

Jenseits der Mietbelastungsquote: Wie lassen sich soziale Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes messen?

Schultz, Andrea

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Schultz, A. (2024). Jenseits der Mietbelastungsquote: Wie lassen sich soziale Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes messen? *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 37(1), 74-84. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-94201-2>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-SA Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Weitergabe unter gleichen Bedingungen) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-SA Licence (Attribution-NonCommercial-ShareAlike). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0>

Andrea Schultz

Jenseits der Mietbelastungsquote

Wie lassen sich soziale Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes messen?

Der Gesetzgeber definiert insgesamt vier Kriterien zur Messung angespannter Wohnungsmärkte. Darunter befindet sich die Mietbelastungsquote, die auf die sozialen Folgen angespannter Wohnungsmärkte fokussiert. Am Beispiel Leipzigs wird gezeigt, dass die Mietbelastungsquote jedoch als Indikator zur Messung angespannter Wohnungsmärkte versagen kann. In Leipzig steigen seit Jahren die Immobilienpreise und die Mieten. Die Mietbelastungsquote erhöht sich jedoch wider Erwarten nicht. Es wäre jedoch zu kurz gegriffen, daraus abzuleiten, dass die steigenden Mieten in Leipzig keine messbaren sozialen Folgen haben. Der Beitrag schlägt daher als Indikator zur Messung der Wohnkostenbelastung das „reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen“ vor. Dieser Indikator kann aus dem Mikrozensus im Vier-Jahres-Turnus generiert werden und folglich deutschlandweit zur Anwendung kommen.

Zum Hintergrund

Auf die Frage, wie sich soziale Folgen in angespannten Wohnungsmärkten messen lassen, bestehen in der Forschung, unter Wohnungsmarktakteuren und von Seiten des Gesetzgebers unterschiedliche Auffassungen und Konzepte. Eine wesentliche und in vielen sozialpolitischen und wohnungsmarktbezogenen Studien herangezogene Messgröße ist die Mietbelastungsquote. Beispielsweise nutzt die Friedrich-Ebert-Stiftung die Mietbelastungsquote als Wohlstandsindikator (Gohla & Hennicke 2023). Die Hans-Böckler-Stiftung stellt in ihrer Studie „Wohnverhältnisse in Deutschland“ die Mietbelastungsquote als klassische Methode zur Wohnversorgungsanalyse heraus und spricht von einem Versorgungsproblem, wenn die Mietbelastungsquote über 30 Prozent läge (Lebuhn, Holm, Junker & Neitzel 2017). Die Autoren reflektieren jedoch gleichermaßen kritisch, dass weniger der Anteil des Einkommens, der für die Miete aufgewendet werden muss, relevant sei, sondern vielmehr die absolute Höhe des verbleibenden Einkommens nach Mietzahlung, das so genannte Resteinkommen. Lebuhn et al. (2017) können jedoch feststellen, dass ein Resteinkommen unterhalb des Grundsicherungssatzes (Hartz-IV-Regelsatz) mit einer hohen Mietbelastung korrespondiert. Für Deutschland stellen sie fest, dass rund 1,3 Millionen Haushalte nach Abzug der Miete weniger als das Existenzminimum zum Leben übrig haben.

Eine wesentliche Rolle kommt der Mietbelastungsquote zudem bei der Etablierung wohnungsmarktpolitischer Maßnahmen zu, die im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert sind. Im BGB sind nach §§ 556d, 558 und 577a die Mietpreisbremse, die Kündigungssperrfrist und die abgesenkte Kappungsgrenze als Maßnahmen für angespannte Wohnungsmärkte festgeschrieben. Aus dem BauGB leiten sich nach §§ 25, 31, 175 und 176 sowie 250 die Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts, die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans, die Baugebote zur Wohnbebauung und die Genehmigungspflicht für Umwandlungen ab (Simons & Weiden 2022). Die jeweiligen Landesregierungen sind auf dieser Basis ermächtigt, Verordnungen zur Einführung der Maßnahmen zu erlassen. Der Gesetzgeber hat insgesamt vier Kriterien für die Feststellung von *angespannten Wohnungsmärkten* definiert, um damit Rechtssicherheit für die Etablierung dieser wohnungsmarktpolitischen Instrumente zu schaffen. Die Kriterien zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sind im § 556d, Abs. 2 BGB und im § 201a BauGB wortgleich definiert und lauten:

Dr. Andrea Schultz

Dipl.-Geographin, Abteilungsleiterin Stadtforschung, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig.

 andrea.schultz@leipzig.de

Schlüsselwörter:

Inflation der Verbraucherpreise – Kaufpreis-Miet-Verhältnis Leipzig – Mietbelastungsquote – Nettoäquivalenz-Resteinkommen – Preisentwicklung – Wohnkostenbelastung – Wohnungsmarkt

„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.“

Die Kriterien beschreiben unterschiedliche Dimensionen eines Wohnungsmarktes und sind vom Gesetzgeber als Alternativen definiert. Das heißt, es würde prinzipiell reichen, wenn ein Kriterium erfüllt ist, um auf einen angespannten Wohnungsmarkt zu schließen. Durch die nicht abschließende Aufzählung könnten jedoch auch andere Kriterien herangezogen werden. Der Gesetzgeber führt mit den Kriterien 1 und 2 Belastungsindikatoren auf: Steigende Mietpreise bzw. eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastung beschreiben die soziale Situation bzw. soziale Folgen für Miethaushalte. Die Kriterien 3 und 4 fokussieren auf eine marktwirtschaftliche Messung, indem eine Anspannung unterstellt wird, wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

Da sich der vorliegende Beitrag insbesondere mit dem 2. Kriterium, der Mietbelastungsquote beschäftigt, erfolgt an dieser Stelle keine dezidierte Auseinandersetzung mit den anderen Kriterien¹. Festgehalten werden soll die hohe Bedeutung, die der Mietbelastungsquote sowohl im Fokus einschlägiger Studien als auch von Seiten des Gesetzgebers zukommt.

Zur Leipziger Situation auf dem Immobilienmarkt

Bevor die Leipziger Mietbelastungsquote analysiert wird, soll zunächst ein kurzer Einblick in die Kauf- und Mietpreisentwicklung gegeben werden. Diese Informationen dienen als Hintergrundinformation und können Erklärungsansätze geben, warum die Mietbelastungsquote in Leipzig für die Messung sozialer Folgen in angespannten Wohnungsmärkten nicht geeignet ist.

In der Stadt Leipzig leben 84 Prozent der Haushalte zur Miete (Kommunale Bürgerumfrage 2022). Dieser sehr hohe Anteil verdeutlicht, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in Leipzig von besonderer Relevanz ist.

Entwicklung der Immobilienpreise in Leipzig

Betrachtet man die Preisentwicklung auf dem Leipziger Immobilienmarkt, lässt sich angesichts der indextierten Kauf- und Mietpreise in Abbildung 1 Folgendes festhalten:

- Die Entwicklung der Kaufpreise für Wohnimmobilien und die Entwicklung der Mietpreise haben sich in den letzten 10 Jahren entkoppelt.

Methodische Anmerkung und Indikatorenbeschreibung:

Mietbelastungsquote: Die Mietbelastungsquote stellt den Anteil der Wohnkosten in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen dar. In der Praxis herrschen unterschiedliche Konzepte vor, welcher Mietwert verwendet wird. Der vorliegende Beitrag verwendet:

- a) die Mietbelastungsquoten des Statistischen Bundesamtes (Mikrozensus), die den Anteil der *Bruttokaltmiete* am Haushaltsnettoeinkommen ausweisen und
- b) die Mietbelastungsquoten des Amtes für Statistik und Wahlen Leipzig, die den Anteil der *Bruttowarmmiete* am Haushaltseinkommen ausweisen.

Kaufpreis-Mietverhältnis:

In der Immobilienwirtschaft gilt die Faustregel, dass Kaufpreise bis zum Faktor 20 im Vergleich zur Jahresmiete aus Käufersicht relativ günstig sind, ab dem Faktor 25 gelten die Kaufpreise als relativ teuer. Dieser Wert kann entweder über die Bestandsmieten ermittelt werden, dann repräsentiert er das Verhältnis für ein bewohntes Bestandsgebäude. Das Verhältnis kann aber auch über die Angebotsmieten ermittelt werden, wenn eine Wohnung leer gezoogen ist und nach dem Kauf neu vermietet wird oder wenn es sich um einen Neubau handelt.

