

Die Mietkostenbelastung der Haushalte im nicht-preisgebundenen Wohnungsbereich Freiburgs

1. Mietbelastungsquote

Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum gehört zu den sozialen Grundbedürfnissen der Bevölkerung. Deshalb ist es verständlich, dass der Entwicklung der Mieten eine große öffentliche Aufmerksamkeit zuteil wird. Ob sich ein Haushalt zufriedenstellend mit Wohnraum versorgen kann, hängt aber nicht nur von der Höhe der geforderten Mieten, sondern auch vom verfügbaren Einkommen ab. Erst durch die Betrachtung beider Größen im Zusammenhang lässt sich beurteilen, ob auf dem Wohnungsmarkt ein sozialverträgliches Angebot besteht. Um umfassende Informationen über die Kostenbelastung zu erhalten, wurden in der für den Freiburger Mietspiegel 2002 durchgeführten Wohnungserhebung erstmals auch die Haushaltsnettoeinkommen erfragt.¹ Das Haushaltsnettoeinkommen ist der monatliche Einkommensbetrag, der dem gesamten Haushalt zur freien Verfügung steht, also Lohn, Gehalt, Rente, Kindergeld und andere Einkünfte nach Abzug der Steuern und Sozialversicherung.² Die Mietbelastungsquote drückt nun aus, wie groß der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens ist, der für die Kaltmiete³ aufgewendet werden muss.

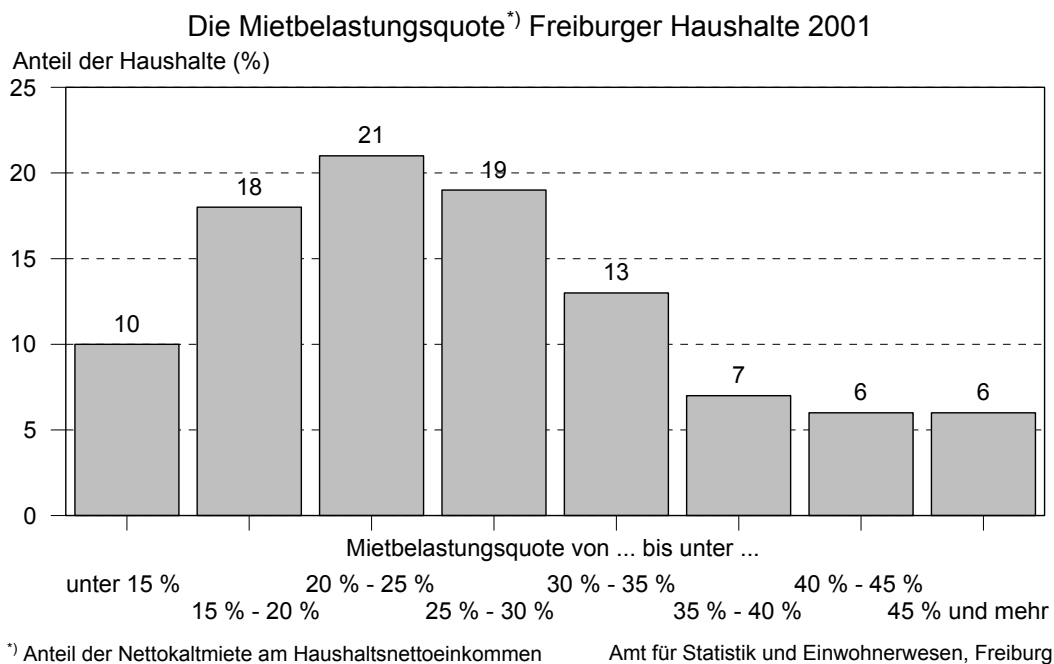
Die Freiburger Miethaushalte wenden durchschnittlich 27 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete auf. 28 % der Haushalte geben weniger als ein Fünftel ihres Einkommens für die Miete aus, während fast jeder fünfte Haushalt mehr als 35 % des Einkommens ausgeben muss (Abbildung 1). Berücksichtigt man statt der Kaltmiete den gesamten Betrag, der durchschnittlich an den Vermieter zu zahlen ist (Warmmiete), dann geben die Freiburger Haushalte monatlich ein Drittel (33 %) ihres Nettoeinkommens für die Miete aus.

¹ Die Erhebung wurde vom Freiburger Institut für Sozialwissenschaft (FIFAS) im Oktober 2001 in 2 075 Mieterhaushalten durchgeführt. Die Grundgesamtheit ist durch die mietrechtliche Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete (u.a. BGB § 558) definiert. Ausgeschlossen sind ebenfalls vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Einzelzimmer.

