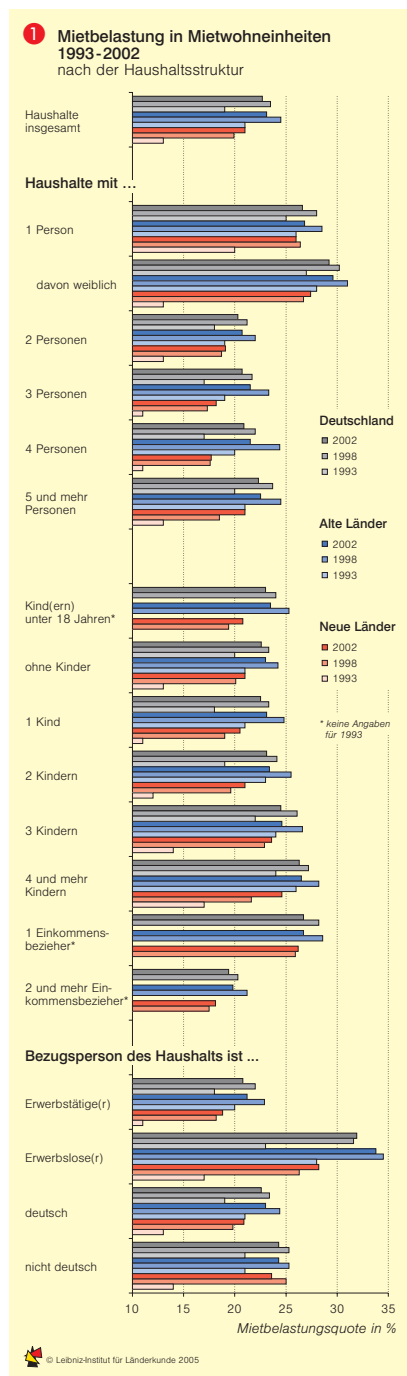


Kaufkraft und Mietkosten

Gisela Prey und Patricia Scherdin



Die **Kaufkraft**, die in der allgemeinen Statistik als verfügbares Einkommen bezeichnet wird, kennzeichnet den finanziellen Betrag, der der Bevölkerung für ihre Konsumausgaben zur Verfügung steht. Neben Ausgaben für Waren und Dienstleistungen (**Beitrag Löffler, Bd. 7, S. 122 ff.**) wird ein Großteil des verfügbaren Einkommens für die Wohnungsmiete und die Mietnebenkosten ausgegeben.

Die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum ist abhängig vom verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte. Eine hohe Kaufkraft erlaubt es den Haushalten, wäherischer auf dem Wohnungsmarkt zu sein. Die Entspannung des Mietwohnungsmarktes durch umfangreiche Neubautätigkeit seit der ersten Hälfte der 1990er Jahre konnte von vielen Haushalten genutzt werden, um durch Umzüge ihre individuelle Wohnsituation zu verbessern **4**. Haushalte mit einer niedrigen Kaufkraft und Marktzugangsschwierigkeiten (u.a. kinderreiche Familien und Migranten) müssen hingegen oftmals mit einfachen Wohnraumbedingungen vorlieb nehmen (**Beiträge Sailer, Bd. 5, S. 46 ff.**).

Das Verhältnis von Mietkosten und Kaufkraft ist sowohl regional als auch haushaltsstrukturell ungleich verteilt **1**. Ein Indikator, der diesen Sachverhalt beschreibt, ist die **Mietbelastungsquote**.

Neue Länder – alte Länder

Die gesamtdeutschen Mieterhaushalte gaben 2002 durchschnittlich 408 Euro für ihre **Bruttokaltmiete** aus. Dies machte 22,7% ihrer durchschnittlichen Nettoeinkommen aus. Die Mietbelastung der alten Länder belief sich dabei auf 23% und die der neuen Länder auf 21% **5**.

Zu Zeiten der DDR waren die Mieten staatlich festgelegt, weshalb ein gesamtdeutscher Vergleich der Mietkostenentwicklung erst seit der Wiedervereinigung möglich ist. Vergleicht man seitdem die Mietkosten in den neuen und alten Ländern, so zeigt sich, dass die Bruttokaltmiete in beiden Teilen Deutschlands gestiegen ist **3**. Während sich im Zeitraum 1990-2003 die Mieten in Westdeutschland nicht einmal verdoppelt haben (von 3,83 auf 6,23 Euro), sind sie in Ostdeutschland – bei einem wesentlich geringeren Ausgangsniveau – um mehr als das Zehnfache gestiegen (von 0,46 auf 5,48 Euro). In Ostdeutschland ist der Anstieg der Mieten vor allem durch Anpassung an das Mietniveau Westdeutschlands sowie durch umfangreiche Modernisierungen im Wohnungsbestand begründet. Die absolute Erhöhung der Brutto-

kaltmiete und die damit einhergehende höhere Mietbelastung in beiden Teilen Deutschlands kann auf die Zunahme der Wohnfläche zurückgeführt werden

4. Die regionalen Unterschiede können zudem durch unterschiedliche Marktgegebenheiten erklärt werden. In Ostdeutschland hat der Wohnungsleerstand aufgrund der umfangreichen Abwanderung nach Westdeutschland und der selektiven Wanderung innerhalb der Regionen teilweise dramatisch zugenommen. Beispielsweise steht in Wolfen-Nord, einer typischen DDR-Plattenbau-großsiedlung nahe Bitterfeld, jede dritte Wohnung leer. Um dieser Entwicklung gegenzusteuern, soll neben dem Rückbau von Wohnungsbeständen das Programm „Stadtumbau Ost“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen neue Perspektiven vermitteln.

