



Wohnraum ist in München knapp und teuer

Hohen Mieten und Immobilienpreisen steht in München ein verhältnismäßig hohes Einkommensniveau gegenüber

*Wie stark sind Münchner*innen durch das Wohnen belastet?*

Wohnkostenbelastung Bezahlbarkeit von Wohnraum in der Landeshauptstadt München

Text, Tabellen und Grafiken: **Michael Hansmaier, Brigitte Kaiser und Julia Müller**

Ausgangslage und Zielsetzung

In Verbindung mit den begrenzten Flächenressourcen und der Attraktivität von Immobilien als Anlageform übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum in München das Angebot deutlich. Folglich ist Wohnraum in der Landeshauptstadt knapp, Mieten und Kaufpreise sind dementsprechend bereits sehr hoch und steigen weiter. Kostete beispielsweise eine neu gebaute Eigentumswohnung im Jahr 2010 durchschnittlich noch 4 050 Euro pro Quadratmeter, waren es 2020 bereits 9 250 Euro pro Quadratmeter (vgl. Gutachterausschuss 2021). Die Miete für eine Bestandswohnung in München lag 2010 durchschnittlich bei 12,55 Euro pro Quadratmeter und stieg bis 2020 auf 17,60 Euro pro Quadratmeter (vgl. IVD Wohn-Preisspiegel 2020/2021). Die wirtschaftliche Attraktivität der bayerischen Landeshauptstadt sorgt seit vielen Jahren für einen anhaltenden Zuzug und durch das erwartete Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren ist vorerst keine Entspannung in Sicht. So wird die Zahl der Einwohner*innen in der Landeshauptstadt 2040 voraussichtlich bei fast 1,85 Millionen liegen. Dies entspricht gegenüber 2020 einem Einwohnerwachstum um über 250 000 Personen (vgl. Landeshauptstadt München 2021a).

Den hohen Mieten und Immobilienpreisen steht in München ein verhältnismäßig hohes Einkommensniveau gegenüber. Die Kaufkraft lag 2022 bei 33 100 Euro pro Einwohner*in und damit rund 35 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Zum Vergleich: Düsseldorf als zweitplatzierte Großstadt lag nur 16 Prozent und Hamburg nur 11 Prozent über dem bundesdeutschen Kaufkraftniveau (vgl. Landeshauptstadt München 2022 b). Daraus den Schluss zu ziehen, dass die hohen Einkommen die überdurchschnittlichen Kosten für das Wohnen auffangen, ist zu kurz gegriffen: Sowohl Einkommen als auch Mieten sind in der Münchner Bevölkerung nicht gleich verteilt.

Der vorliegende Beitrag widmet sich daher der Frage, wie stark die Münchner*innen durch das Wohnen finanziell belastet sind und welcher Betrag ihnen nach Abzug der Wohnkosten zur Deckung der anderen Lebenshaltungskosten zur Verfügung steht. Da es zur Messung der Bezahlbarkeit von Wohnraum keine allgemeingültige oder „Standarddefinition“ gibt, werden verschiedene Maßzahlen und Kenngrößen betrachtet.

Die seit vielen Jahren immer weiter steigenden Mieten führen darüber hinaus dazu, dass es insbesondere Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen schwerfällt, sich in der Landeshauptstadt geeigneten Wohnraum leisten zu können. Für Mieter*innen, die nicht auf eigenen Wunsch, sondern beispielsweise wegen Mieterhöhung oder Eigenbedarfskündigung, aus ihrer Wohnung ausziehen müssen, ist die Situation besonders problematisch. Da Bestandsmieten in München in der Regel niedriger sind als die am Wohnungsmarkt aktuell aufgerufenen Mieten, geht ein Umzug in eine in Größe und Lage vergleichbare Wohnung mit einer finanziellen Mehrbelastung einher. Dies kann auch zu einer Verdrängung aus dem eigenen Wohnviertel führen, wenn die höheren Mieten für den Haushalt nicht finanzierbar sind und die am Markt für eine neue vergleichbare Wohnung zu bezahlenden Mieten stark differieren.

Abkürzungen in diesem Artikel:

WBQ = Wohnkostenbelastungsquote
MBQ = Mietbelastungsquote
HH = Haushalt

In dieser Untersuchung wird deshalb auf Grundlage der Ergebnisse der Münchner Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung näher betrachtet, in welchem Umfang Münchner Mieter*innen potenziell von der Verdrängung aus dem eigenen Viertel bedroht sind. Hierfür werden Bestandsmieten, Marktmieten und die Einkommenssituation der Haushalte in Beziehung gesetzt.

Die Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2021 als Grundlage

Die Grundlage der vorliegenden Untersuchung bildet die Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2021¹⁾, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit dem Statistischen Amt und dem Sozialreferat durchgeführt wurde. Auftragnehmerin war die Weeber und Partner GmbH. Die Grundgesamtheit der Befragung umfasst alle Einwohner*innen ab 18 Jahren mit Hauptwohnsitz in München. Die Stichprobenziehung erfolgte durch das Statistische Amt der Landeshauptstadt München nach einem uneingeschränkten Zufallsverfahren aus den Daten der Einwohnermeldestatistik.

So wurde sichergestellt, dass alle in München mit einem Hauptwohnsitz gemeldeten Personen ab 18 Jahren die gleiche Chance hatten, für die Teilnahme an der Befragung ausgewählt zu werden. Insgesamt wurden 22 000 Personen gezogen, postalisch kontaktiert und um eine Teilnahme an der Befragung gebeten. Die ausgewählten Münchner*innen konnten entweder schriftlich oder online teilnehmen.

Der Fragebogen umfasste neben weiteren Themen verschiedene Fragen zu Wohnen und Wohnkosten. Um mögliche Sprachbarrieren zu reduzieren, wurde der Fragebogen in insgesamt zwölf verschiedenen Sprachen angeboten. Basierend auf der im Melderegister erfassten (ersten) Staatsangehörigkeit der ausgewählten Personen, erhielten diese Anschreiben und Fragebogen zweisprachig in Deutsch und der sich aus der jeweiligen Staatsangehörigkeit ergebenden Sprache. An Personen mit einer Staatsangehörigkeit, für die keine eigene Sprachversion zur Verfügung stand, wurde der Fragebogen in Deutsch und Englisch versandt.

Die Feldphase der Befragung lief von Mitte Januar bis Ende Februar 2021. Etwa zwei Wochen nach Erhalt des Fragebogens wurde eine Erinnerung verschickt. 7 073 Personen haben an der Befragung teilgenommen. Das entspricht abzüglich nicht zustellbarer Briefe einer Rücklaufquote von 34 Prozent. Insgesamt nahmen davon knapp 60 Prozent mittels Papierfragebogen und etwa 40 Prozent online teil.

Bei den folgenden Analysen sind jedoch zwei Aspekte im Hinblick auf die tatsächlich für Auswertungen zur Verfügung stehende Fallzahl zu berücksichtigen. Zum einen beziehen sich die Auswertungen nur auf Mieter*innen. Zum anderen führen fehlende Werte bei einzelnen Fragen dazu, dass die Zahl der tatsächlich betrachteten Befragten je nach Auswertung geringer ausfällt.

Da üblicherweise gewisse Verzerrungen durch unterschiedliches Antwortverhalten nach verschiedenen Merkmalen (Alter, Geschlecht, höchster Schulabschluss, Stadtbezirk, Migrationshintergrund und Staatsangehörigkeit) bestehen, wurden diese durch eine Gewichtung der Daten ausgeglichen. Der Gewichtungsfaktor passt die Verteilungen in der Stichprobe bezüglich der genannten Merkmale an die aus der amtlichen Statistik bekannten Sollstrukturen der Merkmale an. So kann die Gewichtung zur Verbesserung der Übertragbarkeit der Ergebnisse auf die Grundgesamtheit beitragen. Die im Folgenden berichteten Ergebnisse beziehen sich daher auf die gewichteten Auswertungen.

Durchführung der Befragung

Fragebogen

Rücklaufquote

Auswertungen und Gewichtung



¹⁾ Weitere Informationen zur Methodik finden sich in Landeshauptstadt München (2022a).

Wohnkostenbelastung für Mieter*innen in München

*Beitrag betrachtet die Wohnkostenbelastung der Mieter*innen*

Möglichkeiten der Messung von Wohnkostenbelastung

Bei der Betrachtung der Kosten für das Wohnen wird generell zwischen den Kosten für Eigentümer*innen und den Kosten für Mieter*innen unterschieden. Im vorliegenden Beitrag wird jedoch ausschließlich die Gruppe der Mieter*innen betrachtet, da sich verändernde Mieten (beziehungsweise Immobilienpreise) keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Wohnkostenbelastung der Eigentümer*innen haben. Mittelbare Auswirkungen für Eigentümer*innen könnten dadurch entstehen, wenn Wohnungen beispielsweise als Anlage vermietet werden oder die Miete zum Abzahlen der Wohnung verwendet wird. Eigentümer*innen können im Zeitverlauf sogar von sinkenden Kosten profitieren, sobald ihr Wohneigentum abbezahlt ist. Zudem ist die Gruppe der Mieter*innen auch zahlenmäßig sehr bedeutsam: in München wohnen etwa 75 Prozent aller Einwohner*innen zur Miete.

Kosten für Wohnen werden unterschiedlich definiert

Um abbilden zu können, welche finanzielle Belastung Haushalte durch das Wohnen haben, müssen die Kosten für das Wohnen in einen Zusammenhang mit dem Haushaltseinkommen gebracht werden. Zudem gilt es, einen Grenzwert festzulegen, ab dem die Belastung als problematisch angesehen wird.

Für die Definition der Kosten beim Mietbegriff finden sich unterschiedliche Größen:

- Nettokaltmiete (Nettomiete ohne Heiz-, Warmwasserkosten und kalte Nebenkosten)
- Bruttokaltmiete (Nettomiete inklusive kalter Nebenkosten, ohne Heiz- und Warmwasserkosten)
- Bruttowarmmiete (Nettomiete inklusive aller Nebenkosten, ohne Strom)
- Wohnkosten (Nettomiete inklusive aller Nebenkosten und Strom).

In den kalten Nebenkosten sind sämtliche Betriebskosten wie zum Beispiel Schornsteinfegerreinigung, Versicherung, Kabelfernsehen, Aufzug, Gartenpflege und Müllabfuhr enthalten. Nicht inkludiert sind hingegen die Heiz- und Warmwasserkosten.