² Es ist zu beachten, dass bei der Selbsteinschätzung der Befragten in vorgegebene Einkommensklassen bestimmte Einkommensbestandteile (z.B. 13. Monatsgehalt, Urlaubs- und Weihnachtsgeld) häufig nicht angegeben werden.

³ Wir legen hier die auch im Freiburger Mietspiegel verwendete Nettokaltmiete zugrunde, also den Betrag, der für den reinen Wohnraum ohne jegliche Nebenkosten, Zuschläge und Vorauszahlungen zu entrichten ist.

Abbildung 1



2. Die Mietkostenbelastung im Bundesvergleich

Leider liegen zur Entwicklung der Mietbelastung in Freiburg keine Vergleichszahlen vor.⁴ Für einen bundesweiten Vergleich lassen sich, wenn auch nur mit gewissen Einschränkungen⁵, Zahlen aus dem "Sozioökonomischen Panel" (SOEP) des Deutschen Institutes für Wirtschaftsforschung (DIW), aus den Mikrozensusserhebungen des Statistischen Bundesamtes und aus der jährlichen "BBR-Umfrage" des Bundesamtes für Bauwesen und Raumplanung heranziehen. Nach der Zusatzerhebung des Mikrozensus vom April 1998 gaben die Mieterhaushalte in den alten Ländern im Durchschnitt 25 % ihrer Nettoeinkommen für die Bruttokaltmiete aus. Dieses Ergebnis stimmt mit den Angaben der jährlichen "BBR-Umfrage" überein, die für die 90er-Jahre einen deutlichen Anstieg der Belastungsquoten nachweist. So lag die durchschnittliche Mietbelastung 1991 noch bei 19,7 % und 1992 bei 21,0 %. Das DIW weist für das Jahr 2000 in den westdeutschen Bundesländern eine Wohnkostenbelastungsquote von 25,4 % aus. Da die Haushaltseinkommen stärker gestiegen sind als die Mieten, ist die Mietbelastungsquote im Jahr 2000 um einen Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahr gesunken.

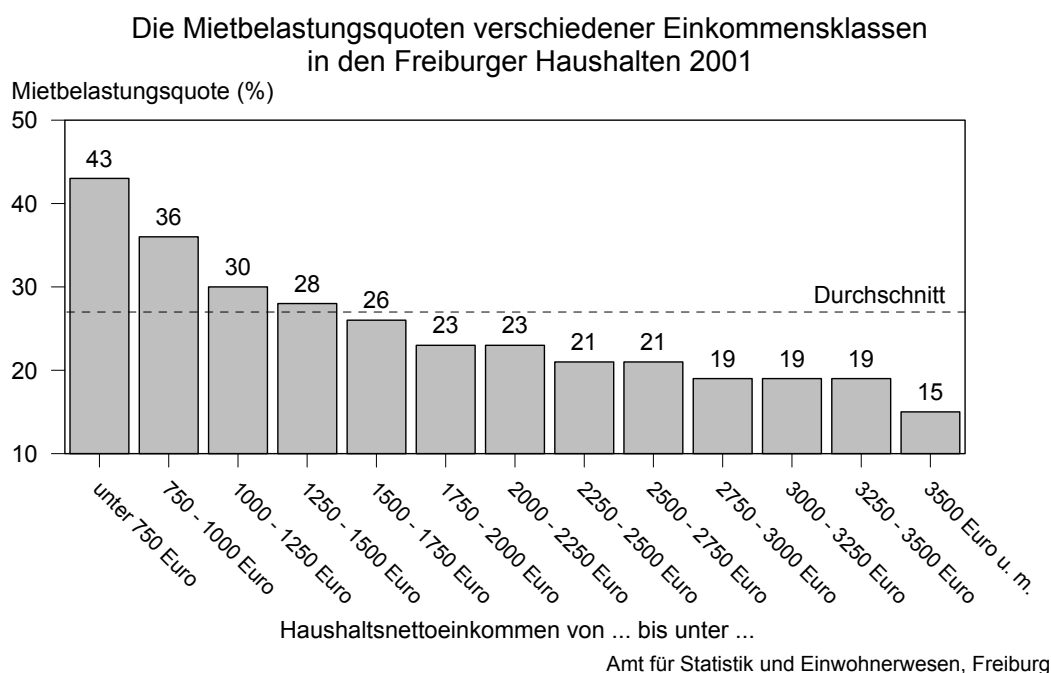
⁴ Im Gebäudeheft des Amtes für Statistik und Einwohnerwesen von 1986 findet sich ein Aufsatz von P. Höhmann/R. Bürkle über die "Ungleiche Mietbelastung in ausgewählten Freiburger Stadtquartieren", dessen Datengrundlage aber auf lediglich 290 Haushalten in den Stadtteilen Weingarten und Wiehre beruht.

