



Ausarbeitung

Wohnkosten in der Bundesrepublik Deutschland

Wohnkosten in der Bundesrepublik Deutschland

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 008/23
Abschluss der Arbeit: 05.06.2023
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Einleitung | 5 |
| 2. | Entwicklung von Bevölkerung und Wohnraum in der Bundesrepublik Deutschland | 6 |
| 2.1. | Bevölkerungsentwicklung | 6 |
| 2.2. | Wohnraum pro Einwohner in m ² | 8 |
| 2.3. | Zwischenfazit | 9 |
| 3. | Wohnkosten – Definition und Zusammensetzung | 9 |
| 3.1. | Wohnkosten bei selbst genutztem Wohneigentum | 10 |
| 3.1.1. | Preisindizes für selbstgenutztes Wohneigentum und Baupreisindex – 2015 = 100 | 11 |
| 3.1.2. | Preisindizes für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen | 12 |
| 3.1.3. | Entwicklung der Baupreise | 13 |
| 3.1.4. | Entwicklung der Baulandpreise und der Erwerbsnebenkosten | 16 |
| 3.2. | Begrifflichkeiten: Miete | 17 |
| 3.2.1. | Nettokaltmiete | 17 |
| 3.2.2. | Bruttokaltmiete | 17 |
| 3.2.3. | Bruttowarmmiete | 17 |
| 3.2.4. | Mietbelastung | 17 |
| 3.2.5. | Bestandsmiete vs. Angebotsmiete und Erstbezugsmiete | 17 |
| 3.2.5.1. | Bestandsmiete | 18 |
| 3.2.5.2. | Angebotsmieten | 18 |
| 3.3. | Betriebskosten | 19 |
| 3.3.1. | Kalte Betriebskosten | 19 |
| 3.3.2. | Kosten für kalte Betriebskosten pro m ² | 19 |
| 3.3.3. | Entwicklung der kalten Betriebskosten im Überblick | 20 |
| 3.3.4. | Warme Betriebskosten | 21 |
| 3.3.5. | Kosten für warme Betriebskosten pro m ² | 21 |
| 3.3.6. | Entwicklung ausgewählter warmer Betriebskosten | 22 |
| 3.3.6.1. | Heizöl und Erdgas | 23 |
| 3.3.6.2. | Strom | 25 |
| 3.4. | Indexierte Entwicklung der Nettokaltmiete, Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergie in Deutschland von Januar 2020 bis Januar 2023 | 25 |
| 4. | Räumliche Differenzierungen bei Nettokaltmieten | 26 |
| 4.1. | Bundesrepublik Deutschland insgesamt | 27 |
| 4.2. | Räumliche Differenzierung nach Bundesländern | 28 |
| 4.2.1. | Für das Jahr 2018 | 28 |
| 4.2.2. | Für das Jahr 2022 | 30 |
| 4.3. | Räumliche Differenzierung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen | 31 |
| 4.3.1. | Prozentuale Entwicklung der Nettokaltmiete nach siedlungsstrukturellen Kreistypen | 31 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 4.3.2. | Nettokaltmiete in absoluten Zahlen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen im ersten Halbjahr 2022 | 32 |
| 4.4. | Zwischenfazit: Aussagekraft von Wohnkosten und Nettokaltmieten | 32 |
| 5. | Entwicklung der Wohnkosten (Bruttokaltmiete) in der Bundesrepublik Deutschland | 33 |
| 5.1. | Bruttokaltmiete je m ² Wohnfläche bei Hauptmieterhaushalten in den Jahren 1960-1998 | 33 |
| 5.2. | Bruttokaltmiete je m ² Wohnfläche bei Hauptmieterhaushalten 2018 | 35 |
| 5.3. | Bruttokaltmiete je m ² Wohnfläche bei Hauptmieterhaushalten 2022 | 36 |
| 5.4. | Verbraucherpreisindex für Nettokaltmieten und Nebenkosten in Deutschland in den Jahren von 1991-2022 | 37 |
| 6. | Entwicklung der Belastung der Hauptmieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete in der Bundesrepublik Deutschland | 38 |
| 6.1. | Entwicklung der Belastung der Hauptmieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete in der Bundesrepublik Deutschland in den Jahren 1960-1998 | 38 |
| 6.2. | Belastung der Hauptmieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete in der Bundesrepublik Deutschland 2018 | 41 |
| 6.3. | Belastung der Hauptmieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete in der Bundesrepublik Deutschland 2022 | 42 |
| 7. | Struktur der Konsumausgaben privater Haushalte 2021 in den Gebietsständen | 43 |