Wohnkosten müssen mit Einkommen in Relation gesetzt werden

Die Höhe der Kosten für eine Wohnung allein sagt wenig über deren Erschwinglichkeit für einen Haushalt aus. Hierfür muss vielmehr das Haushaltseinkommen in Relation zu den Kosten für das Wohnen gesetzt werden. Auch in Bezug auf das Haushaltseinkommen sind verschiedene Kennzahlen zu differenzieren: Alle Einnahmen eines Haushalts aus Erwerbstätigkeit, Vermögen, öffentlichen und nichtöffentlichen Transferzahlungen sowie aus Untervermietung bilden das Haushaltsbruttoeinkommen (vgl. Statistisches Bundesamt 2022b). Das Haushaltsnettoeinkommen ist das Einkommen, das dem privaten Haushalt nach Abzug der direkten Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen und dem Erhalt von Transfereinkommen, beispielsweise Sozialleistungen, vom Haushaltsbruttoeinkommen übrigbleibt (vgl. Statistisches Bundesamt 2022c).

Wohn- bzw. Mietkostenbelastungsquote setzt Wohnkosten in Relation zum Haushaltseinkommen

Wohnkostenbelastungsquote

Eine Möglichkeit, die Belastung durch die Wohnkosten abbilden zu können, ist die Wohnkosten- beziehungsweise Mietbelastungsquote. Hier werden die Kosten für das Wohnen in das Verhältnis zum Haushaltseinkommen gesetzt, wobei zwischen den beiden Begrifflichkeiten „Wohnkostenbelastungsquote“ (WBQ) und „Mietbelastungsquote“ (MBQ) unterschieden wird. Die WBQ bezieht sich auf den Quotienten aus allen Wohnkosten (Nettomiete inklusive aller Betriebskosten und Strom), wohingegen die MBQ sich auf die Nettokalt-, Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete bezieht. Hierbei kann es unter Umständen zu vergleichsweise großen Unterschieden bei der Höhe der Quoten kommen.

Keine einheitlichen Grenzwerte für die Wohnkostenbelastungsquote

Neben der Frage, welche Positionen in die Definition der Wohnkosten eingehen, stellt sich auch die Frage, ab welchem Grenzwert die Belastung als problematisch zu betrachten ist. In der Literatur finden sich unterschiedliche Kennwerte.

Im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz wurde die als angemessen definierte MBQ (Nettokaltmiete/Haushaltsnettoeinkommen) mit 30 Prozent angegeben. Diese wurde jedoch mehrfach kritisiert, da die warmen Betriebskosten teilweise recht hoch ausfallen können und hier nicht einberechnet werden. Bei Verwendung der Bruttowarmmiete lässt sich demgegenüber einwenden, dass diese auch vom Verhalten der Mieter*innen (zum Beispiel Heizverhalten oder Höhe des Stromverbrauchs) abhängig ist. Die Hans-Böckler-Stiftung nutzt daher die Nettokaltmiete zur Berechnung der MBQ und setzt hierfür eine kritische Grenze von 30 Prozent an (vgl. Hans-Böckler-Stiftung 2017). Weiterhin gilt bei Sozialwissenschaftler*innen und Immobilienexpert*innen eine MBQ oberhalb von 30 Prozent als problematisch, da dann insbesondere Menschen mit niedrigem Einkommen nur noch wenig Geld zum Leben übrigbleibt (vgl. Holm et al. 2017). Besonders in Geringverdienerhaushalten sollte der kritische Wert nicht überschritten werden, um sicherzustellen, dass die weiteren Lebenshaltungskosten aufgebracht werden können.

Obwohl die empirische Relevanz des Grenzwertes umstritten ist, hat sich dieser als Faustformel etabliert (vgl. Holm et al. 2017). Auch Kreditinstitute legen diese MBQ ihren Kreditwürdigkeitsprüfungen und ihren Kredit Scorings zugrunde. Wenn Haushalte mehr als 30 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Miete aufwenden müssen, führt das tendenziell zu einer Überbelastung. Haushalte, deren Mietbelastung 30 Prozent und mehr des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens beträgt, liegen nach S.T.E.R.N. an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze (vgl. S.T.E.R.N. 2021). Das Bezirksamt Hamburg-Nord setzt den Grenzwert etwas höher an und geht von einer besonders hohen Belastung dann aus, wenn diese über 40 Prozent (Bruttowarmmiete/Haushaltsnettoeinkommen) liegt (vgl. Bezirksamt Hamburg-Nord 2020).

Da die gesamten Wohnkosten generell höher sind als die Bruttokalt- oder die Bruttowarmmieten, wird bei der WBQ ein kritischer Grenzwert von 40 Prozent angenommen. Wird dieser Wert überschritten, drohen Verschuldung, Überschuldung oder im Extremfall der Verlust der eigenen Wohnung (vgl. Gross et al. 2020). Auch die amtliche Statistik spricht von einer Überbelastung durch Wohnkosten, wenn Haushalte mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen (vgl. Statistisches Bundesamt 2021).

Auch in der Bevölkerungsbefragung 2021 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München wurde die WBQ definiert als der Quotient aus Wohnkosten und verfügbarem Einkommen = Haushaltsnettoeinkommen (vgl. Landeshauptstadt München 2022a).

Es zeigt sich, dass in der Literatur eine Vielfalt an Möglichkeiten zur Berechnung einer Belastungsquote zu finden ist. Auch unterscheidet sich die Festlegung eines kritischen Wertes je nach Berechnungsmethode. Im Folgenden liegt der Fokus auf der Betrachtung der Wohnkostenbelastungsquote, da diese alle tatsächlichen Kosten abbildet, die einem Haushalt durch das Wohnen in München entstehen. Als kritische Größe wird hier der in der Literatur diskutierte Wert von 40 Prozent angewandt, welcher als Grenzwert für eine finanzielle Überbelastung durch Wohnkosten gilt.

Resteinkommen und Äquivalenzresteinkommen

Eine weitere Möglichkeit, die Belastung durch Wohnkosten zu messen, ist die Betrachtung des nach Abzug der Wohnkosten noch zur Verfügung stehenden Einkommens („Resteinkommen“). So bleibt in Deutschland rund 1,1 Millionen Haushalten nach Abzug der Miete weniger als das Existenzminimum zum Leben übrig (vgl. Hans-Böckler-Stiftung 2017).

Die Hauptursache von hohen Mietbelastungen sind geringe Einkommen. Für Haushalte mit geringerem Einkommen ist eine hohe Wohnkostenbelastungsquote in Bezug auf das verbleibende Resteinkommen viel kritischer als für Haushalte mit höherem oder hohem Einkommen. So kann bei einem

Nachfolgend wird eine Wohnkostenbelastungsquote ab 40 Prozent als kritisch definiert

Hohe Mietbelastungen häufig Folge von geringen Einkommen und niedrigen Resteinkommen

geringen Einkommen auch bereits eine moderate Wohnkostenbelastungsquote im Hinblick auf das für die Lebenshaltung zur Verfügung stehende Einkommen problematisch sein (vgl. Hans-Böckler-Stiftung 2017). Gleichzeitig ist bei einem höheren Einkommen eine hohe Wohnkostenbelastung weniger ein Problem, wenn das Resteinkommen absolut gesehen noch einen auskömmlichen Lebensstandard bietet.

Berechnung des Resteinkommens muss Haushaltsstruktur berücksichtigen

Damit das Resteinkommen die wirtschaftliche Situation eines Haushaltes nach Abzug der Wohnkosten valide abbilden kann, muss die Zusammensetzung der Haushalte berücksichtigt werden, damit unterschiedliche Haushaltskonstellationen miteinander vergleichbar sind. So ist es von zentraler Bedeutung, wie viele Personen sich ein bestimmtes absolutes Resteinkommen teilen müssen. Die Logik einer Bedarfsgewichtung des Einkommens ist Standard bei der Betrachtung der Einkommenssituation und wird daher in den vorliegenden Analysen auch auf das Resteinkommen angewandt.

Berechnung des Äquivalenzresteinkommens orientiert sich an Berechnung des Äquivalenzeinkommens

Für die folgenden Analysen orientiert sich die Berechnung des Äquivalenzresteinkommens an der Logik der Berechnung des Äquivalenzeinkommens basierend auf den Daten der Bevölkerungsbefragung 2021. Grundsätzlich ergibt sich das Äquivalenzeinkommen aus dem Gesamteinkommen eines Haushalts und der Anzahl und dem Alter der von diesem Einkommen lebenden Personen. Es ist demnach ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied. Da die Einkommen nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung gewichtet werden, sind die Einkommen von Personen, die in unterschiedlich großen Haushalten leben, vergleichbar. Durch die Bedarfsgewichtung werden unter anderem auch Einspareffekte von größeren Haushalten, beispielsweise durch die gemeinsame Nutzung von Wohnraum, berücksichtigt (vgl. Statistisches Bundesamt 2022a). Das Äquivalenzresteinkommen ist das bedarfsgewichtete Einkommen, das einem Haushalt nach Abzug aller Wohnkosten zur Verfügung steht.

Für die Bestimmung von Grenzwerten, ab wann ein Äquivalenzresteinkommen als problematisch anzusehen ist, kann auf die Berechnung der relativen Einkommensposition zurückgegriffen werden. Dieses Verfahren wird üblicherweise zur Darstellung der Einkommenssituation von Haushalten verwendet. Hierfür teilt man die Befragten in Gruppen ein, die sich am Median des bedarfsgewichteten Nettoäquivalenzeinkommens bemessen. Haushalte mit weniger als 60 Prozent des mittleren bedarfsgewichteten Nettoäquivalenzeinkommens gelten als „arme Haushalte“, 60 bis unter 120 Prozent als „untere Mitte“, 120 bis unter 200 Prozent als „obere Mitte“ und 200 Prozent und mehr als „reiche Haushalte“.

*Wohnkostenbelastungsquote der Münchner Mieter*innen beträgt durchschnittlich knapp 33 Prozent*

Wohnkostenbelastung und Resteinkommen in München

Die Auswertung der Münchner Bevölkerungsbefragung für Stadtentwicklung zeigt, dass die Wohnkostenbelastung der Mieter*innen²⁾ in München im Durchschnitt bei 32,7 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens liegt. 27,4 Prozent der Befragten haben eine Wohnkostenbelastungsquote von 40 Prozent und mehr, 12,1 Prozent geben sogar die Hälfte oder mehr ihres Haushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten aus.

*Ein Viertel der Mieter*innen hat nach Abzug der Wohnkosten 1 400 Euro oder weniger zur Verfügung*

In München beträgt das monatliche Resteinkommen eines Haushalts im Durchschnitt 2 761 Euro, der Median³⁾ liegt bei 2 300 Euro. Ein Viertel der Befragten lebt dabei in Haushalten mit einem Resteinkommen von 1 400 Euro oder weniger. Diese Werte berücksichtigten aber noch nicht die Haushaltszusammensetzung und die damit einhergehenden unterschiedlichen Bedarfe – so macht es sicherlich einen Unterschied, ob von den durchschnittlich 2 300 Euro nur eine Person leben muss oder eine mehrköpfige Familie. In einem nächsten Schritt wird deshalb das bedarfsgewichtete Äquivalenzresteinkommen berechnet.

