkommens- und Mietpreisbereich (Bestandsmieten) Leipzig eine vergleichsweise günstige Entwicklung genommen hat. Zwar liegen die Einkommen nach wie vor im unteren Bereich, aber sie steigen stärker als die Mieten. Dennoch ist die „Einkommenslücke“ zu den Vergleichsstädten im Zeitverlauf nicht geringer geworden.

- 1 Bestandsmieten geben die Mietpreise von bereits existierenden Mietverträgen, und zwar unabhängig von ihrer bereits laufenden Dauer, wider. Angebotsmieten messen die Mietpreise von inserierten (also angebotenen) Wohnungen.
- 2 Stadt Leipzig (Hrsg.) (2013). Kommunale Bürgerumfrage 2019 – Ergebnisbericht. S. 226 ff.; Einkommensdefinition: siehe Fragebogennummer 45 im Anhang des entsprechenden Berichts
- 3 Zugriff am 07.10.2020 unter <http://www.oecd.org/els/soc/OECD-Note-EquivalenceScales.pdf>
- 4 Zugriff unter <https://www.statistikportal.de/de/sbe/ergebnisse/einkommensarmut-und-verteilung> verwendet wird die Armutsgefährdungsschwelle des Bundes (2019: 1.074 Euro)
- 5 Nettoäquivalenzeinkommen aller Einwohnerinnen und Einwohner (auch Wohneigentümer). Eine Auswertung für Mitglieder von Mieterhaushalten liegt aus dem Mikrozensus nicht vor.
- 6 Nominale Nettoäquivalenzeinkommen
- 7 Aufgrund der eingeschränkten Datenverfügbarkeit wird hier vom eigentlichen Untersuchungszeitraum (2009 bis 2019) und den eigentlich betrachteten Mietwert (Bruttowarmmiete) abgewichen.
- 8 Die Bruttowarmmieten liegen für diesen Städtevergleich nicht vor. Daher wird auf die Bruttokaltmiete ausgewichen.
- 9 Median des Nettoäquivalenzeinkommens

Abb. 6: Relativer Anstieg der Bruttokaltmieten und der Nettoäquivalenzeinkommen in ausgewählten Städten (Halbmillionsstädte) und Deutschland 2014 und 2018

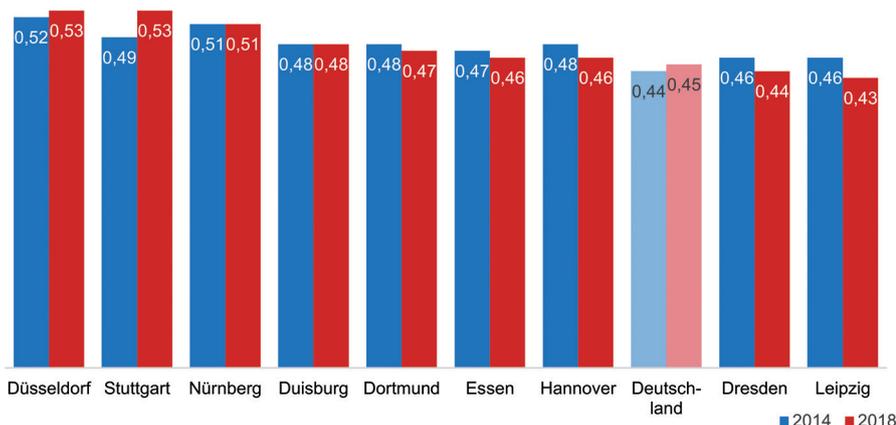


Lesehilfe: In Leipzig ist die durchschnittliche Bruttokaltmiete je m² binnen 4 Jahren um 9 Prozent gestiegen, die mittleren Nettoäquivalenzeinkommen um 18 Prozent.

* nicht ausweisbar

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus – Zusatzerhebungen 2014 und 2018; Amtliche Sozialberichterstattung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Abb. 7: Durchschnittliche Bruttokaltmiete in Relation zum mittleren Nettoäquivalenzeinkommen in ausgewählten Städten (Halbmillionsstädte) und Deutschland 2014 und 2018



Lesehilfe: Ein Quadratmeter (Bruttokaltmiete) kostet in Leipzig 2019 ca. 0,43 Prozent des mittleren Nettoäquivalenzeinkommens. Die Abbildung ist demnach ein Indikator, wie viel „Wohnung“ man sich in den Städten durchschnittlich leisten kann.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus – Zusatzerhebungen 2014 und 2018; Amtliche Sozialberichterstattung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Amt für Statistik und Wahlen Leipzig