1. Einleitung

Auftragsgemäß werden in dieser Arbeit verschiedene Facetten der Wohnkosten und ihre Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland überblicksartig und mit Schwerpunkt auf gemietetem Wohnraum dargestellt.

Schon jetzt sei darauf hingewiesen, dass auf diesem Gebiet in jüngster Zeit erhebliche Veränderungen erfolgten, die in wissenschaftlichen Arbeiten noch nicht berücksichtigt werden konnten. Neueste Entwicklungen können daher nur grob skizziert werden, da nicht alle Datenquellen die jüngsten Entwicklungen berücksichtigen.

Wohnkosten werden nicht durch einen einzigen Faktor beeinflusst, sondern unterliegen verschiedensten Einflüssen. Diese können ihrerseits wiederum durch verschiedenste Entwicklungen beeinflusst werden – die Komplexität der Preisbildung für Gas und Heizöl, die sich letztlich über die Heizkosten des Wohnraums auf die Wohnkosten auswirkt, ist ein Beispiel dafür. In dieser Arbeit werden diese Elemente aus Gründen der Übersichtlichkeit genannt, aber nicht weiter untersucht. Dies gilt auch für die allgemeine Inflation und die Entwicklung der Zinsen.

Ein ganz entscheidender Gesichtspunkt bei der Entwicklung der Wohnkosten ist die Lage der Wohnung. Zu berücksichtigen ist dabei einerseits der Ort im Allgemeinen – Metropole oder ländliche Gemeinden – und andererseits die Lage innerhalb des Ortes. So können durchschnittliche Mietsteigerungen in einer Metropole bei genauerem Hinsehen erhebliche Unterschiede innerhalb dieser Stadt verdecken. Je kleinteiliger das Betrachtungsgebiet ist, desto genauer sind die Aussagen.

Insofern muss ein Überblick im Interesse der Übersichtlichkeit zwangsläufig auf Details und regionale Besonderheiten verzichten.

Eine vergleichbare Illustration der Situation in ländlichen Gebieten scheitert an ihrer Verschiedenheit und damit Vergleichbarkeit. Ein weiteres Problem stellt die Datenlage bei weniger prominenten Orten dar.

Ebenfalls nicht absehbar ist der Einfluss der sich abzeichnenden Verpflichtungen zur energetischen Sanierung auf die Wohnkosten.

Aus diesen Gründen kann diese Darstellung lediglich Trends abbilden. Dabei wurde auf die absolute und relative Entwicklung der Bruttokaltmiete besonderer Wert gelegt. Ähnlich lange Zeitleisten bei anderen Aspekten bedürften eigener Untersuchungen.

Schließlich ist auch zu beachten, dass diese allgemeinen Beobachtungen nicht der subjektiven Erfahrung entsprechen müssen: So wird beispielsweise ein Haushalt mit einem alten Bestandsmietvertrag in der Regel seine Mietbelastung als geringer empfinden als eine Familie nach einem Erstbezug.

2. Entwicklung von Bevölkerung und Wohnraum in der Bundesrepublik Deutschland

Als Hintergrund für die folgenden Ausführungen seien zunächst die Entwicklung der Bevölkerung, die Zunahme des Wohnraums und der immer größer werdenden Wohnfläche pro Person dargestellt.