²⁾ Inklusive Wohngemeinschaften, Personen, die bei den Eltern leben und Untermieter*innen.

³⁾ Der Median (Zentralwert) ist der Wert in der Mitte einer der Größe nach geordneten Datenreihe. Das heißt, 50 Prozent der Daten sind kleiner und mindestens 50 Prozent der Daten sind größer als der Median.

Für die Berechnung des bedarfsgewichteten Resteinkommens wird das Resteinkommen durch die gewichtete Zahl der Personen im Haushalt geteilt. Die erste Person geht dabei mit dem Faktor 1,0 ein, die weiteren Personen ab 14 Jahren mit dem Faktor 0,5 und Kinder unter 14 Jahren mit dem Faktor 0,3. Eine Familie mit zwei Eltern und zwei Kindern im Alter von 3 und 7 Jahren hätte dementsprechend den Gewichtungsfaktor 2,1 (vgl. Eurostat 2022).

Das Äquivalenzresteinkommen (der Mieter*innen) liegt in München im Mittel bei 1 667 Euro (Median) beziehungsweise 1 893 Euro (Mittelwert) im Monat. Allerdings hat ein Viertel der Befragten weniger als 1 048 Euro im Monat zur Verfügung. Um die finanzielle Situation der Haushalte – nach Abzug der Wohnkosten – besser bewerten zu können, lässt sich aus dem Äquivalenzresteinkommen die relative Einkommensposition der Haushalte ableiten. Hierfür teilt man die Befragten in Gruppen ein, die sich am Median des bedarfsgewichteten Äquivalenznettoeinkommens (1 667 Euro) bemessen. Basierend auf der beschriebenen Einteilung leben 24,3 Prozent der befragten Mieter*innen in Haushalten, die weniger als 60 Prozent des mittleren bedarfsgewichteten Äquivalenznettoeinkommens zur Verfügung haben und gelten somit als arme Haushalte.

Eine hohe Wohnkostenbelastung und ein niedriges Resteinkommen sind Belastungen, die aus dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt resultieren und die Lebenssituation der Betroffenen stark beeinträchtigen können. Beide Phänomene können – müssen aber nicht – miteinander einhergehen. Auf Basis der Analysen zu Wohnkosten und Resteinkommen konnten zwei Gruppen identifiziert werden, die sich in einer prekären Lage befinden:

- 27,4 Prozent der Befragten haben eine hohe Wohnkostenbelastung von 40 Prozent und mehr
- 24,3 Prozent der Befragten haben weniger als 60 Prozent des durchschnittlichen (Median) Äquivalenzresteinkommens zur Verfügung

Betrachtet man beide Merkmale gemeinsam, siehe Tabelle 1, so zeigt sich, dass 18 Prozent der Mieter*innen sowohl eine hohe Wohnkostenbelastung aufweisen als auch über ein niedriges Äquivalenzresteinkommen verfügen. Sechs Prozent der Befragten verfügen zwar über ein geringes Äquivalenzresteinkommen, die Wohnkostenbelastungsquote liegt aber nicht im prekären Bereich, das heißt die schlechte wirtschaftliche Lage ist demnach nicht auf eine (im Vergleich zum Einkommen) überhöhte Wohnkostenbelastung zurückzuführen. Demgegenüber stehen 67 Prozent der Mieter*innen, die eine vergleichsweise geringe Wohnkostenbelastung von unter 40 Prozent haben und über ein hohes Äquivalenzresteinkommen verfügen. Acht Prozent der befragten Mieter*innen geben zwar 40 Prozent oder mehr des Einkommens für das Wohnen aus, verfügen aber dennoch über ein hohes Äquivalenzresteinkommen. Die hohen Wohnkosten führen demnach nicht zu finanziellen Problemen.

Die gesamtstädtischen Werte sagen noch nichts über die kleinräumige Verteilung innerhalb Münchens aus. Diese ist jedoch essenziell, um Teilräume in München identifizieren zu können, in denen ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Menschen wohnt, der zu der sogenannten „prekären“ Gruppe (hohe Wohnkostenbelastung und geringes Äquivalenzresteinkommen) gehört. Werden die Wohnkostenbelastung und das Äquivalenzresteinkommen also nach Wohnungsmarktgebieten betrachtet, zeigen sich innerhalb Münchens durchaus Unterschiede.

*Äquivalenzresteinkommen der Mieter*innen im Durchschnitt bei 1 893 Euro*

*18 Prozent der Mieter*innen sind von einer hohen Wohnkostenbelastungsquote und einem niedrigen Resteinkommen betroffen*

Unterschiede zwischen den Wohnungsmarktgebieten hinsichtlich Wohnkostenbelastung und Äquivalenzresteinkommen

Tabelle 1: Wohnkostenbelastung und Äquivalenzresteinkommen (N=3 190)

	Äquivalenzresteinkommen < 60 % als der Durchschnitt (Median)	Äquivalenzresteinkommen ≥ 60 % als der Durchschnitt (Median)
WBQ < 40 %	6 %	67 %
WBQ ≥ 40 %	18 %	8 %

So liegt der Anteil der besonders „prekären“ Personen mit hoher Wohnkostenbelastung und niedrigem Resteinkommen in einigen Wohnungsmarktgebieten (unter anderem Aubing-Lochhausen-Langwied, Obermenzing, Harlaching) bei unter 10 Prozent, während in zehn der insgesamt 28 Gebiete der Anteil bei 20 Prozent und mehr der Befragten liegt, siehe Karte 1. In Feldmoching-Hasenberg gehört fast jede*r dritte Befragte zur „prekären“ Gruppe. Demgegenüber ist der Anteil an Personen mit hohem Resteinkommen und vergleichsweise niedriger Wohnkostenbelastung in Obermenzing mit etwa 86 Prozent am höchsten. Auch in den Wohnungsmarktgebieten Pasing und Schwabing, Schwabing West gehören fast 80 Prozent der Befragten dieser Gruppe an, siehe Karte 2.

Bei der Interpretation der Zahlen muss jedoch berücksichtigt werden, dass pro Wohnungsmarktgebiet im Schnitt 110 Personen in die Auswertung einbezogen wurden. Die Werte schwanken dabei zwischen 23 (Harlaching) und 228 Personen (Sendling, Sendling-Westpark).

Lebenssituation von Menschen mit hoher Wohnkostenbelastung

Im Folgenden soll die Lebenssituation der vier identifizierten Gruppen anhand demografischer und ökonomischer Merkmale sowie der Wohnsituation genauer untersucht werden.

Frauen, ältere Menschen und Familien mit Kindern besonders von niedrigem Resteinkommen betroffen

Betrachtet man die demografischen Merkmale der vier Gruppen, siehe Tabelle 2, Seite 36, so zeigen sich im Hinblick auf die Geschlechterzusammensetzung, dass in der Gruppe mit geringem Äquivalenzresteinkommen und hoher Wohnkostenbelastung der Anteil der weiblichen Befragten mit 54 Prozent etwas über dem gesamtstädtischen Anteil von 51,3 Prozent liegt, was auf eine überproportionale finanzielle Belastung der Frauen hinweist.

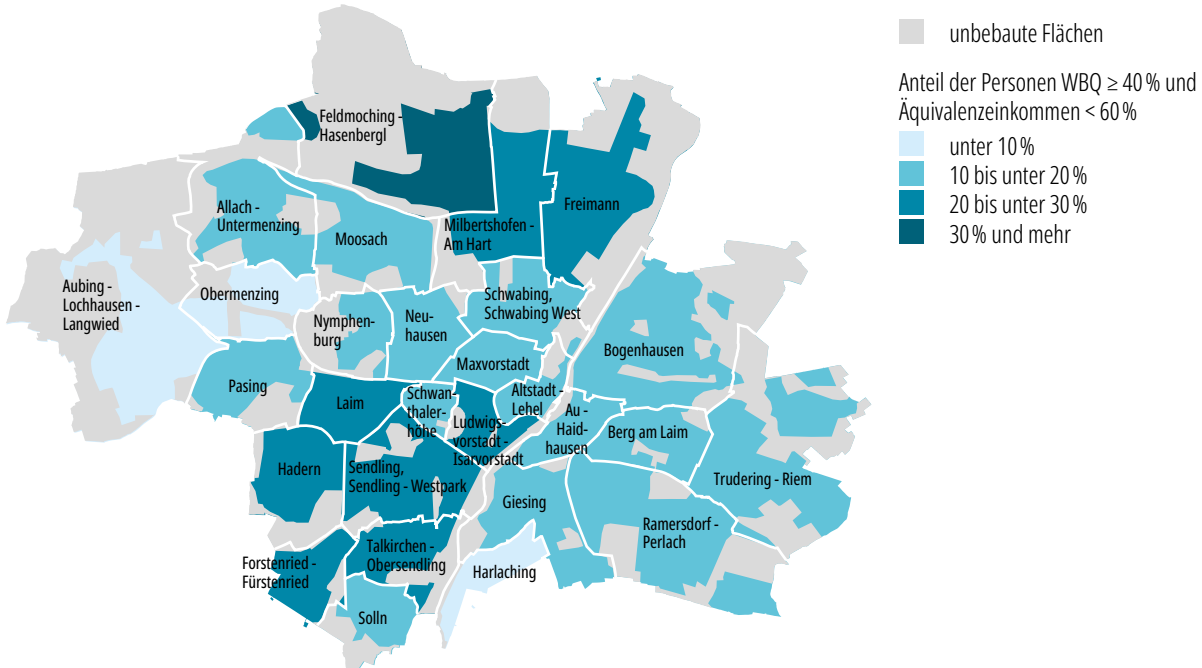
Was das Alter betrifft, so ist die Gruppe mit hoher Wohnkostenbelastung und niedrigem Äquivalenzresteinkommen mit 47,9 Jahren im Durchschnitt deutlich älter als die Mieter*innen insgesamt. Das Durchschnittsalter der anderen Gruppen weicht nur gering vom Gesamtdurchschnitt von 44 Jahren ab.

Insgesamt leben 26,6 Prozent der Befragten in Haushalten mit Kindern. Diese sind mit 44,3 Prozent stark überdurchschnittlich bei den armen Haushalten mit einem Äquivalenzresteinkommen von unter 60 Prozent des Medians und einer relativ geringen Wohnkostenbelastungsquote unter 40 Prozent zu finden.

