

Mietbelastung in Bayern

Methodenbericht zu den Modellrechnungen
mit Zeitvergleich 2008 – 2022 – 2023



empirica

Auftraggeber

Friedrich-Ebert-Stiftung Bayern

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun

Projektnummer

2022054

Berlin, im Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziel der Studie.....	1
2.	Annahmen	1
2.1	Effektive Miethöhe.....	1
2.2	Haushaltsnettoeinkommen.....	2
2.3	Entlastungen.....	2
2.4	Berechnung inflationsbereinigter Veränderungen	3

1. Ziel der Studie

Die Studie soll zeigen, welches Ausmaß Mieten in Bayern angenommen haben. Dazu wird sowohl die **Mietbelastung** wie auch das **Resteinkommen** betrachtet. Die Mietbelastung wird als Anteil der Bruttowarmmiete (abzgl. Wohngeld) am Haushaltsnettoeinkommen, das Resteinkommen als Höhe des Haushaltsnettoeinkommens nach Abzug der Bruttowarmmiete zzgl. Wohngeld definiert. Betrachtungszeitpunkte sind die Jahre 2008 und 2022 sowie Prognosen für das Jahr 2023.

Datenquellen

Datenquelle ist die empirica regio Marktdatenbank. Dort sind auf Kreisebene u.a. erfasst:

- Inserierte Nettokaltmiete (Basis: value Marktdaten),
- Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltstypen (abgeleitet aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, EVS),
- Zuschläge für warme Nebenkosten (Basis: value Marktdaten).

Achtung: Modellrechnungen, keine „echten“ Werte

Mietbelastung und Resteinkommen werden nicht empirisch ermittelt, sondern aus den berechneten Haushaltsnettoeinkommen und Bruttowarmmieten (s.u.) synthetisch berechnet. Das bedeutet, sie reflektieren keine echten, empirisch gemessenen Belastungen, sondern empirisch basierte Szenarien im Sinne einer „Was-wäre-wenn“-Betrachtung. Diese Indikatoren beantworten also die Frage: wie hoch wäre die Mietbelastung oder das Resteinkommen der betrachteten Haushalte, wenn sie unter den aktuellen Rahmenbedingungen eine Wohnung neu anmieten müssten. Aufgrund von verzögerten Anpassungen bei **Bestandsmieten** gegenüber inserierten **Neuvertragsmieten** weichen empirische Mietbelastungen oder Resteinkommen von den hier abgeleiteten Werten ab.

2. Annahmen

2.1 Effektive Miethöhe

Basis sind inserierte **Nettokaltmieten** der Jahre 2008 und 2022. Da die Situation von Geringverdienern beschrieben werden soll, werden Wohnungen aus dem unteren Segment herangezogen, wie sie durch das untere Drittel der inserierten Quadratmetermieten beschrieben werden (Ausnahme: für den Durchschnittshaushalt wurde der Median der inserierten Mieten herangezogen). Quadratmetermieten hängen auch von der Wohnungsgröße ab, deswegen werden je nach Haushaltstyp die Quadratmetermieten von flächenmäßig „passenden“ Wohnungen analysiert. Zur Berücksichtigung regionaler Unterschiede erfolgt diese Analyse auf Kreisebene. Für die Nettokaltmieten im Jahr 2023 wird angenommen, dass diese mit 80% der Rate wie im Zeitraum 2021/22 steigen. Der Anstieg wurde mit 80% als kleiner angenommen, weil die gestiegenen Nebenkosten eine Erhöhung der Kaltmiete erschweren.

Die warmen und kalten **Nebenkosten** werden aus den inserierten Vorauszahlungen abgeleitet. Für die Nebenkosten im Jahr 2023 wird angenommen, dass die warme Komponente auf das Doppelte¹ ansteigt, die kalte Komponente dagegen konstant bleibt.

Zur Berechnung der effektiven Mietbelastung wird ein eventueller Anspruch auf **Wohn-geld** abgezogen. Dazu werden die entsprechenden Regelungen der Jahre 2008 und 2022 sowie die Reform für 2023 berücksichtigt.