⁵ Die Zahlen liegen teilweise nur für bestimmte Erhebungszeitpunkte vor und beziehen sich oftmals auf die Bruttokaltmiete, in der verschiedene Nebenkosten (z.B. Allgemeinstrom, Gebäudeversicherung etc.) enthalten sein können.

3. Die Mietbelastung in verschiedenen Gruppen der Freiburger Haushalte

Die Wohnkostenbelastung unterscheidet sich in verschiedenen Bevölkerungsgruppen erheblich. So nimmt der Anteil des Einkommens, der für die Wohnungsmiete aufgebracht werden muss, in den höheren Einkommensklassen deutlich ab. Dieser Zusammenhang ist als Schwabes Gesetz bekannt: "Je ärmer jemand ist, desto größer ist die Summe, die er im Verhältnis zu seinem Einkommen für Wohnungsmiete verausgaben muß" (Schwabe 1868). Die Haushalte mit einem Monatseinkommen von netto über 2 250 Euro geben durchschnittlich etwa ein Fünftel davon für die Miete aus, bei einem Einkommen über 3 500 Euro sinkt die Mietbelastung auf 15 %. In den Einkommensklassen unter 1 250 Euro/Monat steigt die Kostenbelastung dann deutlich über den Durchschnittswert an und erreicht in der geringsten Einkommensgruppe unter 750 Euro einen mittleren Anteil von 43 % des Haushaltsnettoeinkommens.

Abbildung 2



In der untersten Einkommensklasse (unter 750 Euro) muss jeder fünfte Haushalt über die Hälfte seines Nettoeinkommens für die Kaltmiete aufwenden.⁶ Bei den Haushalten mit geringem Einkommen kann eine hohe Mietkostenbelastung leicht zu prekären Lagen führen. Bei besserverdienenden Haushalten steht hinter einer hohen Wohnkostenbelastung in der Regel die freie Konsumentenentscheidung, für eine luxuriösere Wohnung einen höheren Anteil des Einkommens einzusetzen. Einkommensschwächeren Haushalten bleibt hingegen oftmals kaum die Möglichkeit, auf preiswerteren Wohnraum auszuweichen.

⁶ Statistisch präziser ausgedrückt: Das 5. Quintil liegt bei 49 % Mietbelastung, d.H. die obersten 20 % der nach ihrer Mietquote geordneten Haushalte dieser Einkommensgruppe geben 49 % des Haushaltseinkommens oder mehr für die Kaltmiete aus.

4. Mietkostenbelastung in Abhängigkeit von Haushalts- und Wohnungstyp

Die höchste Mietkostenbelastung beobachten wir bei den allein Erziehenden (31 %) und den Einpersonenhaushalten (29 %). Der Anteil der Haushalte mit einer Belastungsquote von mehr als einem Drittel des Haushaltsnettoeinkommens beläuft sich bei den allein Erziehenden auf 26 %. Sie stellen somit den Haushaltstyp mit der höchsten Wohnkostenbelastung. Mehrpersonenhaushalte profitieren gegenüber den Einpersonenhaushalten von den ökonomischen Vorteilen des gemeinsamen Wirtschaftens, die sich in relativ geringeren Wohnkosten niederschlagen.

Tabelle 1: Die Mietkostenbelastung in Abhängigkeit von Haushalts- und Wohnungstyp

	Mietbelastungsquote in %	Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastung von ... bis unter ... %							
		unter 15%	15% - 20%	20% - 25%	25% - 30%	30% - 35%	35% - 40%	40% - 45%	45% und mehr
Haushaltstyp									
Einpersonenhaushalt	29	6	12	22	21	16	7	9	7
Allein Erziehende	31	2	19	14	17	22	5	8	13
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	25	14	22	21	16	10	7	4	5
Zwei und mehr Erwachsene mit Kindern	25	9	19	24	23	14	7	3	2
Wohndauer									
unter 1 Jahr	29	7	16	17	20	15	10	8	8
1 bis unter 2 Jahren	28	8	13	21	20	17	7	5	8
2 bis unter 3 Jahren	27	10	15	24	21	15	7	7	3
3 bis unter 5 Jahren	26	11	18	24	19	12	8	5	4
5 bis unter 10 Jahren	26	7	26	18	19	12	9	7	2
10 bis unter 20 Jahren	24	15	25	23	13	13	4	2	5
20 Jahre und länger	22	17	30	27	12	4	4	3	4
Wohnungsgröße									
unter 40 qm	29	9	11	18	19	17	6	13	7
40 bis unter 60 qm	27	11	17	21	19	11	9	5	6
60 bis unter 90 qm	26	9	20	24	20	12	7	4	5
90 qm und mehr	26	11	21	19	16	18	7	4	3
Wohnqualität*									
1.Quartil (gering)	24	13	24	23	15	12	5	3	4
2.Quartil	27	11	17	21	18	15	7	5	6
3.Quartil	28	5	17	21	23	12	7	7	6
4.Quartil (hoch)	28	8	15	19	19	15	10	7	6
insgesamt	27	10	18	21	19	13	7	6	6