Niedriges Äquivalenznettoeinkommen geht mit einem höheren Risiko für eine hohe Wohnkostenbelastungsquote einher

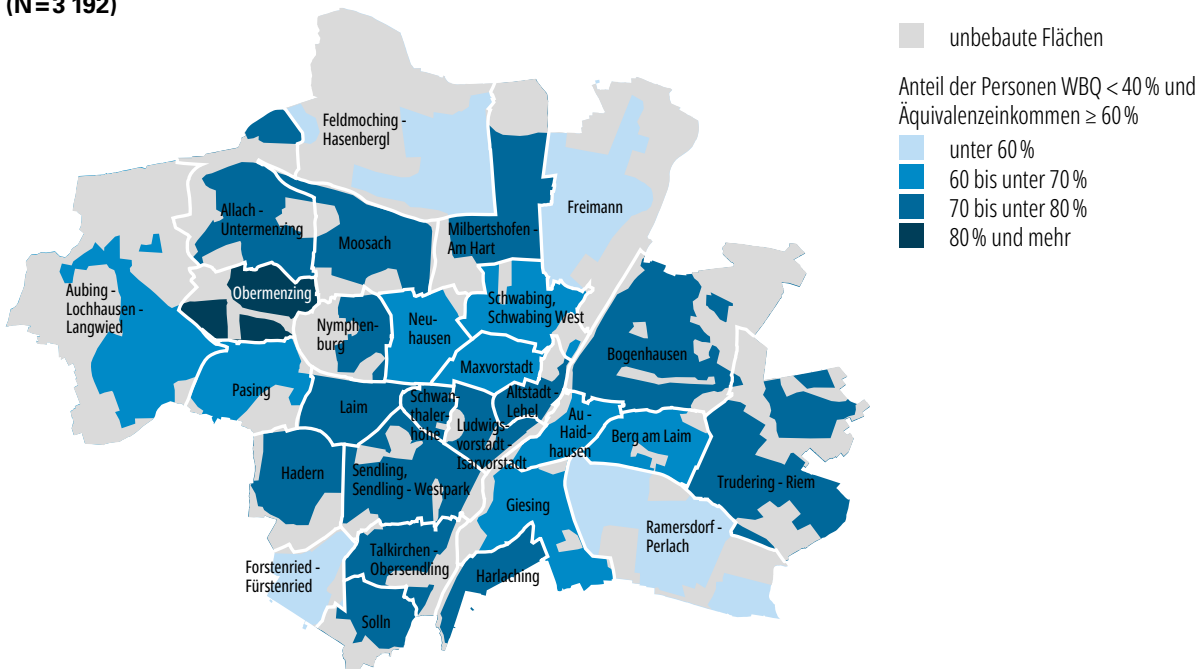
Betrachtet man das Risiko, sich in einer wirtschaftlich prekären Situation (hohe Wohnkostenbelastung und/oder geringes Äquivalenzresteinkommen) zu befinden, in Abhängigkeit des bedarfsgewichteten Äquivalenznettoeinkommens, so wird aus Grafik 1, Seite 36, deutlich, dass ein niedrigeres Äquivalenznettoeinkommen mit einem höheren Risiko für eine hohe Wohnkostenbelastungsquote und für ein geringes Äquivalenzresteinkommen einhergeht: Befragte mit einem Äquivalenznettoeinkommen von weniger als 1 500 Euro im Monat (vor Berücksichtigung der Wohnkosten) gehören überwiegend der besonders prekären Gruppe derjenigen an, die eine hohe Wohnkostenbelastung und ein niedriges Äquivalenzresteinkommen haben. Je höher das Einkommen, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, am Wohnungsmarkt in eine prekäre Situation zu kommen.

Karte 1: Anteil der Personen mit hoher Wohnkostenbelastung und niedrigem Äquivalenzresteinkommen nach Wohnungsmarktgebieten (N=3 192)



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München, Kommunalreferat – Geodatenservice
 Dategrundlagen: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2021
 Stand: 2021

Karte 2: Anteil der Personen mit niedriger Wohnkostenbelastung und hohem Äquivalenzresteinkommen nach Wohnungsmarktgebieten (N=3 192)



Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München, Kommunalreferat – Geodatenservice
 Dategrundlagen: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2021
 Stand: 2021

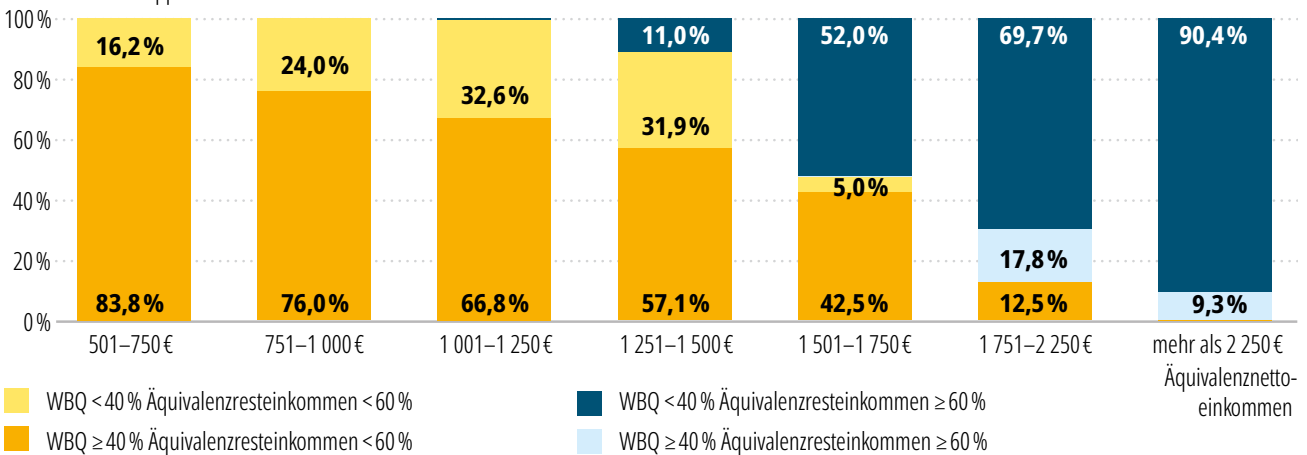
Tabelle 2: Ausgewählte demografische Merkmale nach Wohnkostenbelastung und Äquivalenzresteinkommen

Merkmal	WBQ ≥ 40 % Äquivalenz- resteinkommen < 60 %	WBQ ≥ 40 % Äquivalenz- resteinkommen ≥ 60 %	WBQ < 40 % Äquivalenz- resteinkommen < 60 %	WBQ < 40 % Äquivalenz- resteinkommen ≥ 60 %	Gesamt
Durchschnittsalter in Jahren (N = 3 191)	47,9	43,8	44,3	42,9	44,0
Frauenanteil (N = 3 105)	54,0%	51,0%	51,2%	50,7%	51,3%
Anteil der Befragten, die in Haus- halten mit Kindern leben (N = 3 191)	23,4%	22,5%	44,3%	26,4%	26,6%

Grafik 1: Prekariatsgruppen nach Äquivalenznettoeinkommen (N=3 191);

Werte unter 1% sind nicht dargestellt

Anteil an allen Gruppen in Prozent



Befragte in den prekären Gruppen bewerten ihre ökonomische Lage schlechter als Haushalte mit niedriger Wohnkostenbelastung und hohem Äquivalenzresteinkommen

Auch die subjektive Bewertung der ökonomischen Lage unterscheidet sich zwischen den Gruppen. Auf einer 5-stufigen Skala von 1 „sehr schlecht“ bis 5 „sehr gut“ beurteilen Befragte aus Haushalten mit niedrigem Äquivalenzresteinkommen und hoher Wohnkostenbelastung ihre wirtschaftliche Lage mit durchschnittlich 2,9 deutlich schlechter als Haushalte mit niedriger Wohnkostenbelastung und hohem Äquivalenzresteinkommen (4,0). Die Unterschiede in der Bewertung hängen dabei stärker vom Äquivalenzresteinkommen als von der Wohnkostenbelastung ab (WBQ < 40 Prozent und Äquivalenzresteinkommen < 60 Prozent: 2,9; WBQ ≥ 40 Prozent und Äquivalenzresteinkommen ≥ 60 Prozent: 3,7).

Mieter*innen mit geringem Äquivalenzresteinkommen und geringer Wohnkostenbelastung leben häufiger in überbelegten Wohnungen und haben pro Person weniger Wohnfläche zur Verfügung

Eine Möglichkeit zur Beschreibung der Wohnsituation ist die Belegungsichte. Diese gibt an, wie viele Räume in einer Wohnung pro Person zur Verfügung stehen. Dabei werden als Wohnräume Räume über sechs Quadratmeter gerechnet, Küchen beziehungsweise Kochnischen, Bäder, Toiletten und Flure werden nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Wohnung „normalbelegt“ ist, wenn einem Einpersonenhaushalt ein bis zwei Wohnräume und Mehrpersonenhaushalten so viele Wohnräume, wie Personen im Haushalt leben, zur Verfügung stehen (vgl. Landeshauptstadt München 2022 a). Es zeigt sich, dass vor allem Befragte mit geringem Äquivalenzresteinkommen in überbelegten Wohnungen leben. Eine geringere Wohnkostenbelastung geht mit einer größeren Wahrscheinlichkeit einher, in einer überbelegten Wohnung zu wohnen, siehe Grafik 2.

In eine ähnliche Richtung deutet die Analyse der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf: Befragte mit einer hohen Wohnkostenbelastungsquote haben im Durchschnitt mehr Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung als Befragte aus der gleichen Einkommensgruppe mit einer geringeren Wohnkostenbelastung (34,3 Quadratmeter zu 25,1 Quadratmeter für Befragte mit einem niedrigen Äquivalenzresteinkommen beziehungsweise 48,7 Quadratmeter zu 37,0 Quadratmeter für Befragte mit einem Äquivalenzresteinkommen von 60 Prozent und mehr des Median).