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland ist in den letzten acht Jahren von 81.200.000 Menschen im Jahr 2014 um 3.100.000 Personen auf ca. 84.300.000 Menschen¹ Ende 2022 gestiegen. Dies entspricht ungefähr einem Wachstum von 3,8 %.²

1 Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes lebten Ende des Jahres 2022 ca. 84,3 Millionen Menschen in Deutschland. Somit stieg die Zahl der Einwohner im Vergleich zum Vorjahr um mehr als eine Million an. Darunter waren viele Menschen aus der Ukraine: Gemäß einer Auswertung des Bundesinnenministeriums wurden Ende Dezember 2022 rund 1,05 Millionen [Flüchtlinge aus der Ukraine in Deutschland](#) erfasst, die vor dem [Krieg in der Ukraine](#) geflüchtet sind.

2 Zu den Wanderungssalden.:

Statista: Wanderungssaldo (Saldo der Zuzüge und Fortzüge) in Deutschland von 1991 bis 2021. Abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/150438/umfrage/saldo-der-zuzuege-und-fortzuege-in-deutschland/>.

Zuletzt abgerufen – wie alle URL in dieser Arbeit – am 25. Mai 2023.

Bevölkerung – Einwohner Anzahl von Deutschland von 2014 bis 2022 (in Millionen)

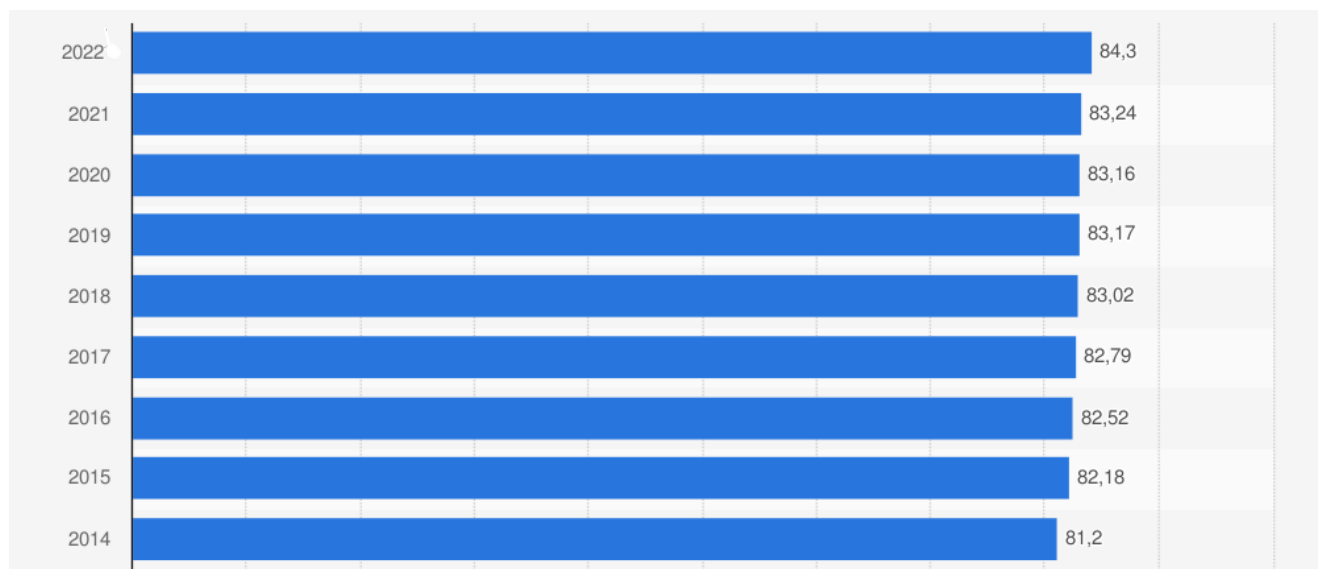


Abb. 1: Statista: Bevölkerung – Einwohner Anzahl von Deutschland von 1990 bis 2022 (in Millionen). Abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2861/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-deutschlands/>.

