



**Stadt Leipzig**

# Jenseits der Mietbelastungsquote – Wie lässt sich eine zunehmende Anspannung auf Wohnungsmärkten messen?

- **Dr. Andrea Schultz, Stadt Leipzig, Abteilung Stadtforschung**

# Gliederung

- Wie misst man angespannte Wohnungsmärkte – ein Blick in die Gesetze
- Grenzen der Mietbelastungsquote
  - Einkommensentwicklung und Einkommensverteilung
  - Haushaltsstruktur
  - Inflation der Verbraucherpreise
- Alternative (einfache) Möglichkeiten zur Messung der Mietbelastung

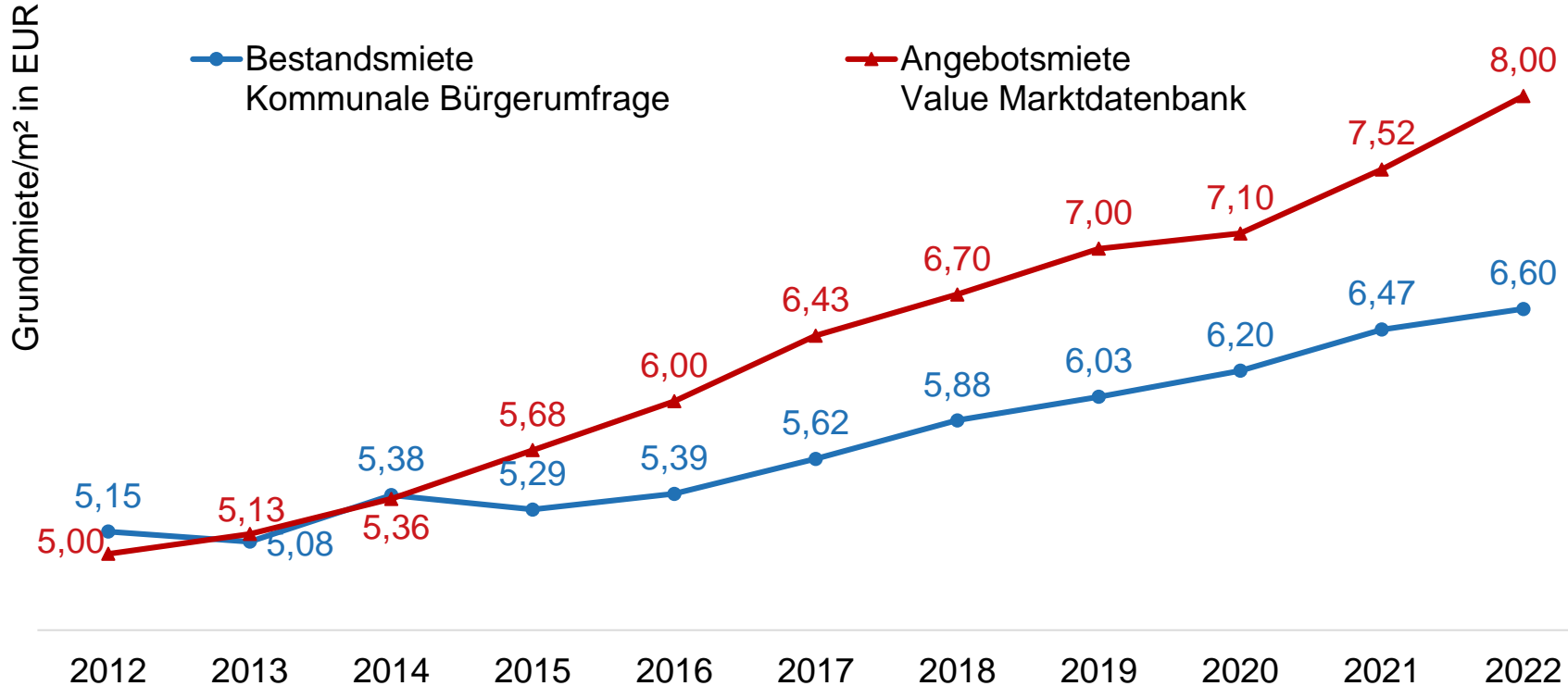
# Wie misst man angespannte Wohnungsmärkte – ein Blick in die Gesetze