Grafik 2: Belegungsdichte nach Äquivalenzresteinkommen und Wohnkostenbelastungsquote (N=3 106)

WBQ \geq 40 % Äquivalenzresteinkommen $<$ 60 %



WBQ \geq 40 % Äquivalenzresteinkommen \geq 60 %



WBQ $<$ 40 % Äquivalenzresteinkommen $<$ 60 %



WBQ $<$ 40 % Äquivalenzresteinkommen \geq 60 %



■ Unterbelegung ■ Normale Belegung ■ Überbelegung Anteil an allen Gruppen in Prozent

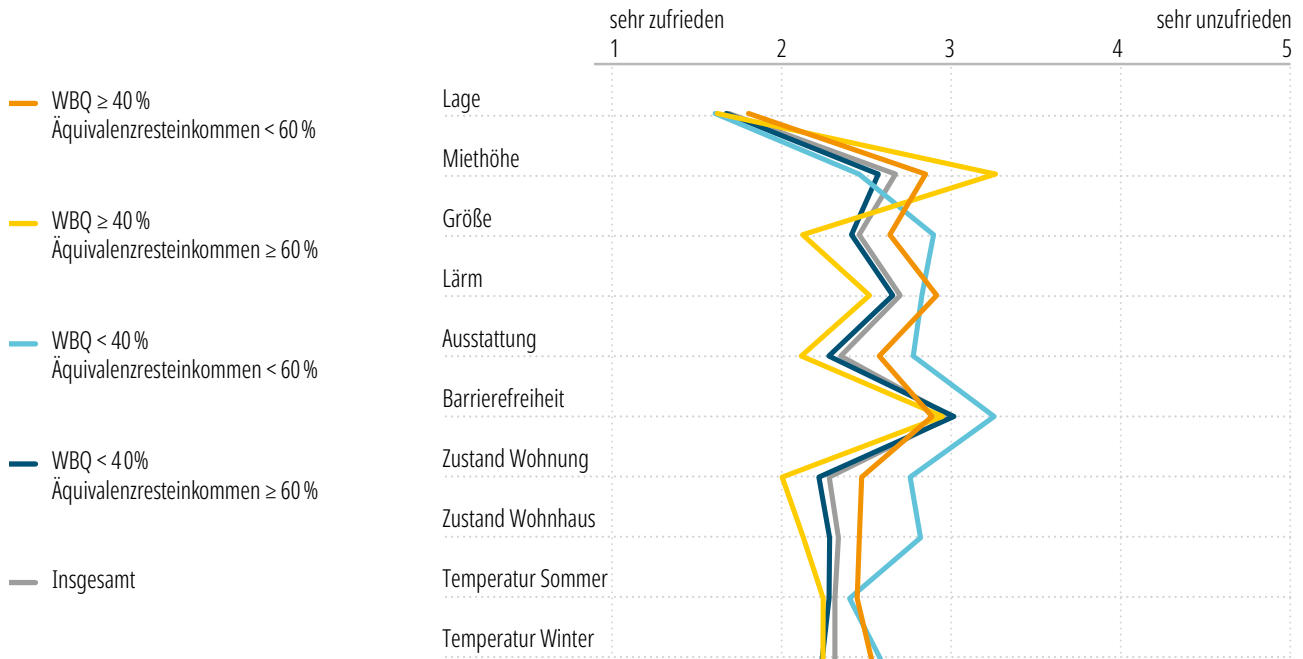
Was die Wohnkosten (in Euro pro Quadratmeter gesamt) betrifft, so zeigt sich, dass Befragte aus Haushalten mit hoher Wohnkostenbelastungsquote und geringem Resteinkommen mit 17,44 Euro pro Quadratmeter eine ähnliche Miete bezahlen wie Befragte mit niedriger Wohnkostenbelastungsquote und hohem Resteinkommen (17,01 Euro pro Quadratmeter). Die höchsten Mieten haben Befragte aus Haushalten mit höherem Äquivalenzresteinkommen und hoher Wohnkostenbelastungsquote (21,00 Euro pro Quadratmeter). Mit 12,55 Euro ist der Quadratmeterpreis bei den Haushalten mit geringem Resteinkommen und niedrigerer Wohnkostenbelastungsquote am geringsten.

Die Befragten wurden des Weiteren gebeten, die Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten ihrer Wohnung auf einer Skala von 1 „sehr zufrieden“ bis 5 „sehr unzufrieden“ zu bewerten, siehe Grafik 3, Seite 38. Insgesamt sind Befragte mit niedrigem Resteinkommen mit ihrer Wohnung unzufriedener. Dies gilt insbesondere für Befragte mit geringer Wohnkostenbelastung. Je nach betrachtetem Aspekt ist die Spannweite zwischen den Gruppen jedoch unterschiedlich groß. So sind die Befragten mit der Lage der Wohnung sehr zufrieden und die Differenzen zwischen den Gruppen sind eher klein. Größere Unterschiede ergeben sich im Hinblick auf die Zufriedenheit mit Miethöhe, Wohnungsgröße, Ausstattung und dem Zustand von Wohnung und Wohnhaus. Was die Miethöhe betrifft, so sind Befragte aus Haushalten mit hoher Wohnkostenbelastung und hohem Resteinkommen am unzufriedensten – dies spiegeln auch die hohen Mieten dieser Gruppe wider. Was die anderen Aspekte betrifft, so ist diese Gruppe am zufriedensten.

Befragte mit höherem Äquivalenzresteinkommen und hoher Wohnkostenbelastungsquote zahlen die höchsten Mieten

Befragte aus Haushalten mit hoher Wohnkostenbelastung und hohem Resteinkommen sind mit der Miethöhe am unzufriedensten, mit anderen Aspekten aber am zufriedensten

Grafik 3: Zufriedenheit mit ausgewählten Aspekten der Wohnung in Abhängigkeit von Wohnkostenbelastung und Äquivalenzresteinkommen (N=2 986 – 3 128; 1 „sehr zufrieden“ bis 5 „sehr unzufrieden“)



Bei einem Umzug kann die Wohnkostenbelastung ansteigen

Sowohl vermietet- als auch mieterseitig induzierte Wohnungswechsel können zur Verdrängung aus dem bisherigen Wohnviertel führen

Verdrängungsgefahr für Mieter*innen in München

Mieten und Verdrängungsgefahr

Die Wohnungskostenbelastung bildet lediglich einen Ist-Zustand der aktuellen Wohnsituation ab. Durch einen notwendig werdenden Wohnungswechsel treten in der Regel Preissprünge und insbesondere geänderte Wohnkostenbelastungen auf, da neue Mietverträge in München oftmals teurer sind als Bestandsmietverträge. So liegt die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die im Mietspiegel 2021⁴⁾ der Landeshauptstadt München ausgewiesen ist, bei 12,05 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter den Angebotsmieten, die für wiedervermietete Wohnungen im Wohnungsmarktbarometer 2020 mit 19,60 Euro pro Quadratmeter angegeben sind (vgl. Landeshauptstadt München 2021b; Landeshauptstadt München 2020). Bei der Berechnung des Mietspiegels werden die Wohnungen berücksichtigt, bei denen in den letzten sechs Jahren die Miete neu vereinbart oder geändert wurde. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist demnach eine Mischung aus Angebots- und Bestandsmieten. Die Wohnkostenbelastung kann somit ansteigen, wenn ein Wohnungswechsel notwendig wird und die Mieter*innen sich zu aktuellen Marktpreisen eine neue Wohnung suchen müssen.

Der Anstoß zum Wohnungswechsel kann dabei sowohl vermietet- als auch mieterinduziert sein. Vermieterseitige Auslöser sind beispielsweise bauliche Aufwertungen der Wohnung, wie Modernisierung oder energetische Sanierung, Verkauf der Wohnung oder des Hauses, nicht leistbare Mieterhöhung oder auch Kündigung des Mietverhältnisses zum Beispiel wegen Eigenbedarfs (vgl. Landeshauptstadt München 2021c). In diesem Fall kann es zu einer Verdrängung der Mieter*innen aus ihrem bisherigen Wohnviertel kommen, wenn kein adäquater Wohnraum finanzierbar ist, weil die Neu- beziehungsweise Wiedervermietungs-mieten über der bisherigen Miete liegen und der Haushalt sich diese nicht leisten kann.

⁴⁾ Wegen der Vergleichbarkeit mit den Daten des Wohnungsmarktbarometers 2020 und der Bevölkerungsbefragung 2021 wurden hier die Daten des Mietspiegels 2021 genutzt.

Aber auch mieterseitig gibt es Gründe, die zu einem Wohnungswechsel führen. So lösen veränderte Bedürfnisse der Mieter*innen an die Wohnung insbesondere durch den Zusammenzug mit einer*m Partner*in oder die Geburt eines Kindes einen Mehrbedarf an Wohnraum aus, der durch die aktuelle Wohnsituation nicht gedeckt werden kann. Auch Mieter*innen, die in eine kleinere Wohnung ziehen wollen, weil beispielsweise die Kinder ausziehen, müssen sich auf dem Wohnungsmarkt nach neuem Wohnraum umsehen. Auch hier kann das Problem auftreten, dass es zu einer Verdrängung aus dem bisherigen Viertel kommt, wenn passender Wohnraum nicht finanzierbar ist. Im Falle eines mieterinduzierten Anlasses zum Wohnungswechsel besteht – im Gegensatz zum oben genannten vermierterseitigen Anlass – jedoch noch die Möglichkeit auf den Umzug zu verzichten und in der bisherigen Wohnung zu bleiben, auch wenn der Wohnraum nicht den Bedürfnissen entspricht. Dies wird als „Remanenz-“ oder „Lock-in-Effekt“ bezeichnet. Die Mieter*innen sind quasi in ihrer Wohnung „gefangen.“

In den folgenden Analysen wird der Fokus auf das Problem der Verdrängung gelegt. Ein Indikator für mögliche Verdrängungspotenziale ist die Differenz zwischen der Marktmiete, das heißt den bei Neu- bzw. Wiedervermietung aufgerufenen Mieten, und der tatsächlich aktuell gezahlten Miete (= Bestandsmiete) – jeweils bezogen auf das eigene Wohnviertel. Hohe Preisdifferenzen können hier dazu führen, dass Mieter*innen sich – je nach Einkommenssituation – eine gleichwertige Wohnung im eigenen Viertel nicht mehr leisten können. Die Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten kann zwar auch Hinweise auf Lock-in-Potenziale liefern, aber es liegen keine Daten darüber vor, ob und wie Haushalte ihre Wohnsituation verändern möchten. Für die Abschätzung des Verdrängungspotentials kann hingegen einfach angenommen werden, dass bei gegebener Einkommenssituation eine gleich große Wohnung im eigenen Viertel bezogen wird.

Differenz zwischen Marktmiete und Bestandsmiete

Für die Analyse der Verdrängungspotenziale werden in den folgenden Analysen die Markt- und Bestandsmieten miteinander in Beziehung gesetzt. Für die Marktmieten wird auf bestehende Analysen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zurückgegriffen. Hierfür werden die Mietanzeigen von Wohnungen ausgewertet, die auf dem freien Markt auf dem Online-Portal ImmobilienScout24 angeboten werden. Ausgewertet werden alle Angebote für Wohnungen ab 20 Quadratmetern in sämtlichen Wohnlagequalitäten, unterteilt in Erst- und Wiedervermietungsmieten, Wohnungsmarktgebiete und Größenklassen. Möblierte Wohnungen, Ferienwohnungen und „Serviced Apartments“ werden nicht in die Hauptauswertung einbezogen.

Für die Analyse wurde für jede*n Befragte*n berechnet, wie hoch die Kaltmiete pro Quadratmeter für eine Wohnung im gleichen Gebiet (=Wohnungsmarktgebiet) und der gleichen Größenklasse wäre⁵⁾. Grafik 4, auf Seite 40, zeigt den Unterschied in den Quadratmeterpreisen zwischen derzeitiger Miete und Marktmiete. Positive Werte bedeuten, dass der*die Mieter*in diesen Betrag pro Quadratmeter zusätzlich bezahlen müsste. Im Durchschnitt sind die Marktmieten um 5,44 Euro pro Quadratmeter höher als die Bestandsmieten. Interessanterweise würden etwa 13 Prozent der Befragten von einem Umzug sogar finanziell (zumindest geringfügig) profitieren. Für etwa 87 Prozent der Mieter*innen würde ein Umzug jedoch eine Mietsteigerung bedeuten, die für fast jeden fünften Befragten bei 10 Euro und mehr liegen würde.