Resteinkommen:

Haushaltsnettoeinkommen abzüglich der Wohnkosten in Euro

Nettoäquivalenzeinkommen:

Das Nettoäquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen. Dabei wird das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der so genannten Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt. Gemäß der neuen OECD-Skala wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht von 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von <1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren). Die Festlegung der Bedarfsgewichte folgt der Annahme, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften im Haushalt Einsparungen erreichen lassen (Chanfreau & Burchardt, 2008).

Nettoäquivalenz-Resteinkommen:

Beim Nettoäquivalenz-Resteinkommen werden die oben genannten Bedarfsgewichte auf das Resteinkommen des Haushaltes angewendet.

- Die Bodenpreise sind seit 2012 sehr stark angestiegen, und haben sich im Mittel bis 2022 um den Faktor 7 erhöht.
- Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich im Altbau (saniert) fast verdreifacht, im Neubau (Erstbezug) kam es zu einer Verdopplung der Kaufpreise.
- Die Entwicklung der Mietpreise verläuft zwar auch ansteigend, jedoch deutlich weniger stark, als die Kaufpreisentwicklung.
- Die Angebotsmieten sind seit 2012 um 60 Prozent, die Bestandsmieten um 28 Prozent gestiegen. Das heißt, der Anstieg der Angebotsmieten verlief doppelt so steil.
- Folglich sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Vergleich zu den Mieten unverhältnismäßig stark gestiegen. Diese Entkopplung von Kauf- und Mietpreisen stellen immobilienwirtschaftliche Studien auch für andere Großstädte bzw. Ballungsräume fest².

Abb. 1 Preisentwicklung im Kauf- und Mietbereich

Index 2012 = 100

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Kommunale Bürgerumfrage 2012 bis 2022, Value Marktdatenbank, Gutachterausschuss der Stadt Leipzig, Grundstücksmarktberichte 2022 und 2023

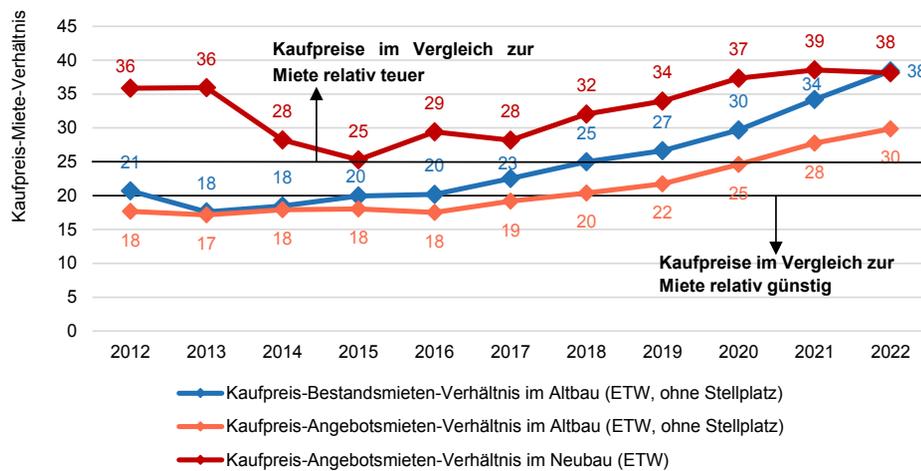
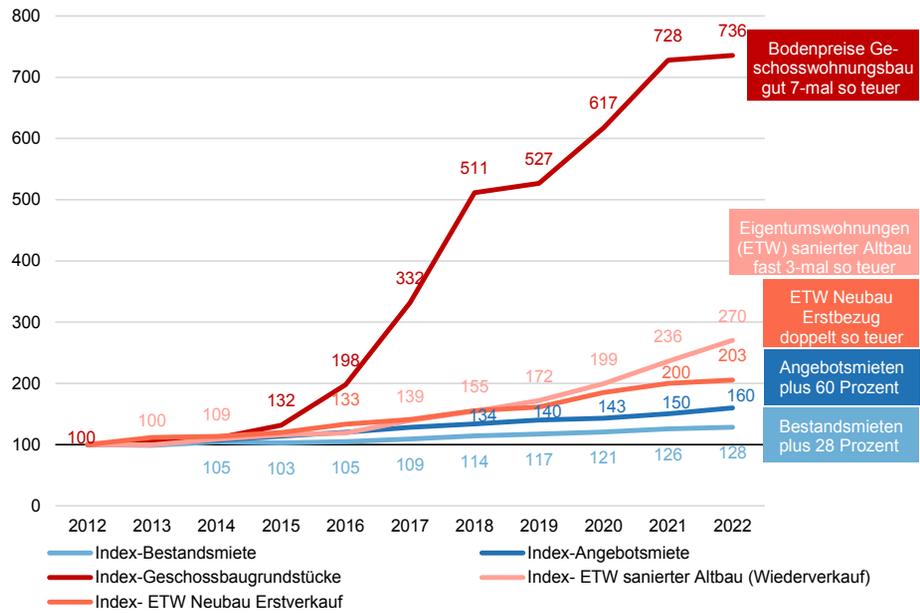


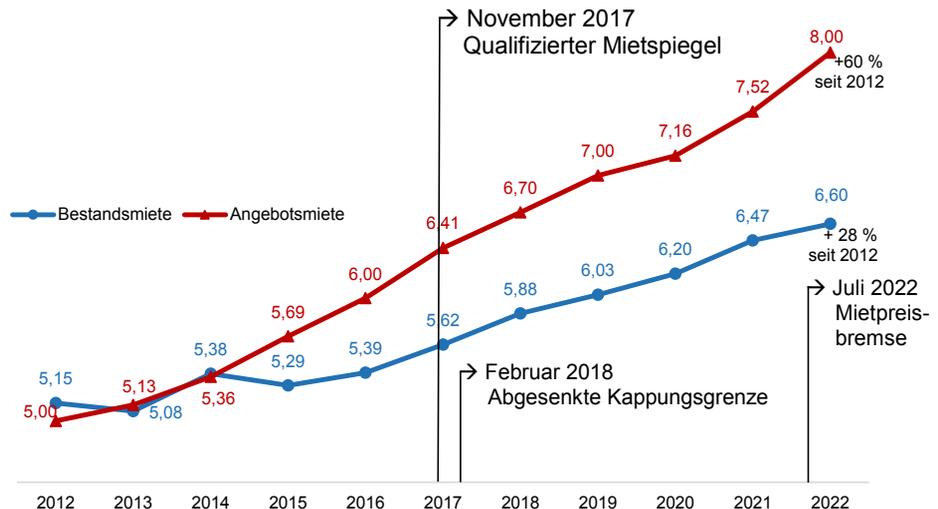
Abb. 2 Kaufpreis-Miete-Verhältnis

Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Grundstücksmarktberichte 2022 und 2023; Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Kommunale Bürgerumfragen 2012 bis 2022 (Bestandsmieten); Value Marktdatenbank der Value AG (Angebotsmieten)

Abb. 3 Bestands- und Angebotsmieten (Grundmiete je m²)

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

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Kommunale Bürgerumfrage, Value Marktdatenbank, Value AG, Stand November 2023



Entwicklung des Kaufpreis-Mietverhältnisses in Leipzig

Angesichts dieser Entkopplung von Kauf- und Mietpreisen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt hat sich das so genannte Kaufpreis-Miete-Verhältnis aus Eigentümersicht in den letzten Jahren zunehmend verschlechtert. Niedrigere Renditeerwartungen für Kapitalanleger sind die logische Folge und ein zunehmender Druck auf die Mietpreisentwicklung ist zu erwarten.

Der mittlere Kaufpreis einer sanierten Eigentumswohnung (ETW) ist spätestens seit dem Jahr 2020 als relativ teuer im Vergleich zur erzielten bzw. erzielbaren Miete zu bewerten (Abb. 2).