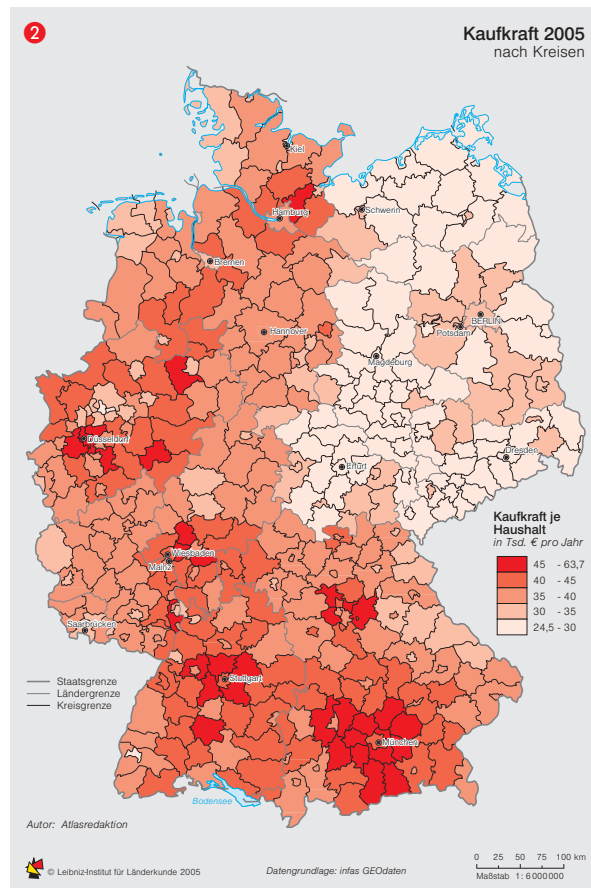
Bruttokaltmiete – Mietzins inkl. der Betriebskosten (ohne Heizkosten)

Kaufkraft/ verfügbares Einkommen – die Gesamtheit des Einkommens von privaten Haushalten aus Primäreinkommen und den monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers, abzüglich Einkommens- und Vermögenssteuern, Sozialbeiträgen und sonstigen laufenden Transfers

Mietbelastungsquote – Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltseinkommen

Mietspiegel – aus den durch Makler oder andere Institutionen vermittelten neuen Mietverträgen eines Jahres ermittelte Durchschnittsmieten je Quadratmeter, differenziert nach Wohnungstyp und -alter

Wohnnebenkosten – zur Miete hinzukommende Betriebskosten (kalte Nebenkosten) und Heizkosten (warme Nebenkosten)



Schrumpfungsprozesse

Neben der Spezifik der Entwicklung in den neuen Ländern sind es vor allem die strukturschwachen Regionen der alten Länder wie das Ruhrgebiet, wo vermehrt Leerstandsprobleme auftreten. Zu den Gewinnern zählen die Wachstumsräume wie das Rhein-Main-Gebiet oder Hamburg. Hier zeigt der **Mietspiegel** seit Ende der 1990er Jahre durchschnittliche jährliche Steigerungen von bis zu 5%. Indessen stieg der Mietspiegel in den Städten des Ruhrgebiets nur leicht an oder ging sogar zurück. In einer schrumpfenden Stadt müssten die Mieten, sobald ein Überangebot an Wohnraum vorhanden ist, sinken. Jedoch akzeptieren Eigentümer selten den Wertverlust ihrer Immobilie, der mit einer Mietpreissenkung einhergeht. Des-

wegen findet eine Anpassung der Mietkosten nur verzögert statt.

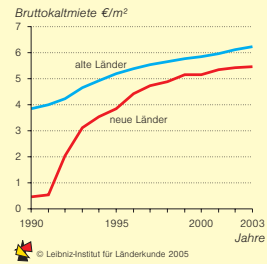
Wohnungsleerstände haben nachhaltige Folgen für die Funktionsfähigkeit von Stadtteilen und auch von gesamtstädtischen Räumen. Die soziale sowie die technische Infrastruktur können gefährdet sein. So können Schrumpfungsprozesse steigende Kosten bedeuten, da „kalte“ Nebenkosten wie z.B. Abwasser von weniger Mietern bezahlt werden müssten. Heute schon sind besonders die „warmen“ Wohnnebenkosten durch die gestiegenen Energiepreise zu einer spürbaren Belastung für die Haushalte geworden. Insgesamt hat sich der Anstieg der Wohnnebenkosten beschleunigt; diese Kosten sind zwischen 2000 und 2004 stärker gestiegen als die reinen Mietkosten.

Obwohl die altindustriellen Städte Westdeutschlands schon seit Beginn ihres Strukturwandels an Bevölkerung verlieren, wird erst jetzt auch in Westdeutschland vermehrt über Schrumpfung diskutiert, auch im Rahmen von Programmen.

Eigentumsbildung

Ein Beispiel für eine Maßnahme zur Stabilisierung von Stadtteilen im Schrumpfungsprozess ist die Kooperation der Wohnungsunternehmen in Essen-Vogelheim. Ziel des gemeinsamen Maßnahmenplans ist es, durch eine Stadtteilentwicklung die vorhandenen Stärken (u.a. hoher Grünflächenanteil und Familienfreundlichkeit) zu nutzen und Fluktuation entgegen zu wirken. Daher ist vorgesehen, das Angebot an

3 Mietkosten 1990-2003



preiswertem Wohneigentum zu erhöhen. Mit einer Eigentümerquote von 42,6% lag Deutschland 2002 im europäischen Vergleich nur auf einem hinteren Rang.