Betrachtet man die Differenz zwischen Markt- und Bestandsmieten nach Wohnungsmarktgebieten, so finden sich die größten Differenzen (Mittelwert) vor allem in den Wohnungsmarktgebieten innerhalb des Mittleren Rings. Im Bereich Altstadt - Lehel ist der Unterschied mit 9,74 Euro pro Quadratmeter besonders

Eine hohe Differenz zwischen der Marktmiete und der Bestandsmiete kann auf ein erhöhtes Verdrängungspotenzial schließen

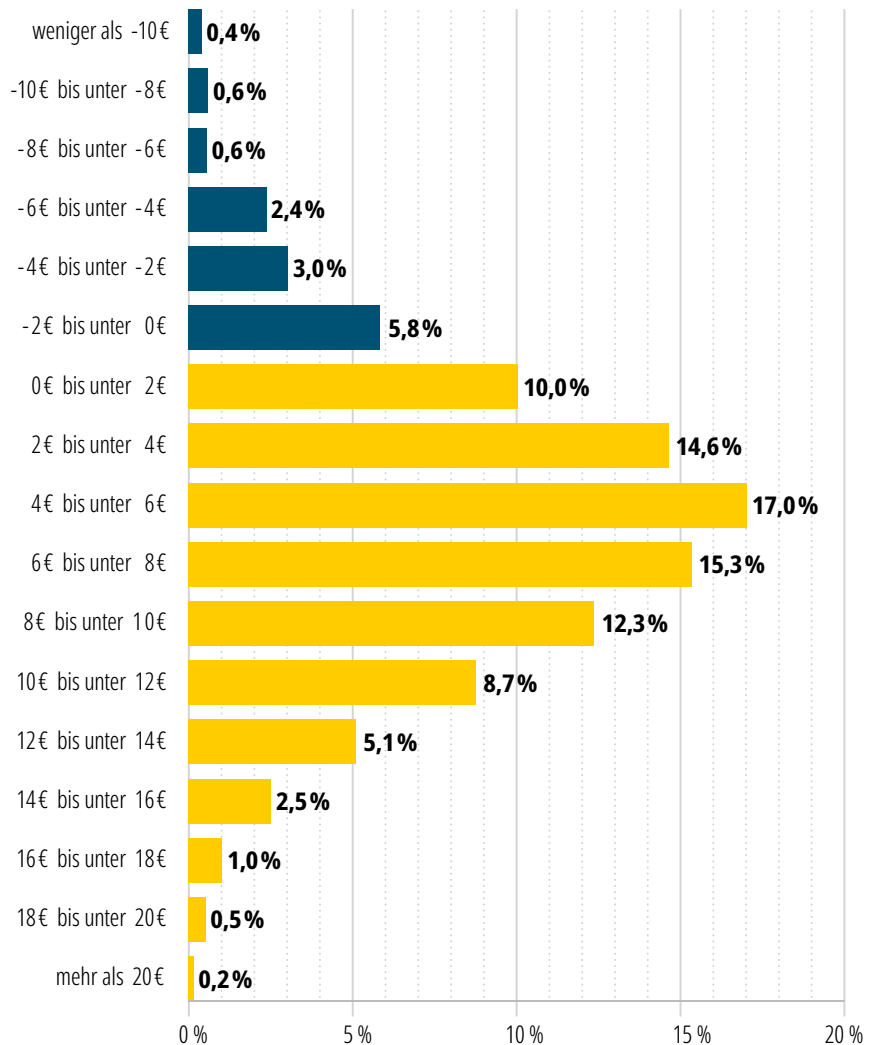
Markt- und Bestandsmieten werden zur Analyse der Verdrängungspotenziale in Relation gesetzt

87 Prozent der Befragten würde bei einem Umzug eine Mieterhöhung drohen

Besonders hohe Mietsteigerung bei Wohnungswechsel in Wohnungsmarktgebieten mit hohen Wiedervermietungsmieten

⁵⁾ Da die Angaben zur Miete in der Bevölkerungsbefragung nicht zwischen möblierten und unmöblierten Wohnungen unterscheiden und die Wohnkosten für möblierte Wohnungen höher sind, wird die Differenz zwischen Markt- und Bestandsmiete tendenziell leicht unterschätzt.

Grafik 4: Differenz zwischen Bestandsmiete und Marktmiete (N=3 667; jeweils Kaltmiete; positive Werte bedeuten, dass die Marktmiete über der tatsächlichen Miete liegt)



groß, in weiteren sechs Wohnungsmarktgebieten (Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt, Schwanthalerhöhe, Neuhausen, Maxvorstadt, Au - Haidhausen, Schwabing, Schwabing West) liegen die Marktmieten bei Wiedervermietung im Vergleich zu den von den Befragten angegebenen derzeitigen Mieten zwischen sechs und acht Euro pro Quadratmeter höher, siehe Karte 3, Seite 41. Gerade diese Wohnungsmarktgebiete wiesen 2020 stadtweit auch die höchsten Wiedervermietungsrenten auf.

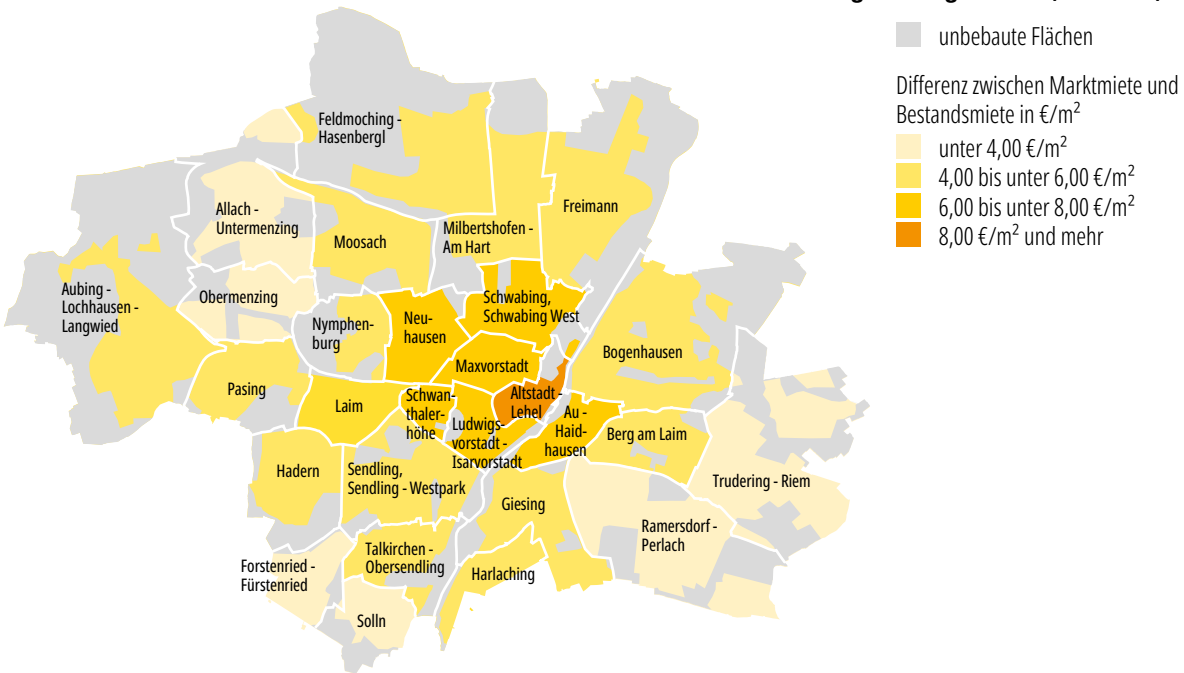
Verdrängungsrisiko

Eine hohe Differenz zwischen der tatsächlich bezahlten Miete und der Marktmiete stellt ein potenzielles Verdrängungsrisiko dar. Ist der Haushalt gezwungen die Wohnung zu verlassen (zum Beispiel auf Grund einer Eigenbedarfskündigung), so muss in der Regel eine neue Wohnung am Markt erworben werden. Je nach Einkommenssituation ist der Haushalt dann in der Lage oder nicht sich im gleichen Viertel eine neue Wohnung zu mieten.

Für die folgenden Analysen wurde betrachtet, wie sich die Wohnkosten verändern würden, wenn ein Haushalt im gleichen Viertel – hier betrachtet als Wohnungsmarktgebiet – umziehen würde. Die neue Wohnung wurde dabei als gleich groß angenommen und die Nebenkosten wurden ebenfalls als konstant betrachtet.

Verdrängungsrisiko ergibt sich aus Differenz zwischen tatsächlicher Miete und Marktmiete

Karte 3: Differenz zwischen Marktmiete und Bestandsmiete in den Wohnungsmarktgebieten (N=3 667)



Um den Anstieg der absoluten Belastung zu betrachten, wurde für jede*n Befragte*n der Mietzins zu Marktpreisen mit der derzeitigen Nettokaltmiete verglichen, siehe Grafik 5. Dabei zeigt sich, dass zwar etwa jede*r Zehnte von einem Umzug finanziell profitieren würde, die Mehrheit der Befragten aber von einer Mehrbelastung betroffen wäre. Im Durchschnitt müssten die Befragten fast 370 Euro mehr pro Monat für ihre Miete ausgeben – ein Viertel der Befragten sogar mehr als 550 Euro.