*) Die Wohnqualität wurde anhand der Zu- und Abschläge für die im Freiburger Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale (Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) ermittelt. Jedes Quartil umfasst 25% der nach dem Saldo der Zu- und Abschläge geordneten Wohnungen.

Interessanterweise sind bei der durchschnittlichen Mietbelastung von Haushalten mit Kindern keine Unterschiede zu den Haushalten ohne Kinder feststellbar (25 %). Trotz gleichem Mittelwert gibt es aber deutliche Verteilungsunterschiede bei der Mietkostenbelastung dieser beiden Gruppen. Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder haben überdurchschnittlich häufig eine sehr geringe Wohnkostenbelastung: für 36 % dieses Haushaltstypes liegt die Mietkos-

tenbelastung unter 20 %. Auf der anderen Seite findet sich in dieser Gruppe aber auch ein sehr großer Anteil an Haushalten, der einen hohen Anteil von über 35 % des Einkommens für die Miete ausgibt (16 %). Mehrpersonenhaushalte mit Kindern sind hingegen in der Gruppe mit geringer Mietbelastung unter 20 % seltener vertreten als Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder, finden sich aber auch seltener in der Gruppe mit hoher Belastung (12 %). Haushalten mit Kindern fällt es demnach schwerer, eine geringe Mietbelastung zu realisieren. Da ihr Nettoeinkommen stärker für den übrigen Lebensunterhalt der Familie benötigt wird, sind sie auch weniger in der Lage, einen hohen Einkommensanteil für die Miete aufzuwenden.

Worin die ökonomischen Vorteile des gemeinschaftlichen Wirtschaftens begründet sind, wird vor allem bei der Betrachtung der Wohnungsgröße deutlich. Es ist ein bekannter Sachverhalt, dass mit zunehmender Wohnungsgröße der Quadratmeterpreis für Wohnraum abnimmt. Bewohner von Appartements und kleiner Wohnungen müssen deshalb häufiger eine überdurchschnittliche Mietbelastung in Kauf nehmen. Neben den Studenten sind vor allem alleinstehende Senioren häufig von einer hohen Mietbelastung betroffen.

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor für die Höhe der Mietbelastung ist die Wohndauer der Haushalte. Da Neuvermietungen in der Regel mit deutlich höheren Mietforderungen verbunden sind, als dies bei Mieterhöhungsverlangen im Wohnungsbestand der Fall ist, führt eine lange Wohndauer in der gleichen Wohnung sozusagen zu einem "Bonus für Sesshaftigkeit". Die Mietkostenbelastung von Haushalten, die 20 Jahre und länger in der selben Wohnung leben, liegt mit 22 % deutlich unter dem Durchschnitt. Auf der anderen Seite sind mobile Haushalte, die etwa aus beruflichen Gründen oder durch familiäre Änderungen bedingt umziehen, häufiger von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen. Über ein Viertel aller Haushalte (26 %), deren Mietvertrag in den letzten 12 Monate abgeschlossen wurde, geben mehr als 35 % des Nettoeinkommens für die Kaltmiete aus.

Einen lediglich geringen Einfluss auf die durchschnittliche Mietbelastung hat die Wohnqualität, wenn sich auch hier wiederum Unterschiede in der Verteilung der Extremgruppen zeigen. 37 % der Haushalte im eher einfacheren Wohnungsbestand (gegenüber 28 % aller Haushalte) geben 20 % und weniger für die Miete aus. 23 % der Haushalte im gehobenen Wohnungsmarktsegment (gegenüber 19 % im Gesamtdurchschnitt) wenden hingegen mehr als 35 % des Einkommens für die Kaltmiete auf.

P. Höfflin

Herausgeber: Stadt Freiburg, Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Wilhelmstr. 20 a, 79098 Freiburg, Telefax: +49 / (0)761 / 201-3299, Email: statistik@stadt.freiburg.de, Internet: www.freiburg.de

Der Statistische Infodienst erscheint in unregelmäßiger Reihenfolge ca. 12-mal jährlich und kann unter Angabe einer Email-Adresse kostenfrei abonniert werden.