65 Prozent der Leipziger Miethaushalte wohnen in Wohnungen, die Privateigentümern oder privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen gehören (Kommunale Bürgerumfrage 2020). 35 Prozent der Miethaushalte wohnen in Beständen des kommunalen Wohnungsunternehmens (LWB) oder in Genossenschaftswohnungen. Die überwiegende Mehrzahl der Miethaushalte versorgt sich folglich mit Wohnraum, dessen Vermieter/-innen in der Regel marktwirtschaftlichen und gewinnorientierten Geschäftszielen folgen. Insbesondere wird dies bei börsenorientierten Wohnungsunternehmen der Fall sein.³ So hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung für börsenorientierte Wohnungsunternehmen in einer Studie festgestellt, dass diese einem „deutlich höheren Wachstum- und Performancedruck“ unterliegen und sich ihre Preispolitik „im Vergleich mit anderen Anbietergruppen [...] durch das systematische und flächendeckende Ausnutzen von sich bietenden Mieterhöhungsmöglichkeiten“ auszeichnet (BBSR 2017). Insofern sind die Betrachtung der Eigentümerstruktur und der Entwicklung der Immobilienpreise relevante Kriterien, wenn es gilt, für ein Gebiet einen angespannten Wohnungsmarkt festzustellen. Der Gesetzgeber hat jedoch weder die Eigentümerstruktur noch die Preisentwicklung für Wohnimmobilien, insbesondere auch im Vergleich zur Mietenentwicklung, in seiner Definition für angespannte Wohnungsmärkte per se vorgesehen. Und auch in der Literatur findet eine Diskussion sozialer (Spät-)Folgen von stark steigenden Kaufpreisen für Wohnimmobilien kaum statt. Vielmehr wird die Diskussion – wie eingangs geschildert – entlang der Entwicklungen von Mietpreisen oder Mietbelastungen geführt.

Mietpreisentwicklung in Leipzig

Die Bestands- und Angebotsmieten steigen in Leipzig seit 2012 kontinuierlich an (Abb. 3), wenn auch entkoppelt von den Kaufpreisen (Abb. 1).

Der Anstieg der Angebotsmieten verlief dabei ungefähr doppelt so steil, wie der Anstieg der Bestandsmieten. Konnte man sich als Bestandsmieter/-in bis zum Jahr 2014 bei einem innerstädtischen Umzug noch mit neuem bzw. anderem Wohnraum versorgen, ohne mehr Miete zahlen zu müssen, haben sich in den Folgejahren die Konditionen auf dem Angebotsmarkt sukzessive verteuert (Abb. 3). Aktuell zahlen Bestandsmiethaushalte im Mittel 6,60 Euro/m², inserierte Wohnungen werden jedoch im Mittel für 8 Euro/m² angeboten.

Zum Schutz der Bestandsmieter/-innen liegt in der Stadt Leipzig seit November 2017 ein qualifizierter Mietspiegel vor; seit Februar 2018 gilt die abgesenkte Kappungsgrenze. Im Juli 2022 trat zudem die so genannte Mietpreisbremse in Kraft, die die Miethöhe von Neuvertragsmieten regelt.

Die Leipziger Mietbelastungsquote im Vergleich

Angesichts der beschriebenen Mietpreisentwicklungen sind Auswirkungen auf die Mietbelastungsquote zu erwarten.

Zur Operationalisierung liegen die Bruttowarmmietbelastung im Langfristvergleich seit 2012 nach ausgewählten Einkommensgruppen vor. Zur überregionalen Einordnung werden der deutschlandweite Vergleichswert sowie die Mietbelastungsquoten vergleichbar großer Städte herangezogen. Diese Vergleichswerte liegen aus dem Mikrozensus als Bruttokaltmietbelastung für die Jahre 2014, 2018 und 2022 vor.

Im Zeitvergleich zeigt sich für die Stadt Leipzig eine stagnierende, tendenziell sogar leicht sinkende Mietbelastungsquote (Bruttowarmmiete, Abb. 4).

Ab einer Mietbelastungsquote von 30 Prozent (Bruttowarmmiete, Kommunale Bürgerumfrage 2022) wird üblicherweise von einem „Versorgungsproblem“ gesprochen. Obwohl in der Literatur und in der Fachwelt nicht klar ist, welcher Mietwert dabei zu Grunde gelegt wird (Bruttowarmmiete, Nettokaltmiete oder Bruttokaltmiete), läge Leipzig in jedem Fall unter dieser Schwelle.

Abb. 4 Mietbelastungsquote im Zeitvergleich in Leipzig

* Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen
 ** Anteil Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig,
 Kommunale Bürgerumfragen
 2012 bis 2022

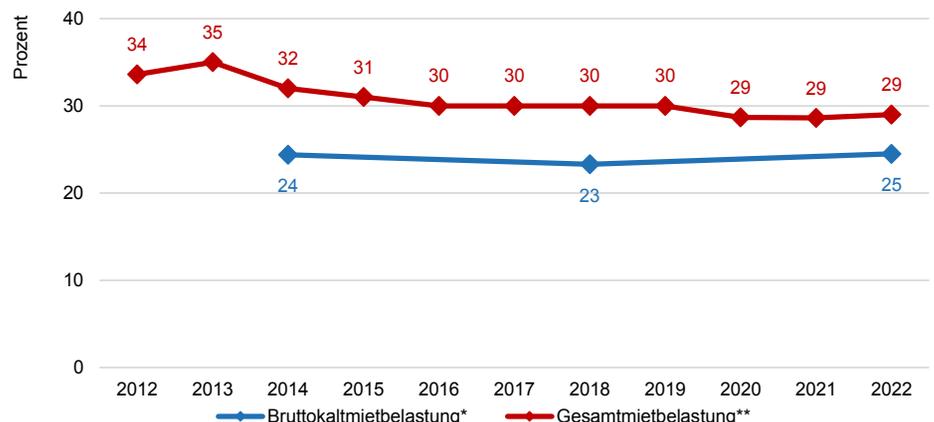
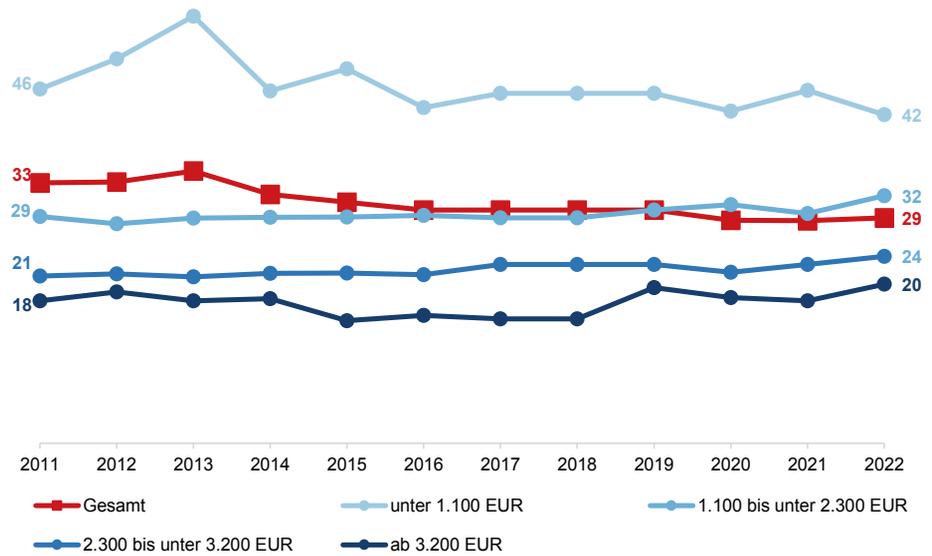