Ein überwiegender Teil der Befragten wäre durch einen Umzug von Mieterhöhungen betroffen

Grafik 5: Mehrbelastung bei Umzug in vergleichbare Wohnung im gleichen Viertel zur Marktmiete (N=3 667)

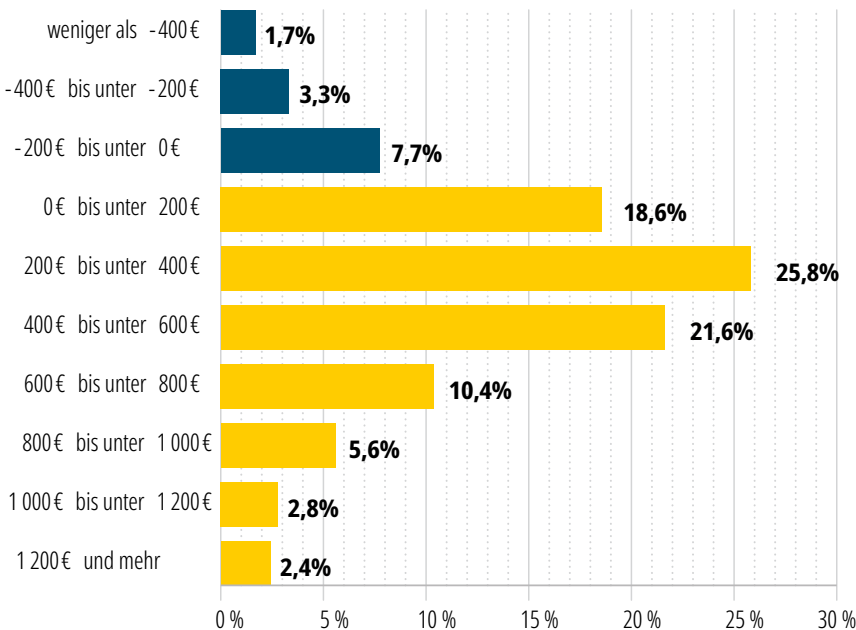


Tabelle 3: Wohnkostenbelastungsquote aktuell und bei Marktmiete (N=3 087; Gesamtprozente)

Wohnkostenbelastungsquote (WBQ)						
Aktuelle WBQ	bei Marktmiete					
	1 < 10 %	10 < 20 %	20 < 30 %	30 < 40 %	40 < 50 %	50 % und mehr
1 < 10 %	0,1 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,1 %
10 < 20 %	0,0 %	2,9 %	6,7 %	2,5 %	0,8 %	0,3 %
20 < 30 %	0,0 %	0,5 %	11,2 %	12,7 %	5,0 %	3,2 %
30 < 40 %	0,0 %	0,0 %	1,5 %	8,8 %	7,5 %	8,8 %
40 < 50 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	1,5 %	3,7 %	9,8 %
50 % und mehr	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	1,4 %	10,0 %

Die Hälfte der Befragten würde bei einem Umzug im eigenen Viertel eine Wohnkostenbelastungsquote von über 40 Prozent haben

Um den Effekt auf die tatsächliche Lebenssituation abschätzen zu können, muss die Mietsteigerung jedoch in Relation zum Einkommen betrachtet werden. Tabelle 3 zeigt die Verteilung der Wohnkostenbelastungsquote derzeit und im Falle von Marktmieten. Hierfür wurden zur aktuellen Kaltmiete die Steigerung bei einem Umzug im eigenen Viertel in eine gleich große Wohnung und die derzeitigen Nebenkosten addiert. Insbesondere vier interessante Konstellationen sind in dieser Tabelle sichtbar: Hellblau eingefärbt sind die Befragten, die auch zu Marktmieten noch eine erträgliche Mietbelastung von weniger als 40 Prozent ihres Einkommens aufweisen. Dies trifft auf fast die Hälfte (47,6 Prozent) der Befragten zu. Vereinzelt Personen würden finanziell sogar von einer Senkung der Wohnkostenbelastung durch einen Umzug in eine Wohnung zu den derzeitigen Marktkonditionen profitieren (dunkelblau gefärbte Zellen; 1,7 Prozent). Etwa ein Viertel der Befragten würde jedoch von einer derzeit erträglichen Wohnkostenbelastung in die kritische Zone von 40 Prozent und mehr abrutschen (hellgelb eingefärbte Zellen). Ein weiteres Viertel (orange eingefärbt) der Befragten gibt bereits derzeit 40 Prozent oder mehr des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen aus und müsste das auch unter Marktbedingungen weiterhin tun.

Je nach Einkommensgruppe würden 19 und 28 Prozent der Befragten bei einem Umzug ihre Einkommensposition verschlechtern

Die Wohnkostenbelastungsquote gibt die relative Belastung der Haushalte durch Wohnen an. Je nach Haushaltseinkommen stellt die prozentuale Belastung allerdings eine unterschiedlich große Herausforderung dar. Oben wurde gezeigt, dass die Befragten im Durchschnitt monatlich 370 Euro mehr für den Umzug in eine vergleichbare Wohnung zu Marktkonditionen ausgeben müssten. Um die Mehrbelastung in Relation zum verfügbaren Einkommen zu setzen, bietet sich auch hier der Kennwert des Äquivalenzresteinkommens – also des Haushaltsnettoeinkommens nach Abzug der Kosten für Wohnen – an. Analog zum Vorgehen auf Seite 32 kann unter Berücksichtigung der Haushaltszusammensetzung ein sogenanntes Äquivalenzresteinkommen berechnet werden. Basierend auf dem Median des Resteinkommens in Höhe von 1 667 Euro lassen sich die Befragten vier Einkommenskategorien einteilen: Arme Haushalte verfügen über weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens, Haushalte der unteren Mitte über 60 Prozent bis unter 120 Prozent, Haushalte der oberen Mitte über 120 Prozent bis unter 200 Prozent und reiche Haushalte über mindestens das Doppelte des Medianeinkommens – bezogen auf das Äquivalenzresteinkommen.

Für die Analyse wird betrachtet, ob die Verluste im verfügbaren Einkommen durch einen Umzug in eine vergleichbare Wohnung zu Marktkonditionen so groß sind, dass die Befragten in eine andere Einkommenskategorie fallen würden. Tabelle 4 zeigt für jede der aktuellen Einkommenskategorien (Zeilen), welcher Anteil der Haushalte in die jeweilige Einkommenskategorie nach einem Umzug fallen würde (Spalten). Betrachtet man beispielsweise die Gruppe der Befragten aus der unteren Mitte, so würden 24 Prozent bei einem Umzug in die Gruppe der armen Haushalte abrutschen. Die Prozentangaben sollten hier eher als

Risiko interpretiert werden, da in der Realität natürlich nicht alle Haushalte gleichzeitig umziehen würden. Insgesamt betrachtet, zeigt sich, dass je nach Einkommensgruppe zwischen 19 und 28 Prozent der Befragten bei einem Umzug ihre Einkommensposition verschlechtern würden. Arme Haushalte können ihre Einkommensposition in dieser Betrachtung nicht verschlechtern, da diese bereits in der niedrigsten Gruppe sind. Einige wenige Befragte, die derzeit Mieten über dem Marktdurchschnitt bezahlen, könnten ihr Resteinkommen durch einen Umzug „aufbessern.“

Table 4: Relative Einkommensposition vor und nach einem Umzug zu Marktkonditionen (N=2 858; Zeilenprozente)

Relative Einkommensposition (Äquivalenzresteinkommen, gewichteter Median 1 667 €)	Relative Einkommensposition bei Marktmiete (Äquivalenzresteinkommen, gewichteter Median 1 667 €)			
	Arme HH	Untere Mitte	Obere Mitte	Reiche HH
Arme Haushalte	99,1 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %
Untere Mitte	24,1 %	74,4 %	1,5 %	0,0 %
Obere Mitte	0,1 %	28,3 %	70,4 %	1,2 %
Reiche Haushalte	0,0 %	0,4 %	19,1 %	80,6 %

Bedeutung der Ergebnisse für die Stadtentwicklung

Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die hohen Mieten in München gravierende Auswirkungen auf die Wohnkostenbelastung der Münchner Mieter*innen haben. Die Wohnkostenbelastungsquote liegt mit durchschnittlich 32,7 Prozent zwar unter der als kritisch definierten Grenze von 40 Prozent, jedoch geben 27,4 Prozent der befragten Mieter*innen mindestens 40 Prozent ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus.

Weitergehende Analysen mit dem Konzept des Resteinkommens konnten darüber hinaus die finanzielle Situation der Befragten unter Berücksichtigung der Mieten in den Blick nehmen – sind diese mit etwa einem Drittel auch ein wesentlicher Posten im monatlichen Haushaltsbudget der Münchner Mieter*innen. 24,3 Prozent der Befragten haben weniger als 60 Prozent des durchschnittlichen bedarfsgewichteten Resteinkommens (Äquivalenzresteinkommen) zur Verfügung. Besonders von den hohen Mieten betroffen sind 18 Prozent der Befragten, die sowohl eine hohe Wohnkostenbelastung aufweisen als auch nur über ein niedriges Äquivalenzresteinkommen verfügen. Dabei zeigt sich eine ungleiche Verteilung sowohl im Stadtgebiet als auch innerhalb verschiedener soziodemografischer Gruppen. Frauen, Älteren und Menschen mit niedrigerem Einkommen bleibt überdurchschnittlich oft nach Abzug der Wohnkosten ein nur geringes Äquivalenzresteinkommen übrig.

Des Weiteren fallen Unterschiede hinsichtlich der Wohnsituation auf. Mit einem geringeren Äquivalenzresteinkommen geht häufiger eine beengte Wohnsituation in einer überbelegten Wohnung einher, während eine geringere Wohnkostenbelastung eher zu einer überbelegten Wohnung führt, was sich auch in einer niedrigeren Wohnfläche pro Kopf zeigt. Es wird deutlich, wie stark Wohnverhältnisse und Einkommen im Verhältnis stehen.

Der Blick auf die im Rahmen der Bevölkerungsbefragung 2021 erhobenen Daten zur Einkommens- und Wohnsituation bildet aber nur einen Teil der Problematik am Münchner Wohnungsmarkt ab. Durch den Anstieg der Mieten in den letzten Jahren kommt es zu einem „Auseinanderklaffen“ von Bestands- und Marktmieten für vergleichbare Wohnungen im gleichen Viertel. Im Durchschnitt sind die Marktmieten um 5,44 Euro pro Quadratmeter höher als die Bestandsmieten. Diese Differenz variiert je nach Wohnungsmarktgebiet zum Teil deutlich. Dies

*Hohe Mieten führen zu einer hohen Wohnkostenbelastung der Mieter*innen*

Bei der finanziellen Belastung durch die Mietkosten zeigen sich sowohl soziodemografische Unterschiede als auch eine ungleiche Verteilung im Stadtgebiet

Wohnverhältnisse und Einkommen weisen einen starken Zusammenhang auf

Bei einem Wohnungswechsel droht eine Verschärfung der Situation durch hohe Marktmieten

führt dazu, dass Umzüge vielfach mit höheren Mietkosten in der neuen Wohnung einhergehen. So würde für fast 90 Prozent der Mieter*innen ein Umzug in die gleiche Wohnungsgrößenklasse im gleichen Gebiet eine Mietsteigerung auslösen. Dies hätte zur Folge, dass etwa ein Viertel der befragten Mieter*innen, die derzeit eine erträgliche Wohnkostenbelastung aufweisen, in eine kritische Wohnkostenbelastung abrutschen würden. Spiegelt man die bei einem Umzug erwartete Kostensteigerung mit dem verfügbaren Einkommen, so zeigt sich, dass zwischen 19 und 28 Prozent der Befragten in die nächstniedrigere Einkommenskategorie abrutschen würden. Hinzu kommt die finanzielle Belastung der Befragten aus armen Haushalten, da diese bereits in der niedrigsten Kategorie sind. Diese Zahlen sollten als Risiko interpretiert werden, dass es am Ende zu Verdrängungsprozessen kommt, weil diese Haushalte steigende Mieten nicht bezahlen können.