## § 201a BauGB

*Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn*

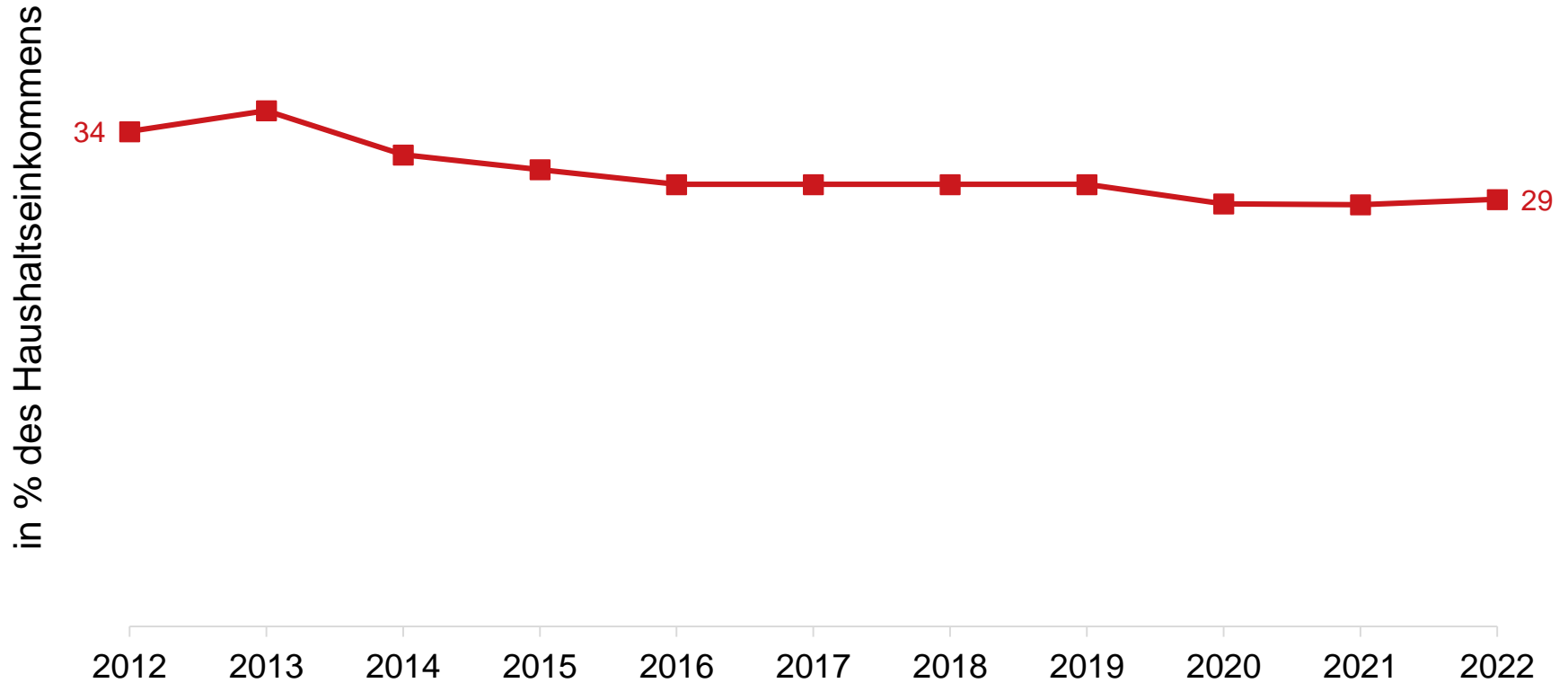
- 1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,*
- 2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,*
- 3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder*
- 4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.*