Abb. 5 Mietbelastungsquote nach Einkommensgruppen



Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen

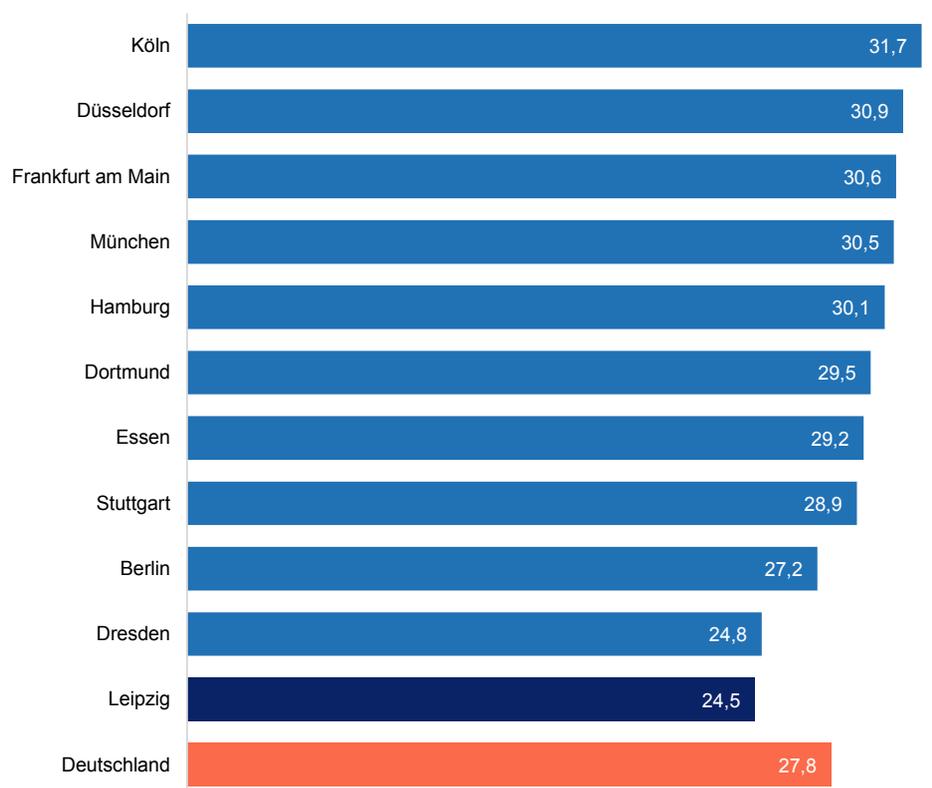
Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Kommunale Bürgerumfrage 2012 bis 2022

Betrachtet man die Situation jedoch für unterschiedliche Einkommensgruppen, stellen sich insbesondere für Haushalte mit Einkommen von weniger als 1.100 Euro netto im Monat hohe Belastungssituationen dar (Abb. 5). Das Statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat 2023)⁴ unterstellt eine Überbelastung mit Wohnkosten, wenn ein Haushalt mehr als 40 Prozent seines Nettoeinkommens für das Wohnen aufwendet. Haushalte mit Niedrigeinkommen (weniger als 1.100 Euro Haushaltsnettoeinkommen) wenden in Leipzig im Mittel 42 Prozent ihres Nettoeinkommens für das Wohnen auf. Folglich sind sie nach Eurostat-Definition in der Mehrzahl durch Wohnkosten überbelastet.

Der Gesetzgeber erwartet einen angespannten Wohnungsmarkt immer dann, wenn die Mietbelastungsquote den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt. Dieser Befund kann für Leipzig nicht getroffen werden. Vergleichswerte liegen für die so genannte Bruttokaltmietbelastung aus dem Mikrozensus vor. Dieser wird deutschlandweit nach einheitlicher Methodik erhoben, sodass die in Abbildung 6 dargestellten Werte miteinander vergleichbar sind.

In Leipzig wenden die Miethaushalte 24,5 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens (Mikrozensus 2022) für die Bruttokaltmiete auf. Der deutschlandweite Vergleichswert liegt bei 27,8 Prozent. Nach der Definition des Gesetzgebers wird dieses

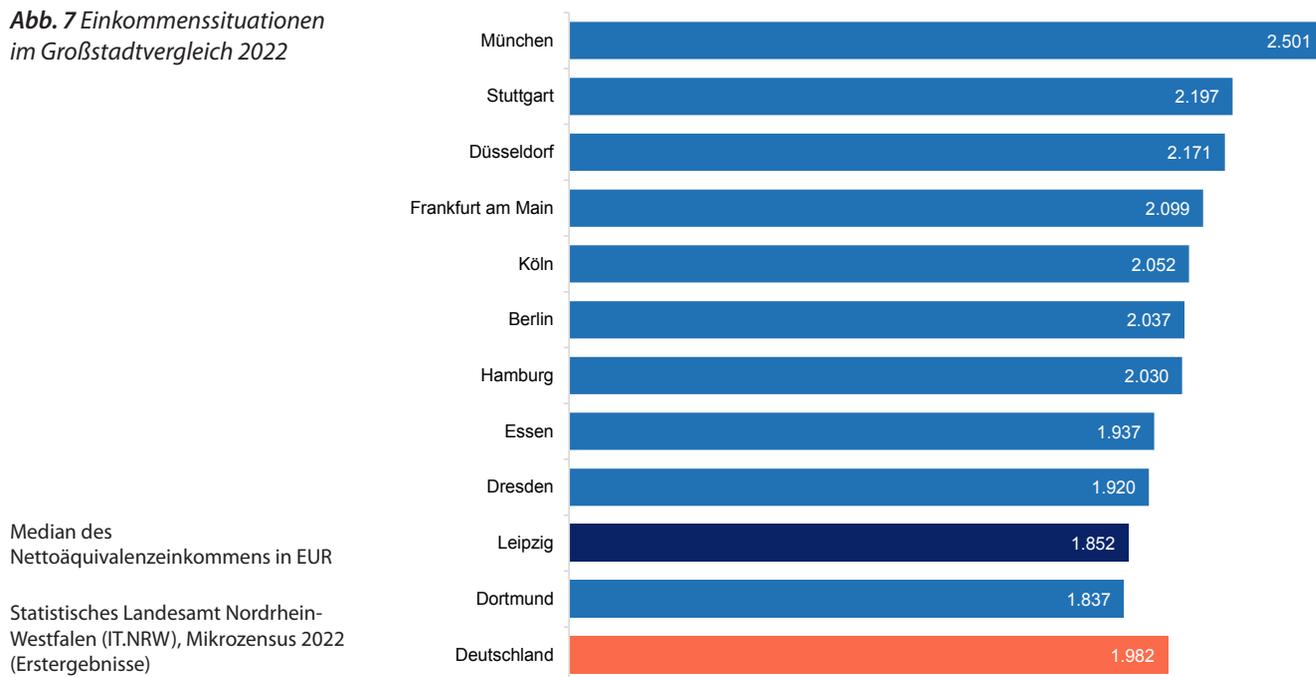
Abb. 6 Mietbelastungsquote im Großstadtvergleich 2022



Anteil Bruttokaltmiete am Haushaltseinkommen

Statistisches Landesamt Sachsen, Mikrozensus 2022 (Erstergebnisse)

Abb. 7 Einkommenssituationen im Großstadtvergleich 2022



Median des Nettoäquivalenzeinkommens in EUR

Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Mikrozensus 2022 (Ersterggebnisse)

Kriterium eines angespannten Wohnungsmarktes in Leipzig folglich nicht erfüllt.

Die Leipziger Bruttokaltmietbelastung liegt jedoch nicht nur unterhalb des deutschlandweiten Durchschnittswerts, sondern auch unter allen Werten der in Abbildung 6 aufgeführten Vergleichsstädte. Die Leipzigerinnen und Leipziger wenden im Großstadtvergleich folglich im Mittel den geringsten Anteil ihres Haushaltseinkommens für die Miete auf.

Dieser Befund bedeutet jedoch nicht, dass sich die Leipziger Miethaushalte in einer überdurchschnittlich guten finanziellen Lage befinden. Denn wie Abbildung 7 darlegt, befinden sich die Leipziger Haushalte in einer vergleichsweise ungünstigen Einkommenssituation. Das Leipziger Nettoäquivalenzeinkommen liegt unterhalb des deutschen Mittelwertes und auch unterhalb dem fast aller aufgeführten Vergleichsstädte.⁵

Die höchst unterschiedlichen Einkommenssituationen in den betrachteten Vergleichsstädten und die Differenzen zum deutschen Mittelwert zeigen bereits die Problematik der Mietbelastungsquote auf. Eine Mietbelastungsquote von beispielsweise 30 Prozent führt je nach Einkommensniveau zu höchst unterschiedlichen Resteinkommen. Werden beispielsweise 30 Prozent von 2.500 Euro für die Miete aufgewendet, verbleibt ein Resteinkommen von 1.750 Euro. Werden dagegen 30 Prozent von 1.900 Euro für die Miete aufgewendet, verbleiben nur 1.330 Euro für die restliche Lebensführung.