2.2 Haushaltsnettoeinkommen

Basis der Berechnungen zum Haushaltsnettoeinkommen sind die entsprechenden Mittelwerte der EVS für Bayern in den Jahren 2008 und 2018. Der **bayernweite Mittelwert** für das Jahr 2022 wird mit Hilfe der bundesweiten Entwicklung verfügbarer Nettoeinkommen aus dem EVS-Wert für 2018 fortgeschrieben, für das Jahr 2023 wird ein mittlerer Anstieg von 5% gegenüber 2022 unterstellt.

Die **kreisspezifischen** Unterschiede werden proportional zu den Strukturen der Durchschnittseinkommen aus der regionalen VGR ermittelt, die **haushaltstypenspezifischen** Unterschiede anhand von Faktoren, die aus der EVS abgeleitet wurden. Diese Faktoren wurden so modelliert, dass sie das Einkommen des unteren Fünftels der betrachteten Haushaltstypen repräsentieren (Ausnahme: der Durchschnittshaushalt repräsentiert das mittlere Einkommen).

2.3 Entlastungen

Für das Jahr 2022 wurde als Entlastung das **Energiegeld** (brutto 300€ pro Erwachsenen bzw. 200€ für Studierende), der **Kinderbonus** (netto 100€ pro Kind) sowie die **Dezember-vorauszahlung** auf den Gasabschlag berücksichtigt. Der Gesamteffekt beläuft sich je nach Haushaltstyp auf netto ca. 20 bis 65 €/Monat.

Für das Jahr 2023 wurde die Erhöhung des **Kindergeldes**, die **Wohngeldreform 2023** sowie der **Gas- und Strompreisdeckel** berücksichtigt. Der Gesamteffekt beläuft sich je nach Haushaltstyp netto auf ca. 50 bis 141 €/Monat.

Die befristete Senkung der Umsatzsteuer auf Gas- und Wärmelieferungen sowie der Tankrabatt, das befristete 9€- oder das Deutschlandticket wurden nicht berücksichtigt. Die Umsatzsteuersenkung hat gegenüber der Annahme verdoppelter warmer Nebenkostenvorauszahlung keine nennenswerte Relevanz. Der Einspareffekt durch die verbilligte Mobilität hängt ganz erheblich vom Ausmaß der Inanspruchnahme und dem Umfang zusätzlich in Anspruch genommener Mobilität ab.

¹ Tatsächlich hatten sich die Gas- und Strompreise zwischenzeitlich in etwa verdoppelt, liegen aber zum Frühsommer 2023 nur noch rund 20% über den Preisen vor dem Ukrainekrieg. Gleichwohl bedeutet dies nicht notwendig, dass die Mieter auch tatsächlich eine entsprechend geringere Zusatzbelastung haben: zum einen dürfte die Nebenkostenvorauszahlung nach oben angepasst worden sein, so dass trotz rückläufiger Preise weiterhin hohe Vorauszahlungen zu leisten sind, zum anderen sind die wieder gefallen Preise ohnehin nur dann relevant, wenn Mieter oder deren Vermieter aktuell auch neue Verträge abschließen (können) – z.T. müssen dabei lange Vertragslaufzeiten berücksichtigt werden. Und zuletzt ist nicht ausgeschlossen, dass zum Herbst oder Winter 2023/24 die Preise wieder ein sehr viel höheres Niveau erreichen werden.

2.4 Berechnung inflationsbereinigter Veränderungen

Da die 2022er und 2023er Werte des Verbraucherpreisindex noch nicht vorliegen, wird die Inflationsrate für den Zeitraum 2008-22 durch die Veränderung des Verbraucherpreisindex zwischen 2007 und 2021 beschrieben (rund 22%), für die Inflationsrate im Zeitraum 2022-23 wird ein Wert von 7% angenommen. Damit liegt die Inflationsrate über den Zeitraum 2008-23 bei rund 30%.

Die realen, also inflationsbereinigten Werte beziehen sich damit immer auf das Jahr 2008. Ein nominales Resteinkommen von 100€ ist damit im Jahr 2008 auch real 100€ wert, im Jahr 2022 aber real nur noch 78€ und im Jahr 2023 dann real 70€. Umgekehrt sind nominal 143€ im Jahr 2023 oder auch nominal 128€ im Jahr 2022 real nur so viel wert wie 100€ im Jahr 2008, nämlich 30% bzw. 22% weniger.