# Angebots- und Bestandsmieten in Leipzig

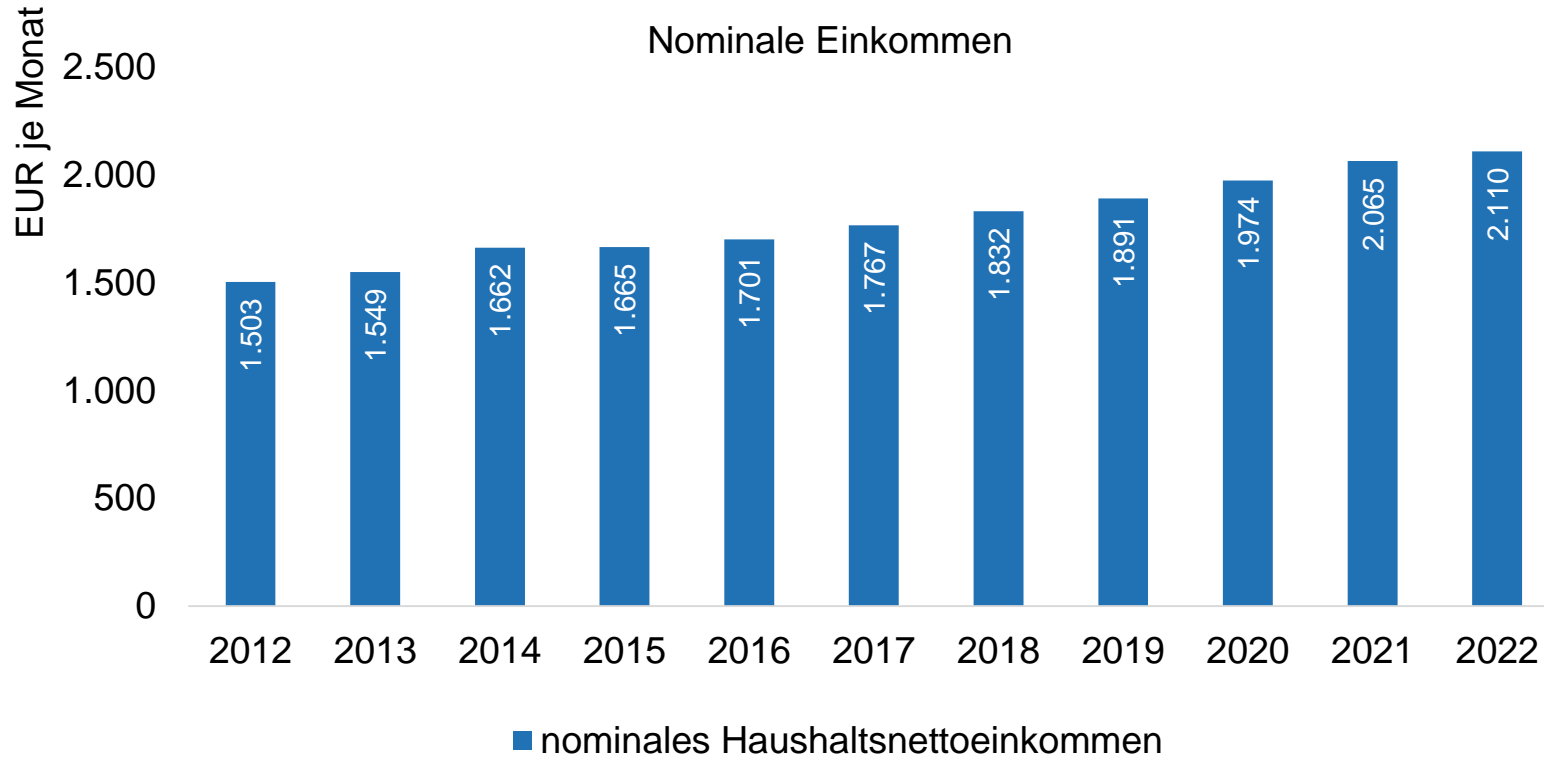


Haushalte, n = 681 (2022) Bestandsmieten; Median in EUR

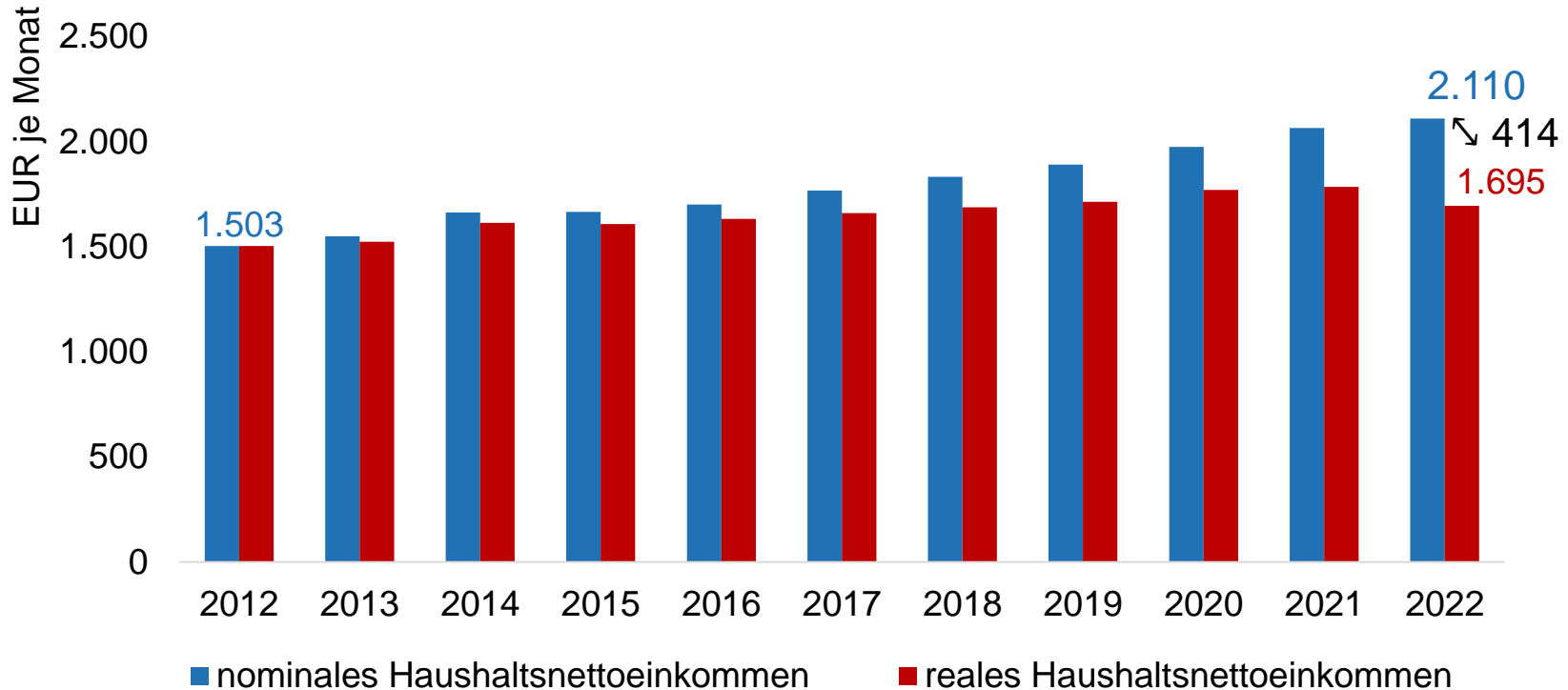
## Mietbelastungsquote (Gesamtmiete)