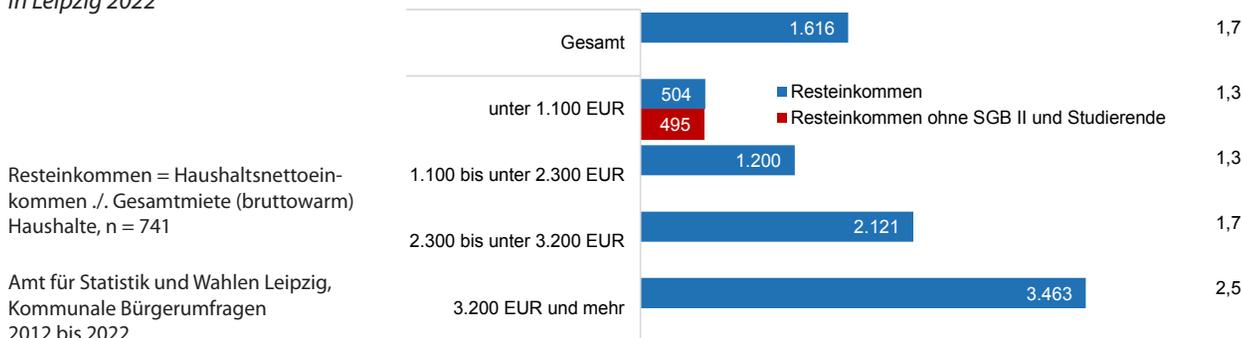
Insofern birgt die Nutzung der Mietbelastungsquote die Gefahr der Fehleinschätzung von tatsächlichen Belastungssituationen. Das Resteinkommen ist zur Beschreibung der sozialen Lage von Miethaushalten demgegenüber im Leipziger Fall vorteilhaft, um die faktische (absolute) finanzielle Situation der Miethaushalte zu beschreiben.

Das Resteinkommen zur Beschreibung sozialer Lagen für Mieter/-innen

Daten zum Resteinkommen liegen für die aufgeführte Städteauswahl leider nicht vor. Zumindest können an dieser Stelle aktuelle Vergleichswerte für die Stadt München angeführt werden, die die Problematik der Mietbelastungsquote veranschaulichen. Wie in Abbildung 6 dargestellt, wenden die Münchner Miethaushalte im Mittel 30,5 Prozent des Nettoeinkommens für die Miete (Bruttokaltmiete) auf. In Leipzig liegt dieser Wert mit 24,5 Prozent deutlich niedriger. Betrachtet man jedoch die absoluten Eurobeträge, die den Miethaushalten in beiden Städten im Mittel nach Zahlung der Miete zur Deckung des weiteren Lebensunterhalts zur Verfügung stehen, wendet sich das Bild. Hanslmaier et al. (2023) haben für die Stadt München ein Resteinkommen von 2.761 Euro (Median, 2021) ermittelt. In Leipzig liegt das Resteinkommen mit ca. 1.620 Euro deutlich niedriger (Abb. 8). Leipziger Miethaushalte verfügen folglich – nach Mietzahlung – um 1.145 Euro weniger Einkommen als die Münchner Haushalte. Auf Grundlage der deutlich höheren Mietbelastungsquote in München zu schlussfolgern, dass die soziale Belastung für Leipziger Mieter/-innen im Mittel geringer als in München ausfiele, wäre folglich irreführend. Denn die sonstigen Lebenshaltungskosten, die vom Resteinkommen zu bestreiten sind, variieren innerhalb Deutschlands nur wenig. Eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft und des BBSR (siehe in diesem Heft) kam zu dem Ergebnis, dass der Preisindex ohne Wohnkosten in Deutschland nur um wenige Prozentpunkte schwankt, und zwar zwischen 98,3 und 104,2 bei einem Referenzwert von 100 (BBSR & IW 2023). Im Interview erklären die Studienautoren, dass in vielen Sektoren der Lebenshaltung die regionalen Abweichungen minimal oder nicht vorhanden seien. Als Beispiele werden Einkäufe im Internet, Lebensmittel aus Discountern, Mode-

Abb. 8 Resteinkommen in Leipzig 2022

Ø HH-Größe



ketten oder Eigenmarken von Supermärkten genannt (Klatt 2023). In Leipzig liegt der Preisindex ohne Wohnkosten mit 100,0 genau im Bereich des Mittelwerts. München rangiert bei den sonstigen Lebenshaltungskosten mit einem Preisindex von 102,1 leicht über dem Durchschnitt. Faktisch heißt das: Trotz deutlich geringerer Mietbelastungsquote, „fehlen“ dem mittleren Leipziger Miethaushalt nach Bezahlung der Miete über 1.000 Euro/Monat für die Lebenshaltung im Vergleich zum mittleren Münchner Miethaushalt.

1. Zwischenfazit: Das Resteinkommen ist deutlich besser geeignet als die Mietbelastungsquote, um Unterschiede in den sozialen Lagen von Mieterinnen und Mietern in deutschen Städten und Regionen darzustellen.

Das Nettoäquivalenz-Resteinkommen zur Beschreibung der sozialen Lage von Mieter/-innen

Ein Manko des Resteinkommens ist jedoch, dass die jeweiligen Haushaltsgrößen und -strukturen keine Berücksichtigung finden. Auch Hanslmaier et al. (2023) stellen anhand ihres Münchner Fallbeispiels fest, dass „die Zusammensetzung der Haushalte berücksichtigt werden [muss], damit unterschiedliche Haushaltskonstellationen vergleichbar sind, [denn es ist] von zentraler Bedeutung, wie viele Personen sich ein bestimmtes absolutes Resteinkommen teilen müssen“. Die Autoren nutzen die Logik des Nettoäquivalenzeinkommens, um Einspareffekte von größeren Haushalten durch die gemeinsame Nutzung von Gütern zu berücksichtigen. Die Bedarfsgewichte des Nettoäquivalenzeinkommens werden dabei auf das Resteinkommen, also das Haushaltseinkommen abzüglich der Gesamtmiete, angewendet. Das Nettoäquivalenz-Resteinkommen ist folglich ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen, das den Mitgliedern von Haushalten nach Mietzahlung noch zur Verfügung steht. Dieser methodische Ansatz wird im Übrigen auch in einem wissenschaftlichen Papier des DIW zur Beschreibung zunehmender Einkommensungleichheit verwendet (Dustmann, Fitzenberger & Zimmermann 2018). Für die Münchner Mieter/-innen ermitteln Hanslmaier et al. (2023) ein mittleres Nettoäquivalenzeinkommen von 1.667

Euro/Monat. In Leipzig liegt der Vergleichswert bei ca. 1.250 Euro/Monat. Daraus folgt, dass im Mittel Leipziger Mieter/-innen im Monat circa 400 Euro weniger zum Leben zur Verfügung stehen, und zwar nach Zahlung der Miete. Diese Einkommensdifferenz betrifft folglich jedes einzelne Mitglied eines mittleren Leipziger Miethaushalts (Erwachsene und Kinder). Unterschiede in der Haushaltsstruktur und -größe zwischen Münchner und Leipziger Haushalten sind berücksichtigt.