2.2. Wohnraum pro Einwohner in m²

Trotz der steigenden Bevölkerungszahl wuchs in diesem Zeitraum auch die einem einzelnen Einwohner³ zur Verfügung stehende Wohnfläche um 2,6 %. Seit 1991 beträgt der Zuwachs sogar 34,7 %.⁴

3 Das Statistische Bundesamt weist auf Probleme der Vergleichbarkeit hin:

„Die Wohnfläche pro Einwohner und die Wohnfläche pro Person werden in der amtlichen Statistik auf Basis verschiedener Erhebungen berechnet.

Die Wohnfläche pro Einwohner wird auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung beziehungsweise deren Fortschreibung berechnet. Die Wohnfläche pro Einwohner ergibt sich als Division der Gesamtwohnfläche des Wohnungsbestandes in Deutschland durch die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner. Bei der Interpretation der Wohnfläche pro Einwohner ist zu berücksichtigen, dass diese nicht die Pro-Kopf-Fläche ist, die Personen in Deutschland tatsächlich durchschnittlich zur Verfügung haben. Viel mehr gibt sie an, wie viel Quadratmeter Wohnfläche potenziell auf jede Einwohnerin oder jeden Einwohner entfielen, wenn man die Fläche des gesamten Wohnungsbestandes (einschließlich des Leerstands) gleichmäßig zwischen allen Einwohnerinnen und Einwohnern Deutschlands aufteilen würde.

Die Wohnfläche pro Person wird im Rahmen des vierjährigen Zusatzprogramms Wohnen des Mikrozensus berechnet. Seit dem Berichtsjahr 2022 wird zunächst für jeden einzelnen Haushalt seine Wohnfläche pro Person berechnet. Anschließend wird der gewichtete Durchschnitt dieser haushaltsbezogenen Wohnfläche pro Person gebildet.

In früheren Berichtsjahren erfolgte die Berechnung der Wohnfläche pro Person im Mikrozensus nach dem gleichen Prinzip wie die Berechnung der Wohnfläche pro Einwohner. Allerdings war auch da ein Vergleich der beiden Werte nicht möglich, da im Mikrozensus ausschließlich bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) und nicht, wie bei der Gebäude- und Wohnungszählung beziehungsweise bei deren Fortschreibung, der gesamte Wohnungsbestand berücksichtigt werden.

Die veränderte Berechnungsweise der Wohnfläche pro Person im Mikrozensus führt zusätzlich dazu, dass auch ein Vergleich der Wohnfläche aus dem Mikrozensus über die Jahre hinweg schwierig ist.“

Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/inhalt.html>.

4 Statista: Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen in Deutschland von 1991 bis 2021 (in Quadratmetern). Abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36495/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-deutschland-von-1989-bis-2004/>.