Der „Lock-in-Effekt“ beschreibt den Verbleib in Wohnungen, die aufgrund drohender Mietsteigerungen nicht mehr für die aktuellen Lebensumstände passend sind

Neben der Verdrängung von Haushalten aus ihren Wohnvierteln durch gestiegene Mieten, findet sich – gerade in angespannten Wohnungsmärkten – auch der sogenannte „Lock-in-Effekt“. Damit ist gemeint, dass Mieter*innen, die ihre Wohnsituation ändern möchten, da diese für ihre Lebensumstände möglicherweise nicht mehr passend ist, Schwierigkeiten haben sich am Wohnungsmarkt adäquat versorgen zu können. Dieser „Lock-in-Effekt“ trifft hierbei nicht nur die Mieter*innen, die sich etwa aufgrund von Familienzuvachs vergrößern wollen, sondern auch die Mieter*innen, deren Wohnung beispielsweise durch den Auszug der Kinder zu groß geworden ist. Sind Differenzen zwischen Bestands- und Marktmiete sehr groß, besteht kaum ein Anreiz, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, da diese nicht nur relativ, sondern in Extremfällen sogar absolut, teurer ist. Problematisch ist dieses Phänomen nicht nur, weil zum Beispiel Familien in zu kleinen beziehungsweise nicht familiengerechten Wohnungen leben. Da eine neue Wohnung unverhältnismäßig teuer wäre, kommt es auch zu einer Fehlallokation von Wohnraum, wenn Personen in zu großen Wohnungen verbleiben, da diese auf Grund niedrigerer Bestandsmieten günstiger sind.

Mit den vorliegenden Daten konnte dieses Phänomen nur ansatzweise untersucht werden. So geben die Differenzen zwischen Bestands- und Marktmiete einen Hinweis darauf, in welchen Fällen das Problem potenziell auftauchen kann. Jedoch liegen keine Daten darüber vor, welche Befragten einen Umzugswunsch hegen und wie insbesondere die neue Wohnung beschaffen sein soll.

Wohnraum in München wird auch zukünftig knapp und teuer bleiben

Handlungsempfehlungen

Die in diesem Aufsatz gezeigten Analysen verdeutlichen die Probleme von Teilen der Mieter*innen, sich mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Ein Grund hierfür ist insbesondere im angespannten Münchner Wohnungsmarkt zu sehen. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen treibt die Preise nach oben und führt zu Verdrängung und „Lock-in-Effekten“. Die Attraktivität Münchens wird auch in Zukunft für ein moderates Bevölkerungswachstum in der Stadt sorgen. Unter anderem deshalb ist eine Abschwächung der hohen Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt nicht zu erwarten, Wohnraum bleibt knapp und teuer.

Steigende Inflation sowie erhöhte Energiekosten verschärfen die Situation

Hinzu kommt eine seit Mitte 2021 steigende Inflation, die vor allem bei sogenannten Indexmietverträgen zu einer spürbaren Verteuerung der Bestandsmieten führt. Weiterhin führen drastisch erhöhte Energiekosten (auch wegen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine) zu einer erheblichen Belastung der Haushalte in München („Zweite Miete“). Dies betrifft sowohl Mieter*innen mit laufenden Mietverträgen als auch solche, die eine neue Wohnung suchen. Gerade der Teil der Mieterschaft, der bereits jetzt eine hohe Mietbelastung und ein geringes Resteinkommen hat, ist hiervon besonders betroffen.

Die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum bleibt eine zentrale Herausforderung der Landeshauptstadt München

Die persönliche Wohnsituation der Münchner*innen hat einen hohen Einfluss auf die Lebensqualität der Einwohner*innen in der Stadt. Es ist demnach eine große Aufgabe für die Kommune, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, der für die breite Mehrheit der Gesellschaft verfügbar ist und

Tabelle 5: Strategien gegen zu hohe Wohnkostenbelastungen

Ebene	Stabilisierung der Wohnkosten		Verbesserung der Einkommenssituation
	Grundmiete	Zweite Miete	direkt und indirekt
Bund/Land	Wohngeld	Wohngeld	Mindestlohn erhöhen
	Soziale Wohnraumförderung	Gaspreisbremse	Steuerreform
	Mietrecht
Kommune	Aufwendungen für Unterkunft und Heizung	Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau	Kita- und Schulbauoffensive
	Zielgruppengerechtes Wohnen
	Neubau und Bodenpolitik
	Bestand(-sicherung)

auch den Bedürfnissen künftiger Generationen gerecht wird. Die Schaffung ausreichend bezahlbaren Wohnraums ist und bleibt daher weiterhin eine zentrale Herausforderung in der Landeshauptstadt, um allen Münchner*innen die Möglichkeit zu geben, in einer angemessenen und bezahlbaren Wohnung zu leben. Jedoch tragen Material- und Fachkräftemangel, Kostensteigerungen beim Bau, steigende Finanzierungskosten und Projektverzögerungen in der Bauwirtschaft dazu bei, dass die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in München auch in den nächsten Jahren vor einer Vielzahl von Herausforderungen steht.

Die Höhe der Wohnkostenbelastungsquote ergibt sich aus den Wohnkosten und den Einkommen. Zur Stabilisierung der Wohnkosten und zur Verbesserung der Einkommenssituation eines Haushaltes haben sowohl Bund und Land als auch Kommune verschiedene Hebel und Strategien, die in obiger Tabelle 5 dargestellt sind. Diese sind jedoch nicht abschließend zu verstehen, sondern stellen lediglich eine Auswahl dar. Neben direkt wirkenden Strategien, wie beispielsweise der Auszahlung von Wohngeld oder dem Neubau, sind auch indirekte Maßnahmen wichtig. Als Beispiel sei hier die Kita- und Schulbauoffensive der Landeshauptstadt München erwähnt, die die Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit von Familie und Berufstätigkeit verbessert und somit indirekt zur Verbesserung der Einkommenssituation beiträgt.

Der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München, um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt zu begegnen, ist seit seiner Einführung im Jahr 1989 das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Es bündelt alle Maßnahmen und Programme, die dauerhaftes und bezahlbares Wohnen in München fördern, und entwickelt sie stetig weiter. Die neueste Fortschreibung „Wohnen in München VII“ (2023–2028) beinhaltet ein Finanzvolumen von über zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln. Dies bedeutet mehr als eine Verdopplung gegenüber dem Vorgänger „Wohnen in München VI“ (2017–2022) mit 870 Millionen Euro an städtischen Mitteln.

Die Landeshauptstadt München setzt sich unter anderem im Rahmen der Stadtteilentwicklung aktiv dafür ein, dem Prozess der Gentrifizierung, das heißt dem Strukturwandel in Stadtteilen aufgrund des Wegzugs ärmerer und Zuzugs wohlhabenderer Bevölkerungsgruppen aufgrund der Mietenentwicklung, soweit möglich entgegenzuwirken, indem preiswerter Wohnraum erhalten sowie geförderter und insbesondere städtischer Wohnungsbestand und Wohnungsneubau ausgeweitet werden sollen.

Bund, Länder und Kommunen verfügen über verschiedene Strategien zur Stabilisierung der Wohnkostenbelastung

Das Handlungsprogramm „Wohnen in München“ bündelt Maßnahmen und Programme, die dauerhaftes und bezahlbares Wohnen in München fördern

Dem Prozess der Gentrifizierung wird durch Instrumente wie dem Erlass von Erhaltungssatzungen entgegengewirkt

Wichtige Instrumente hierfür sind neben dem Erlass von Erhaltungssatzungen nach Paragraf 172 Absatz 1 Nummer 1 Satz 2 Baugesetzbuch, sogenannte „Milieuschutzsatzungen“, unter anderem die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts, die Stadtsanierung nach besonderem Städtebaurecht, das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, die Sozialgerechte Bodennutzung (bei Neubauten), der sektorale Bebauungsplan sowie die seit 1. März 2014 bestehende Genehmigungspflicht der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in Gebieten der vorgenannten „Milieuschutzsatzung“

Autor*innen

Dr. Michael Hanslmaier und Dr. Brigitte Kaiser sind im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAI-21, Perspektive München und soziale Grundlagen tätig und Julia Müller im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAI-22, Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie beschäftigt.

Literatur

Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (2020): Begründung zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch im Stadtteil Barmbek-Nord (Soziale Erhaltungsverordnung Barmbek-Nord).

Eurostat (2022): https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Equivalent_disposable_income/de, abgerufen am 23.5.2022.

Gross, Christian; Göbler, Konstantin; Wagner, Gert G. (2020): Corona-Pandemie: Auch ein Stresstest für den Wohnungsmarkt. Veröffentlichungen des Sachverständigenrats für Verbraucherfragen. Berlin: Sachverständigenrat für Verbraucherfragen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021): Der Immobilienmarkt in München. Jahresbericht für 2020.

Hans-Böckler-Stiftung (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten.

Holm, Andrej; Lebhuhn, Henrik; Junker, Stephan; Neitzel, Kevin (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland. Eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Hans-Böckler-Stiftung, Berlin/Düsseldorf.

Immobilienverband IVD (2020/2021): IVD-Wohn-Preisspiegel.

Landeshauptstadt München (2020): Wohnungsmarktbarometer 2020.

Landeshauptstadt München (2021a): Demographiebericht München – Teil 1. Analyse und Bevölkerungsprognose 2019 bis 2040 für die Landeshauptstadt.

Landeshauptstadt München (2021b): Mietspiegel für München 2021.

Landeshauptstadt München (2021c): Verdrängungsprozesse in der Landeshauptstadt München. Möglichkeiten der kommunalen Einflussnahme auf einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt. Abschlussbericht.

Landeshauptstadt München (2022a): Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2021. Soziale Entwicklungen und Lebenssituation der Münchner Bürger*innen.

Landeshauptstadt München (2022b): Jahreswirtschaftsbericht 2022.

Statistisches Bundesamt (2021): Überbelastung durch Wohnkosten. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Wohnkosten.html>

Statistisches Bundesamt (2022a): <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Glossar/aequivalenzeinkommen.html>, abgerufen am 18. 5. 2022.

Statistisches Bundesamt (2022b): <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Glossar/haushaltsbruttoeinkommen-evs-lwr.html>, abgerufen am 12. 5. 2022.

Statistisches Bundesamt (2022c): <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Glossar/haushaltsnettoeinkommen-evs-lwr.html>, abgerufen am 12. 5. 2022

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH (2021): Vertiefende Untersuchungen zur Überprüfung zweier bestehender sozialer Erhaltungsverordnungen sowie der Anwendungsvoraussetzungen nach §172 Abs.1 S.1 Nr.2 BauGB in vier weiteren Untersuchungsgebieten in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, Ergebnisbericht.