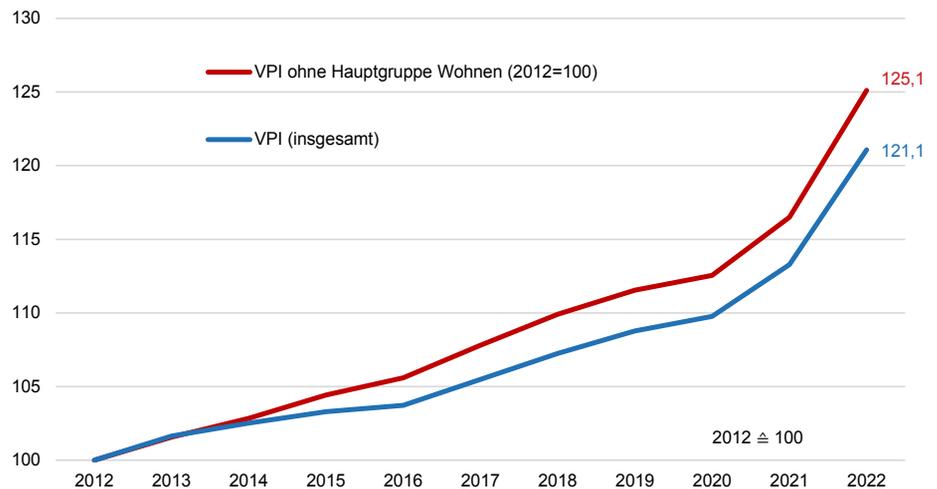
2. Zwischenfazit: Das Nettoäquivalenz-Resteinkommen ist sehr gut geeignet, um die finanzielle Situation von Mieter/-innen in unterschiedlichen Regionen und Städten abzubilden. Gegenüber dem einfachen Resteinkommen werden Effekte, die auf unterschiedliche Haushaltsstrukturen und -größen zurückzuführen sind, berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt wird beim Nettoäquivalenz-Resteinkommen jedoch die Inflation der Verbraucherpreise (außer Wohnen). Um die finanzielle Situation der Mieter/-innen im Zeitvergleich abzubilden, ist die Inflation der Verbraucherpreise jedoch mitentscheidend. Ein Anzeiger für eine problematische Situation wäre, wenn trotz steigender nominaler Einkommen für die Mieter/-innen nach Abzug der Miete und bei Berücksichtigung der Inflation keine realen Einkommenssteigerungen übrigbleiben. Zunehmende soziale Problemlagen wären bei realen Verlusten zu erwarten. Diesem Ansatz folgend soll also ein weiterer Aspekt in die Betrachtungen einbezogen werden, und zwar die Inflation der Verbraucherpreise (ohne Wohnen).

Berücksichtigung der Inflation

Zur Berücksichtigung der Inflation der Verbraucherpreise bietet sich in Leipzig der sächsische Verbraucherpreisindex (VPI) an. Da die Wohnkosten (über die Bruttowarmmiete) bereits abgezogen sind, muss die Hauptgruppe „Wohnen“ entsprechend ihres Wägungsanteils im Warenkorb eliminiert werden. Im Ergebnis liegt ein Verbraucherpreisindex vor, der die Teuerung aller weiteren Lebenshaltungskosten repräsentiert. Abbildung 9 zeigt die Entwicklung des sächsischen VPI mit und ohne Hauptgruppe Wohnen. Angesichts vergleichsweise

Abb. 9 Sächsischer Verbraucherpreisindex ohne Hauptgruppe Wohnen



Statistisches Landesamt Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

geringer Mietenanstiege im Freistaat Sachsen, liegt die Inflationsrate ohne Wohnen höher als der gesamte VPI. Leipzigs Mietpreisentwicklung weicht vom sächsischen Entwicklungstrend ab, was Berücksichtigung findet, da die Wohnkosten in Form der Bruttowarmmiete bereits vom Haushaltseinkommen abgezogen wurden.

Über den Inflationsrechner des Statistischen Bundesamtes wurde geprüft, ob die Inflationsrate für Niedrigeinkommensbezieher/-innen nennenswert vom amtlichen Verbraucherpreisindex (VPI) abweicht.⁶ Angesichts kaum bestehender Unterschiede kommt der sächsische Verbraucherpreisindex für alle zu betrachtenden Einkommensgruppen zur Anwendung, also für niedrige, mittlere und hohen Einkommensgruppen. Für die Leipziger Mieter/-innen bedeutet die Preisentwicklung in Abb. 9, dass ab dem Jahr 2020 die sonstigen Verbraucherpreise verstärkt anzogen, mit Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine stiegen sie schließlich sehr stark. Das Ergebnis der Berechnungen ist ein Indikator, der sowohl die reale Mietpreisentwicklung (im Bestand), die Haushaltsstrukturen und die Inflation der weiteren Verbraucherpreise (ohne Wohnen) berücksichtigt. Der Indikator repräsentiert folglich das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen zur Basis 2012.

Das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen am Leipziger Beispiel

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Ergebnisse für den berechneten Indikator am Beispiel der Stadt Leipzig. Das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen wird für den Median des Nettoäquivalenzeinkommens sowie das untere und das obere Fünftel (20. und 80. Perzentil) dargestellt. Der Median repräsentiert die Einkommensmitte und folglich die so genannte Mittelschicht. Das 20-Prozent-Perzentil repräsentiert die einkommensschwache Mietergruppe, das 80-Prozent-Perzentil die einkommensstarke Mietergruppe.

Das Nettoäquivalenzeinkommen der Mieterinnen und Mieter liegt in Leipzig im Jahr 2022 im Mittel (Median) bei rund 1.710 Euro und folglich circa 70 Euro unter dem mittleren Wert für die Gesamtstadt, der auch die Einkommenswerte der Wohneigentümer/-innen enthält.

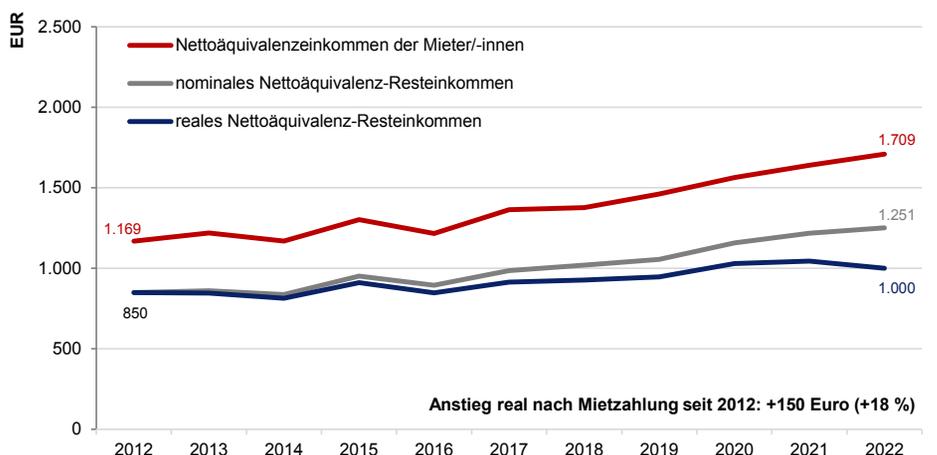
Zu den Ergebnissen: Im Vergleich zum Vorjahr konnten Leipzigs Mieter/-innen zwar ein um circa 70 Euro höheres Nettoäquivalenzeinkommen realisieren. Nach Mietzahlung verbleibt im Mittel noch ein Nettoäquivalenz-Resteinkommen von rund 1.250 Euro (Abb. 10, graue Linie). Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies jedoch nur noch einer nominalen Steigerung

Abb. 10 Nominales und reales Nettoäquivalenz-Resteinkommen – mittlere Bevölkerung –

Mittlere Bevölkerung: Median des Nettoäquivalenzeinkommens der Mietglieder von Miethaushalten

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

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Kommunale Bürgerumfragen 2012 bis 2022



von rund 30 Euro. Berücksichtigt man alle weiteren Preissteigerungen (Inflation der weiteren Verbraucherpreise), haben Leipzigs Mittelschicht-Mieter/-innen im Jahr 2022 reale Einkommensverluste verzeichnet. Das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen sank von 1.045 Euro in 2021 auf 1.000 Euro im Jahr 2022 (Abb. 10, blaue Linie).⁷

Blicken wir auf die einkommensschwächsten 20 Prozent der Mieterinnen und Mieter, zeigt sich, dass das Nettoäquivalenz-Resteinkommen bereits zwischen 2015 und 2018 und ab 2020 stagnierte (Abb. 11, graue Linie). Wird ferner die Inflation der weiteren Verbraucherpreise berücksichtigt, sank das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen bereits seit 2021, also vor Beginn der starken Inflation. Für die einkommensschwächsten Leipzigerinnen und Leipziger trat folglich bereits vor Beginn des russischen Angriffs auf die Ukraine und der anschließenden starken Preissteigerungen ein faktischer Kaufkraftverlust ein.