## Mittleres monatl. Haushaltsnettoeinkommen (Median)



## Mittleres monatl. Haushaltsnettoeinkommen (Median)



2012  $\hat{=}$  100

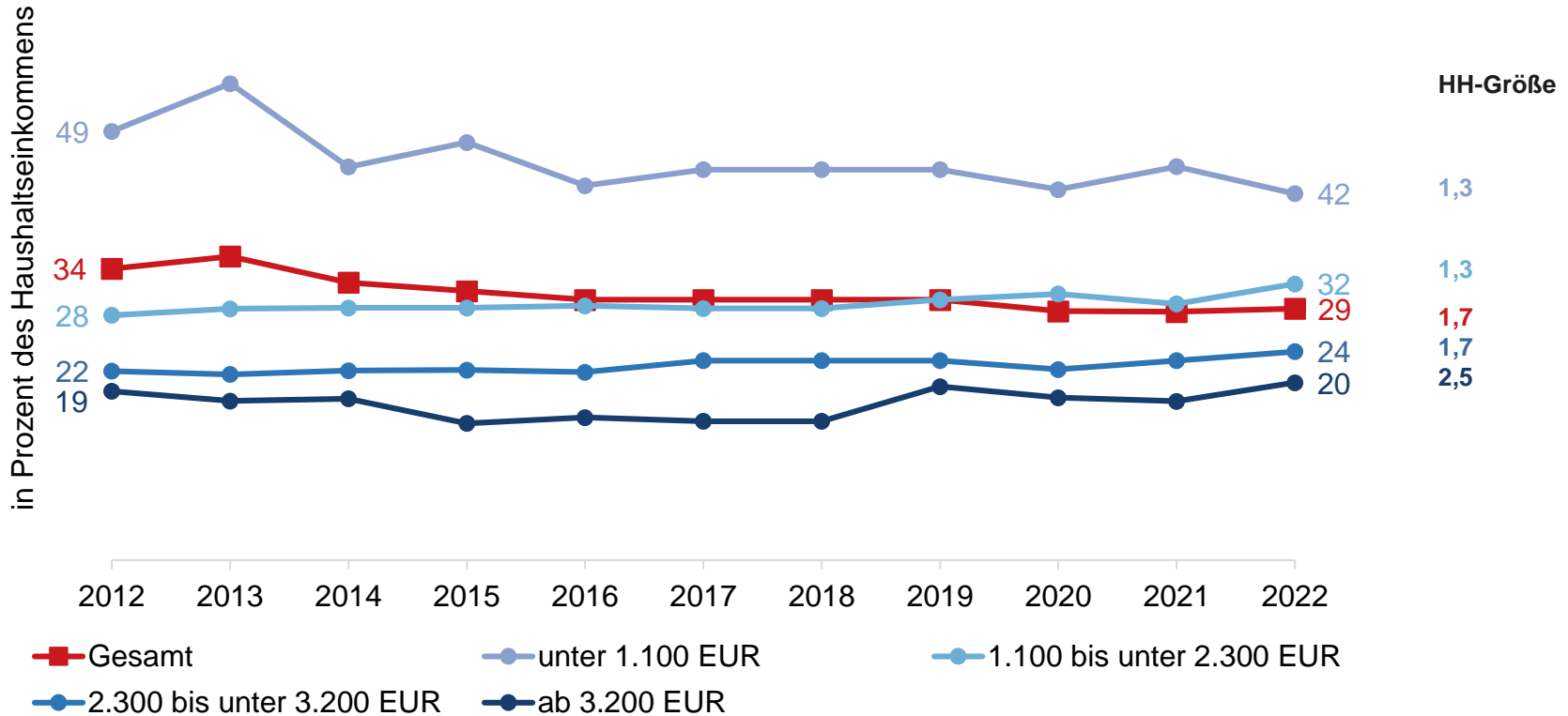
Realeinkommen: ermittelt über Leipzig-spezifischen Verbraucherpreisindex  
Haushalte, n = 3.356 (2022)

