FOTO: ZADVORNOV/STOCK.ADOBE.COM

Einkommensschwachen Haushalten – häufig Rentner und alleinstehende Frauen – bleibt nach Zahlung der Miete sehr wenig zum Leben.

Mietbelastungsquote

Armen Haushalten bleibt nach Zahlung der Miete kaum etwas

Diskussionen zur Mietbelastung der Haushalte bei steigenden Mieten nehmen breiten Raum ein. Unser Statistikexperte hat die Fakten gesichtet, die sich aus dem Mikrozensus 2018 ergaben. Die Daten basieren auf der Befragung von etwa 370.000 Haushalten, die mithilfe mathematisch-statistischer Zufallsverfahren ausgewählt wurden und zur Auskunft verpflichtet waren. Sie weisen also eine hohe Sicherheit und Qualität auf.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote lag 2018 bei 27,2 Prozent, das heißt, im Durchschnitt mussten die Haushalte 27,2 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Von dieser Größe weichen die einzelnen Haushalte bedingt durch zahlreiche Einflussfaktoren mehr oder weniger stark ab. Die Wirkung einiger dieser Faktoren wird im Folgenden sichtbar gemacht.

Unterschiede zwischen den Bundesländern

Zwischen den einzelnen Bundesländern bestehen erhebliche Unterschiede. Angebot und Nachfrage wirken hier als entscheidende Faktoren. Am höchsten ist die Mietbelastungsquote in Hamburg mit 30,4 Prozent, am niedrigsten in Sachsen mit 22,7 Prozent. Über dem Durchschnitt liegen Bremen (29,8 %), Schleswig-Holstein (29,3 %), Berlin, Nordrhein-Westfalen und Hessen (je 28,2 %), Rheinland-Pfalz (27,3 %), Saarland (27,7 %). Im Durchschnitt liegt Bayern, während Baden-Württemberg mit 27,1 Prozent knapp unter dem Durchschnitt liegt. Die übrigen Bundesländer liegen mit mehr oder weniger Abstand darunter, so Mecklenburg-Vorpommern (26,1 %), Niedersachsen (26,1 %), Sachsen-Anhalt (25,0 %), Brandenburg (24,5 %), Thüringen (23,1 %), Sachsen (22,7 %).

Innerhalb der Bundesländer bestehen ebenfalls große Unterschiede. In Nordrhein-Westfalen verzeichnet der Regierungsbezirk Düsseldorf eine Quote von 28,5 Prozent, der Regierungsbezirk Detmold dagegen nur von 26,7 Prozent. In Sachsen liegt die Quote im Regierungsbezirk Chemnitz bei 21,5 Prozent und im Regierungsbezirk Leipzig bei 23,5 Prozent.

Mietbelastungsquote und Haushaltsnettoeinkommen

Das Haushaltsnettoeinkommen ist einer der wichtigsten, vielfach der ausschlaggebende Faktor. Die Nachfrage nach Wohnraum wird in erheblichem Maße durch das Nettoeinkommen bestimmt, ebenso die Möglichkeit sie zu befriedigen. Die Mietbelastungsquote wird hieran gemessen.
Bei der Betrachtung des Zahlenmaterials zeigt sich, dass mit steigendem Nettoeinkommen die Mietbelastungsquote sinkt, von 47,3 Prozent in Haushalten mit einem Nettoeinkommen unter 900 Euro bis auf 13,1 Prozent in Haushalten mit 6.000 Euro und mehr. Das ist eine gewaltige Spannweite und macht deutlich, wie differenziert die Lage ist und wie weit die Extreme vom Durchschnitt 27,2 Prozent entfernt sind.
Die Einkommensgruppen bis unter 2.000 Euro liegen über der durchschnittlichen Mietbelastungsquote. Erst die Einkommensgruppen ab 2.000 Euro befinden sich

darunter. Die Mietbelastungsquoten der folgenden Gruppen sinken dann schnell ab.
Zu beachten ist, dass die Mietbelastungsquote einer Einkommensgruppe aber auch eine Durchschnittsgröße ist. Die Aussagen werden präzisiert durch die Darstellung der Verteilung der Haushalte nach der Höhe der Mietbelastung. Hierüber gibt Tabelle 1 einen Überblick.
Die Tabelle zeigt, dass 32,8 Prozent der Haushalte mit einem Nettoeinkommen von bis unter 900 Euro 50 Prozent und mehr davon für die Miete ausgeben müssen und 89,5 Prozent dieser Haushalte 30 Prozent und mehr für die Miete ausgeben. Aber fast alle Haushalte mit einem Nettoeinkommen von 6.000 Euro und mehr nur bis 30 Prozent für die Miete ausgeben und über die Hälfte zwischen 10 bis 20 Prozent.
Haushalte mit niedrigem Einkommen sind also stärker durch die Miete belastet als solche mit höherem Einkommen. Das kann unter Umständen erhebliche Abstriche an den Lebensbedingungen zur Folge haben.

Mietbelastungsquote und Haushaltsgröße

Die Haushaltsgröße bestimmt in hohem Maße den Bedarf an Wohnraum und anderen mit dem Wohnen verbundenen Kosten. Mit wachsender Haushaltsgröße können aber auch Rationalisierungseffekte verbunden sein. In großen Haushalten leben oft mehrere Einkommensbezieher und senken somit die Belastung. Am höchsten ist die Mietbelastungsquote bei weiblichen Einpersonenhaushalten mit 33 Prozent, bei Einpersonenhaushalten insgesamt liegt sie bei 31,1 Prozent. Ein Drittel aller Haushalte hatte Mietbelastungsquoten zwischen 20 und 30 Prozent. Einen Überblick über die Belastungsquoten der übrigen Haushaltsgrößen bietet Tabelle 2.