Im Langzeitvergleich muss zudem auf die sehr geringen absoluten Einkommenssteigerungen der Einkommensschwächsten hingewiesen werden. In den letzten zehn Jahren stieg ihr reales Nettoäquivalenz-Resteinkommen um lediglich 70 Euro (Abb. 11, blaue Linie). Angesichts dieser sehr geringen

Zuwächse, insbesondere im Vergleich zur Mittelschicht und den Einkommensstarken, verschärfen sich ungleiche Lebensbedingungen durch eine zunehmende soziale Ungleichheit der finanziellen Möglichkeiten.

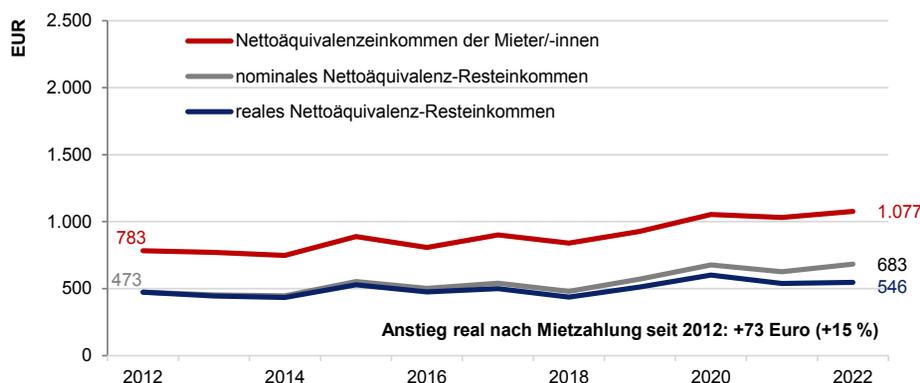
In der Gruppe der einkommensstärksten Mieterinnen und Mieter steigen dagegen die Äquivalenzeinkommen vor und nach Mietzahlung deutlich, und zwar um gut 140 Euro im Vergleich zum Vorjahr (Abb. 12, rote und graue Linie). Dennoch: Bei Berücksichtigung der Inflation der weiteren Verbraucherpreise in 2021 und 2022 haben auch die Einkommensstärksten reale Kaufkraftverluste erlitten. Das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen sank von ca. 1.630 Euro im Jahr 2020 auf 1.590 Euro im Jahr 2022. Im Langzeitvergleich seit 2012 konnten die einkommensstärksten Leipziger/innen ihr reales Nettoäquivalenz-Resteinkommen um immerhin 275 Euro steigern.

Insgesamt ist eine Stagnation und insbesondere ein Rückgang des realen Nettoäquivalenz-Resteinkommens ein Indikator für gestiegene Lasten bei Mieterinnen und Mietern. Zunehmende soziale Problemlagen sind in der Folge zu erwarten. In Leipzig ist das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen für die Mittelschicht erstmalig im Jahr 2022 gesunken. In der einkommensschwächsten Mietergruppe ist bereits seit 2021 (d.h. schon

Abb. 11 Nominales und reales Nettoäquivalenz-Resteinkommen – einkommensschwache Bevölkerung –

Einkommensschwache Bevölkerung: untere 20 Prozent (20. Perzentil) der Mietglieder von Miethaushalten; Die dargestellten Werte für das 20. Perzentil sind folgendermaßen zu lesen: Die einkommensschwächsten 20 Prozent der Leipziger Mieter/-innen haben ein Nettoäquivalenzeinkommen von 1.077 Euro oder weniger. Das 20. Perzentil repräsentiert folglich den maximalen Einkommensbetrag der Gruppe.
*ermittelt über sächsischen Verbraucherpreisindex (VPI) ohne Hauptgruppe Wohnen, 2012 \triangleq 100

Haushalte, n = 816 (2022)

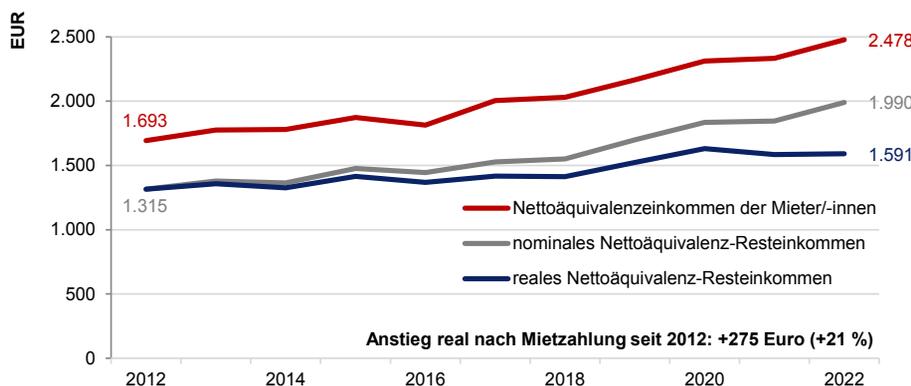


Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Kommunale Bürgerumfragen 2012 bis 2022

Abb. 12 Nominales und reales Nettoäquivalenz-Resteinkommen – einkommensstarke Bevölkerung –

Einkommensstarke Bevölkerung: oberes 20 Prozent (80. Einkommensperzentil); Die dargestellten Werte für das 80. Perzentil sind folgendermaßen zu interpretieren: Die einkommensstärksten 20 Prozent aller Leipziger Mieter/-innen haben ein Nettoäquivalenzeinkommen von 1.077 Euro oder mehr. Das 80. Perzentil repräsentiert folglich den minimalen Einkommensbetrag der Gruppe.
*ermittelt über sächsischen Verbraucherpreisindex (VPI) ohne Hauptgruppe Wohnen, 2012 \triangleq 100

Haushalte, n = 816 (2022)



Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Kommunale Bürgerumfragen 2012 bis 2022

vor Beginn der starken Inflation) ein Rückgang festzustellen. Außerdem: Das einkommensschwächste Fünftel der Leipziger Mieterschaft konnte seine finanzielle Situation in realen Preisen seit 2012 nur um 70 Euro steigern, die einkommensstärkste Gruppe jedoch um 275 Euro. Die soziale Ungleichheit innerhalb der Mieterschaft wächst folglich.

Die Kaufpreisentwicklung von Immobilien kann als „Frühindikator“ für einen zunehmenden Druck auf die Mietenentwicklung dienlich sein. Insbesondere bei der Etablierung wohnungspolitischer Maßnahmen sollten die Kaufpreisentwicklung (zum Beispiel über das Kaufpreis-Mietverhältnis) berücksichtigt werden, damit wohnungspolitische Maßnahmen bereits vor spürbaren sozialen Folgen für Mieterinnen und Mieter etabliert werden können. Denn das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen ist ein Anzeiger für bereits eingetretene soziale Folgen für Mieter/-innen und Mieter.

Das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen als Indikator absoluter Belastungssituationen – Fazit und Ausblick

Das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen berücksichtigt zur Beschreibung der finanziellen Lage der Mieterinnen und Mieter folgende Aspekte:

- Mietpreissteigerungen: durch den Abzug der Miete vom Haushaltseinkommen
- Haushaltsgrößen und -strukturen: durch die Bedarfsgewichtung nach Äquivalenzskala
- die Teuerung der weiteren Verbraucherpreise: durch den Verbraucherpreisindex (ohne Hauptgruppe Wohnen).

Mit dem Indikator gelingt es, absolute Belastungssituationen abzubilden. Das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen stellt folglich die soziale Lage von Mieterinnen und Mietern deutlich exakter dar, als es beispielsweise über das Resteinkommen möglich wäre. Mehr noch: Während bei der Nutzung der Mietbelastungsquote die Gefahr der Fehleinschätzung besteht⁶, bildet das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen die finanzielle Situation der Mieter/-innen direkt und im absoluten Umfang ab. Mit dem realen Nettoäquivalenz-Resteinkommen sind Zeitvergleiche (inflationbereinigt) ebenso wie Regional- und Städtevergleiche (Berücksichtigung der Haushaltsgrößen und -strukturen) seriös abbildbar.