# Zu berücksichtigende Einflüsse

- Teuerung



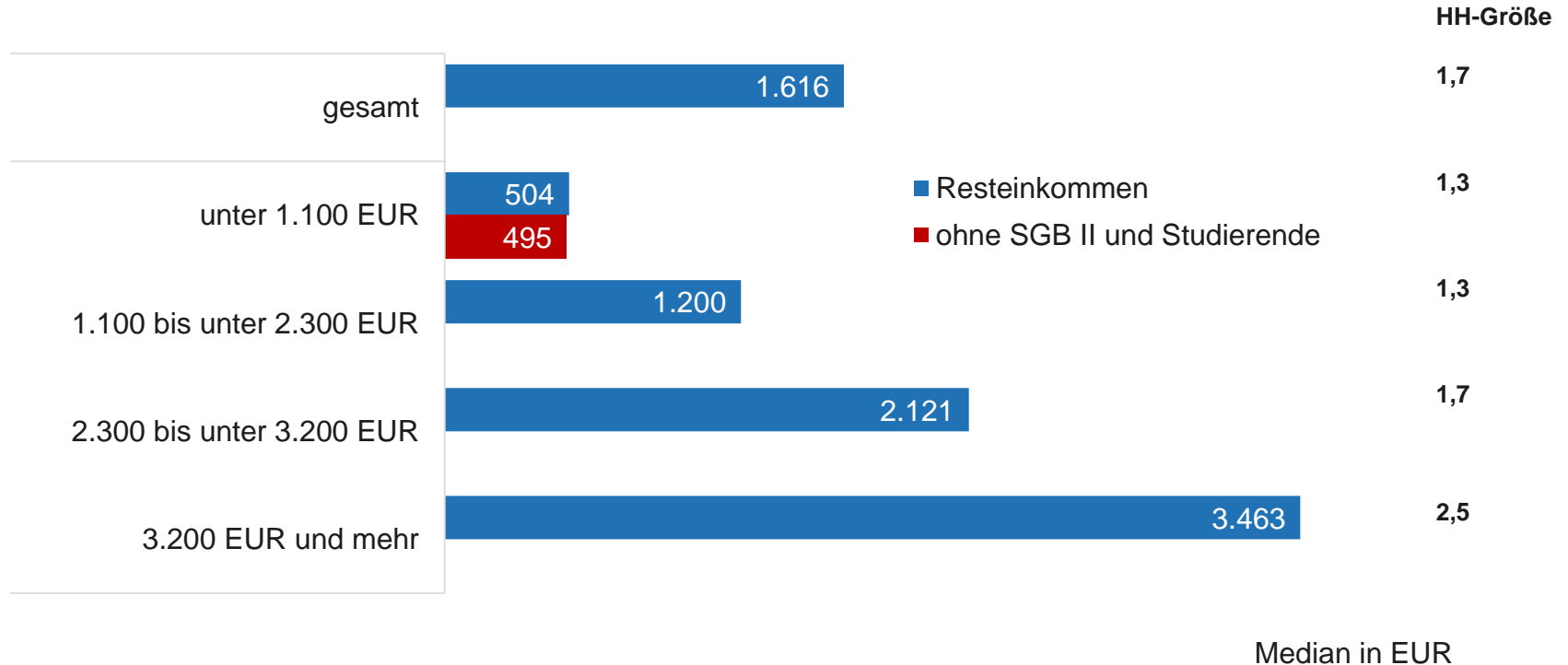
# Mietbelastungsquote (Gesamtmiete) nach Haushaltsnettoeinkommen