Mietbelastungsquote und Kinder unter 18 Jahren

Kinder unter 18 Jahren erhöhen den Raumbedarf und tragen nur in Ausnahmefällen zum Haushaltseinkommen bei, erhöhen also die Belastung. Im Durchschnitt führen Kinder unter 18 Jahren zu einer Belastung von 25,1 Prozent, bei einem Kind liegt die Belastung bei 25,0 Prozent und bei zwei bei 24,7 Prozent. Mit wachsender Kinderzahl wächst die Belastung bis auf 26,7 Prozent bei vier Kindern. Zu beachten ist aber, dass in allen Gruppen 20 bis 30 Prozent der Haushalte eine Belastungsquote von über einem Drittel aufweisen.

Empfänger von Transferleistungen

Hierzu zählen Personen, die staatliche Leistungen (Wohngeld, Kosten der Unterkunft) für die Wohnkosten erhalten. Einpersonenhaushalte weisen im Durchschnitt eine Mietbelastungsquote von 29,2 Prozent auf, bei weiblichen liegt sie sogar bei 31,5 Prozent. Mit wachsender Personenzahl erfolgt ein Absinken auf 21,5 Prozent bei drei und mehr Personen, befinden sich jedoch Kinder im Haushalt so beträgt sie 23,1 Prozent. Im Durchschnitt aller Haushalte liegt sie bei 25,5 Prozent. Insgesamt betrachtet weisen ein Drittel aller Transferleistungsempfänger eine Mietbelastungsquote zwischen 20 bis 30 Prozent auf.

Einzugsjahr des Haushaltes

In Jahren mit geringerer Wohnungsnachfrage werden auch niedrigere Mieten verlangt. Im Verlauf der Mietzeit steigen diese jedoch an durch periodische Erhöhungen sowie aufgrund von Sanierungen und ähnlichen Maßnahmen.
Bei einem Einzugsjahr vor 1991 liegt die Mietbelastungsquote bei 26,4 Prozent. Bei Einzugsjahren zwischen 1991 und 2004 sind es 26,6 Prozent und bei Haushalten, die ihre derzeitige Wohnung zwischen 2005 und 2014 bezogen haben, sind es 24,5 Prozent. Erfolgte der Einzug aber 2015 und später, so sind es 28,6 Prozent. Die gewachsene Nachfrage macht sich bei der Miethöhe bemerkbar.

Eigentümer der Mietwohnung

Es werden vier Kategorien von Eigentümern unterschieden: Privatpersonen, privatwirtschaftliche Unternehmen (hierzu zählen auch Wohnungsunternehmen), öffentliche Einrichtungen, Wohnungsbaugenossenschaften. Ihre Wohnungsangebote und Unternehmensziele sowie die Kriterien bei der Mieterauswahl können im Detail mehr oder weniger große Unterschiede aufweisen. Die Unterschiede in den Mietbelastungsquoten je nach Eigentumsform zeigt Tabelle 3.

Fazit

Die Mietbelastungsquote hat ein hohes Niveau erreicht und ist damit für viele Haushalte zu einem existenziellen Problem geworden. Das trifft besonders Einpersonenhaushalte (und hierunter besonders Frauen und Rentner). Auch andere Haushalte mit monatlichen Einkommen von bis zu 2.000 Euro können hiervon betroffen sein. Es ist aber zu beachten, dass die Gesamtproblematik vor allem in der Differenzierung liegt und Verallgemeinerungen vielfach wenig hilfreich sind. Konkrete Urteile und Entscheidungen sind nur bei Betrachtung der jeweiligen Region oder Gemeinde unter Beachtung der einzelnen Einflussfaktoren möglich.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Wohnen in Deutschland, Zusatzpogramm zum Mikrozensus 2018

Tabelle 1 Haushalte nach dem Nettoeinkommen und der Mietbelastung

Einkommen in Euro	unter 10 %	unter 20 %	20–30 %	30–40 %	40–50 %	50 % und mehr
bis unter 900	/	1,5	8,8	27,7	29	32,8
900–1 500	0,5	6,2	29,1	35,3	19,3	9,7
1 500–2 000	1	18	45,9	25,9	7,3	2
2 000–3 200	2	37,7	44,9	12,3	2,5	0,8
3.200–4 500	6,4	58,8	29,1	4,7	0,8	0,2
4 500–6 000	13,6	62,1	21	2,7	/	/
6.000 und mehr	31,3	53,7	13,1	1,7	/	–

/ keine Angaben, da Zahlenwerte nicht sicher genug; – nichts vorhanden, Zahlenwert hat den Wert Null

Tabelle 2: Haushaltsgröße und Mietbelastungsquote

2-Personenhaushalte	23,30 %
3- und mehr Personenhaushalte	23,10 %
4- und mehr Personenhaushalte	22,60 %
5- und mehr Personenhaushalte	24,40 %

Tabelle 3: Mietbelastungsquote nach Eigentumsform in Prozent

Privatpersonen	26,7
private Unternehmen	28,3
öffentliche Einrichtungen	27,6
Wohnungsbaugenossenschaften	27,6

Autor
Dr. Wolfgang Lange,
Dipl.-Ökonom, freier Autor