Die für das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen benötigten Daten stehen für Leipzig aus der Kommunalen Bürgerumfrage jährlich zur Verfügung. Auch in anderen Städten mit kommunalen Statistikstellen sind vergleichbare Daten (z. B. München) vorrätig, um den Indikator berechnen zu können.

Der Mikrozensus erhebt als zentrale Bundesstatistik ebenfalls im Turnus von vier Jahren alle erforderlichen Daten. Folglich könnte mit dieser Datenquelle sogar deutschlandweit auf Ebene der Kreise bzw. auf Ebene der regionalen Anpassungsschichten das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen berechnet werden. Im Vier-Jahres-Turnus wäre ein flächendeckendes und kontinuierliches Monitoring der Lebenslagen von Mieterinnen und Mietern seitens der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder umsetzbar.

Trotz der Breite abgebildeter Einflussfaktoren werden bei weitem nicht alle Dimensionen und Folgen angespannter Wohnungsmärkte abgebildet. Da das reale Nettoäquivalenz-Resteinkommen die Bestandsmieter/-innen repräsentiert, wird der Aspekt, mit welchen finanziellen Bedingungen sich zuziehende oder umziehende Personen bei der Beschaffung von Wohnraum konfrontiert sehen, nicht berücksichtigt. Insofern sollte bei der Betrachtung von sozialen Lagen der Mieterinnen und Mieter in jedem Fall auch das Angebot an Mietwohnungen Berücksichtigung finden. Daten zu Angebotsmieten werden feingranular von mehreren privaten Datendienstleistern verkauft. Sinnvoll wären Vergleiche von Angebots- und Bestandsmietpreisen für bestimmte Nachfragesegmente (Schultz 2023). Gleichermaßen sollten auch Trends bezüglich des Umfangs an Inseraten hinzugezogen werden. Der Umfang an Inseraten für bestimmte Nachfragesegmente (Single-Wohnungen, Familienwohnungen) kann die Anspannungssituationen für zu- und umzugswillige Haushalte abbilden. Über diese Kriterien ließe sich die bedarfsgerechte Verfügbarkeit von Wohnraum aufzeigen.

Die bereits angeführten Empfehlungen zur Berücksichtigung der Kaufpreisentwicklung können dienlich sein, um die Gefahr angespannter Mietwohnungsmärkte frühzeitig zu erkennen.

- 1 Jacobs & Diez (2021) bemängeln beispielsweise in ihrer Wohnungsmarktstudie im Auftrag der Stadt Leipzig, dass nicht klar sei, welche Mieten (Angebotsmieten oder Bestandsmieten) gemeint seien. Zudem hinterfragen sie kritisch, warum der Anspannungsgrad einer Gemeinde oder eines Gemeindeteils in Bezug auf die gesamtdeutsche Situation gemessen wird und weisen auf eine nicht ausreichende Datenverfügbarkeit hin. Jacobs & Diez (2021) resümieren schließlich, dass die „Sinnhaftigkeit und Handhabbarkeit der aufgeführten Kriterien [...] in der Fachwelt umstritten“ seien.
- 2 Für Berlin und das Berliner Umland wiesen beispielsweise Schrödl, Hackelberg, Germin, & Sackenheim (2021) auf eine Entkopplung von Kauf- und Mietpreisen hin.
- 3 Zahlen zum Anteil börsenorientierter Wohnungsunternehmen am Leipziger Wohnungsbestand liegen nicht vor.
- 4 Die Bruttowarmmiete wird für Miethaushalte hier näherungsweise als Wohnkosten definiert.
- 5 Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen der Miethaushalte liegen nicht vor. Alternativ wurden daher die Nettoäquivalenzeinkommen aller Mitglieder von Haushalten genutzt, um die unterschiedlichen Einkommensniveaus in den Städten darzustellen.
- 6 Diese Prüfung wurde anhand der Zusammensetzung der Regelsätze für Leistungsempfänger/-innen nach dem Regelbedarfsermittlungsgesetz vorgenommen. Diese Regelbedarfe wurden auf Basis von empirischen Befunden der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe zum Verbrauchsverhalten von Personen mit Niedrigeinkommen festgelegt. Beispielsweise sind im Bürgergeld 35 Prozent für Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren oder 8 Prozent für Bekleidung, Schuhe vorgesehen (Stand 2023). Der Inflationsrechner des Statistischen Bundesamtes ermittelte eine Inflationsrate, die um 0,1 Punkte vom amtlichen VPI abwich. Angesichts hoher Preissteigerungen im Bereich Gas und Energie wirkt die Übernahme der Kosten der Unterkunft dämpfend auf den „Bürgergeld-VPI“; der höhere Anteil der Lebensmittel zieht den „Bürgergeld-VPI“ dagegen nach oben, der geringere Anteil an Kraftstoffen wirkt wiederum dämpfend. In Summe heben sich die Unterschiede zum amtlichen VPI nahezu auf.
- 7 Mögliche Einkommenssteigerungen durch Tarifierhöhungen im Jahr 2023 zeigen sich erst in den Daten des Folgejahres, die ab ca. April 2024 vorliegen.
- 8 Wie der Vergleich Leipzig – München aufgezeigt hat.

Literatur

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). (2017). Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen. *BBSR-Online-Publikation*.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Institut der deutschen Wirtschaft Köln. (2023). *Regionaler Preisindex für Deutschland – ein neuer Erhebungsansatz mit Big Data*. Abgerufen am 30. 10 2023 von https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2023/Gutachten_Regionaler_Preisindex_2023.pdf
- Chanfreau, J., & Burchardt, T. (2008). *Equivalence scales: rationales, uses and assumptions*. Edinburgh.
- Dustmann, C., Fitzenberger, B., & Zimmermann, M. (2018). Housing Expenditures and Income Inequality. *SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research*. Von https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.612241.de/diw_sp1009.pdf abgerufen
- Eurostat. (15. Dezember 2023). *Glossar: Quote der Überbelastung durch Wohnkosten*. Von https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate/de abgerufen
- Gohla, V., & Hennicke, M. (2023). *Ungleiches Deutschland – Sozioökonomischer Disparitätenbericht 2023*. Von <https://library.fes.de/pdf-files/a-p-b/20534-20230908.pdf> abgerufen
- Gutachterausschuss der Stadt Leipzig. (2021). *Grundstücksmarktbericht 2021*. Leipzig.
- Gutachterausschuss der Stadt Leipzig. (2023). *Grundstücksmarktbericht 2023*. Leipzig.
- Hanslmaier, M., Kaiser, B., & Müller, J. (1. Quartalsheft 2023). Wohnkostenbelastung - Bezahlbarkeit von Wohnraum in der Landeshauptstadt München. *Münchner Statistik*, S. 28–47.
- Jacobs, T., & Diez, B. (2021). *Wohnungsmarktstudie der Stadt Leipzig*. Von https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Deiz6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Wohnungsmarktstudie/2021-06-01_Wohnungsmarktstudie_Leipzig.pdf abgerufen
- Klatt, R. (2023). München und Co. - Wo kostet das Leben in Deutschland am meisten? *Forschung und Wissen*. Abgerufen am 30.11.2023 von <https://www.forschung-und-wissen.de/nachrichten/oekonomie/wo-kostet-das-leben-in-deutschland-am-meisten-13378249>
- Lebuhn, H., Holm, A., Junker, S., & Neitzel, K. (2017). *Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten*. Von https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf abgerufen
- Schrödl, B., Hackelberg, F., Germin, B., & Sackenheim, M. (2021). *Mietendeckel & Co – Wirtschaftliche Auswirkungen von Mietregulierungen auf den Wohnimmobilienmarkt*. Von <https://www.pwc.de/de/real-estate/mietendeckel-und-co-september-2021.pdf> abgerufen
- Schultz, A. (2023). Bestands- und Angebotsmieten: Ein Blick auf Unterschiede in den Baualtersklassen. *Statistischer Quartalsbericht (III/2023)*.
- Simons, H., & Weiden, L. (2022). Mit zweierlei Maß messen! Zur Notwendigkeit unterschiedlicher Definitionen angespannter Wohnungsmärkte. *empirica-Paper, Nr. 264*. Von https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/emp264hslwd.pdf abgerufen