# Zu berücksichtigende Einflüsse

- Teuerung
- Einkommensgruppen

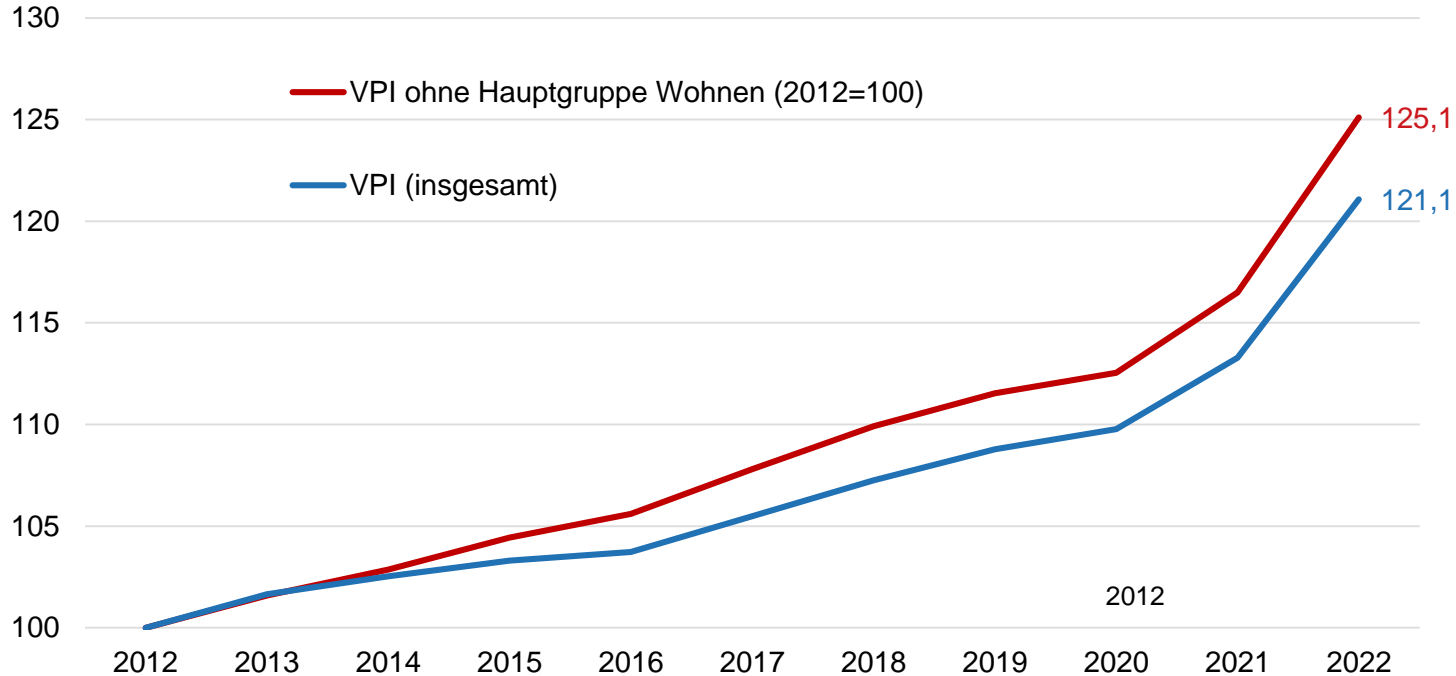
# Resteinkommen (Haushaltsnettoeinkommen ./. Gesamtmiete)



## Zu berücksichtigende Einflüsse

- Teuerung
- Einkommensniveau
- Haushaltsstruktur → Nettoäquivalenzeinkommen
- Absolutes Einkommen zur Finanzierung des Lebensunterhaltes

# Sächs. VPI ohne Hauptgruppe Wohnen



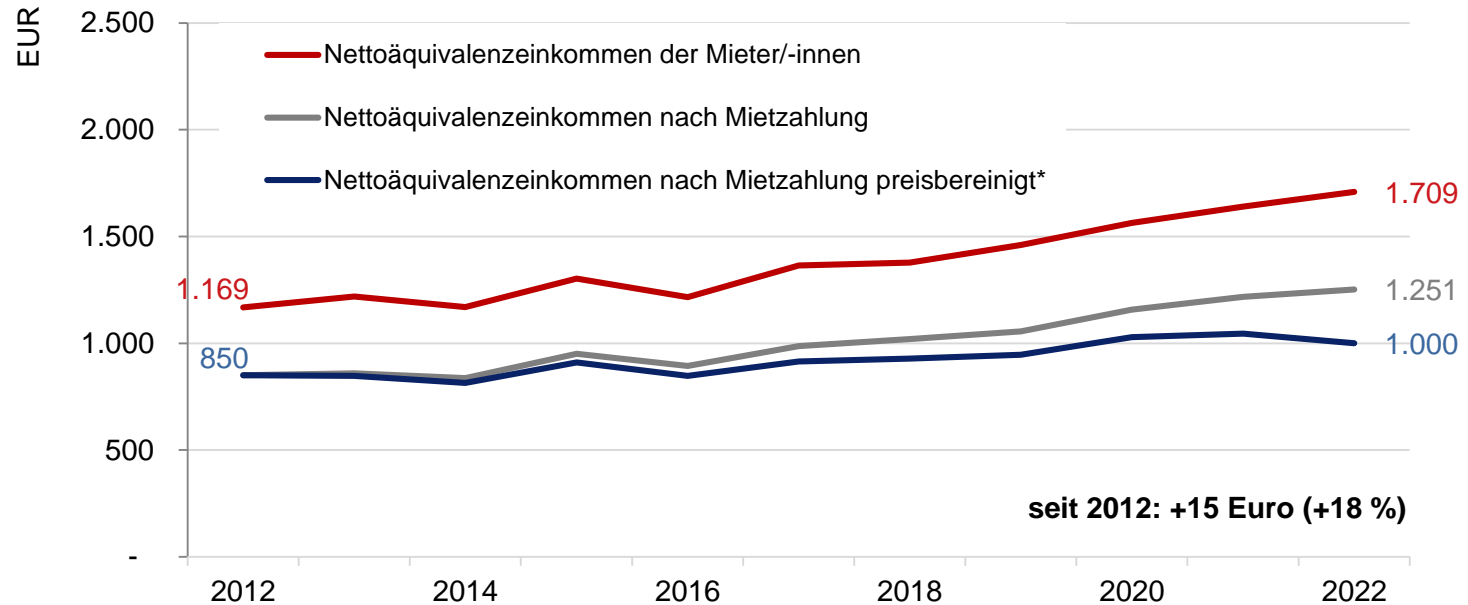
Statistisches Landesamt Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

# Methodik zur Beschreibung der Einkommenssituationen von Mieter/-innen

- Vom Haushaltseinkommen wird die Bruttowarmmiete (Bestandsmiete) abgezogen.
- Von der verbleibenden Restgröße (Haushaltseinkommen ohne Miete) wird das Nettoäquivalenzeinkommen berechnet, das nun das bedarfsgewichtete Einkommen ohne Miete bzw. den Mietanteil beschreibt.
- Somit liegt eine über Haushaltsstrukturen vergleichbare Einkommensgröße nach Mietzahlung vor, die als Nettoäquivalenzeinkommen nach Mietzahlung bezeichnet wird.
- Zur Berücksichtigung der Inflation wird das Nettoäquivalenzeinkommen nach Mietzahlung über den Sächsischen Verbraucherpreisindex ohne Hauptgruppe Wohnen preisbereinigt.  
→ **reale Nettoäquivalenzeinkommen nach Mietzahlung**

# Nettoäquivalenzeinkommen vor und nach Mietzahlung (nominal vs. real)

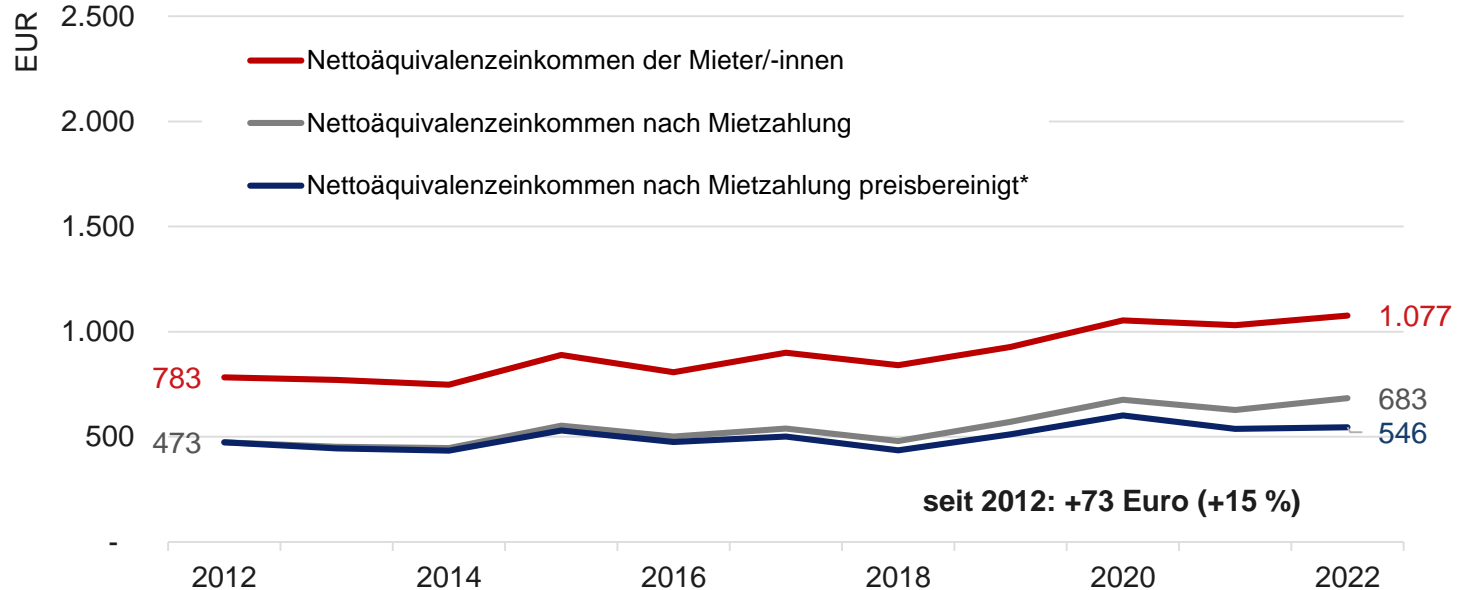
## Mittlere Bevölkerung (Median)



\*ermittelt über sächsischen Verbraucherpreisindex (VPI) ohne Hauptgruppe Wohnen, 2012  $\hat{=}$  100 Haushalte, n = 816 (2022)

# Nettoäquivalenzeinkommen vor und nach Mietzahlung (nominal vs. real)

## Einkommensschwache Bevölkerung (untere 20 Prozent)

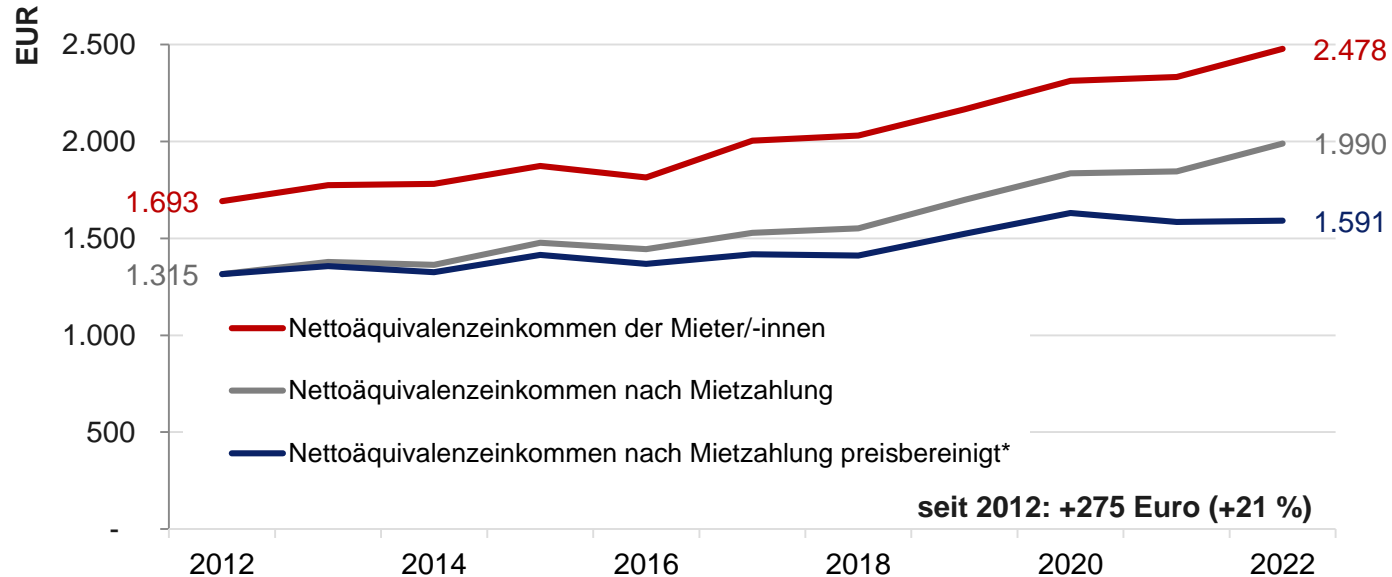


\*ermittelt über sächsischen Verbraucherpreisindex (VPI) ohne Hauptgruppe Wohnen, 2012  $\hat{=}$  100 Haushalte, n = 816 (2022)



# Nettoäquivalenzeinkommen vor und nach Mietzahlung (nominal vs. real)

## Einkommensstarke Bevölkerung (obere 20 Prozent)



\*ermittelt über sächsischen Verbraucherpreisindex (VPI) ohne Hauptgruppe Wohnen, 2012  $\hat{=}$  100 Haushalte, n = 816 (2022)

## Reale Nettoäquivalenzeinkommen nach Mietzahlung zur Betrachtung von Belastungssituationen

- Berücksichtigung von Haushalts- und Einkommensstrukturen
- Mikrozensus stellt im 4-Jahresturnus alle erforderlichen Daten zur Verfügung
  - Kontinuierliche Erhebung von Wohnsituationen wäre wünschenswert
- Berücksichtigung der Inflation auf die sonstigen Verbraucherpreise
  - Berücksichtigung von absoluten Belastungssituationen
- Nachteil: es werden nur Bestandsmieter/-innen betrachtet, Situation für Zu- und Umziehende wird nicht deutlich.
  - Betrachtung der Angebotsmieten wäre wünschenswert → bisher keine amtliche Statistik!



**Stadt Leipzig**

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**



**Wir für die Stadt**