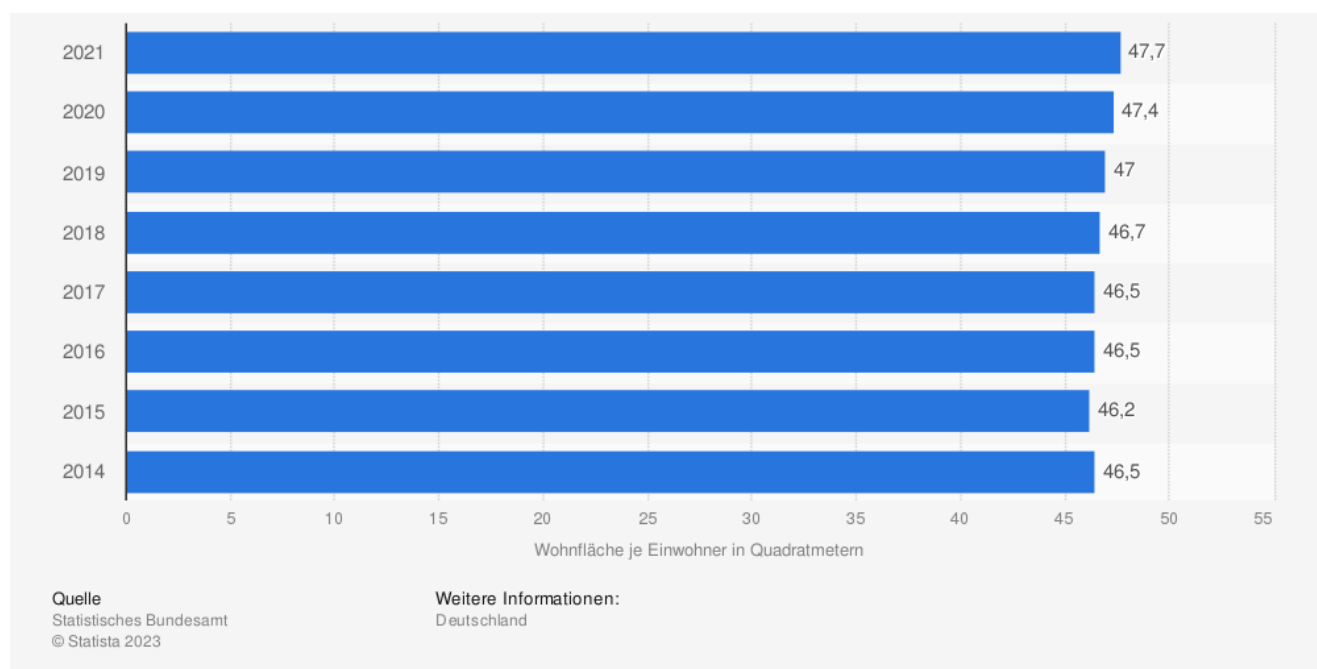
Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen in Deutschland von 2014 bis 2021 (in Quadratmetern)

Abb. 2: Statista: Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen in Deutschland von 1991 bis 2021 (in Quadratmetern. Abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36495/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-deutschland-von-1989-bis-2004/>.

2.3. Zwischenfazit

Trotz einer Bevölkerungszunahme von 2,6 % in den Jahren 2014 bis 2021 nahm auch die einer einzelnen Person zur Verfügung stehenden Wohnfläche um ebenfalls 2,6 % zu. Schon diese Vergrößerung der Wohnfläche pro Person trägt zu einer Erhöhung der Wohnkosten bei – s. dazu 6.1. auf S. 38.

3. Wohnkosten – Definition und Zusammensetzung

Das Statistische Bundesamt definiert Wohnkosten folgendermaßen:

„Der Begriff Wohnkosten bezeichnet alle monatlichen Kosten, die ein Haushalt zum Wohnen aufwenden muss. Die Miete ist für Mieterinnen und Mieter also ein Bestandteil der Wohnkosten. Für Eigentümerinnen und Eigentümer können unter anderem Zinszahlungen für Hypothekenkredite enthalten sein. Für alle Haushalte werden darüber hinaus Nebenkosten mit einbezogen.“⁵

5 Statistisches Bundesamt: Häufig gestellte Fragen. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/inhalt.html>.

3.1. Wohnkosten bei selbst genutztem Wohneigentum

Die Wohnkosten bei selbst genutztem Wohneigentum werden beeinflusst durch:

- Erwerbskosten für die Immobilie bzw. den Grund und Boden,
 - Makler,
 - Grunderwerbsteuer,
 - Notar,
 - Grundbucheintrag
- Baukosten,
 - Material,
 - Löhne
- Finanzierungskosten etc.

Hinzu treten noch die Kosten für den Erhalt und Betrieb der Immobilie:

- Heizung,
- Wasser,
- Abwasser
- Grundsteuer,
- Versicherungen,
- Hausverwaltung,
- ggf. Hausgeld,
- ggf. Gartenpflege,
- Reparaturen,
- Straßenreinigung,
- Müllbeseitigung,
- Schornsteinfeger etc.

Diese Kosten variieren individuell (z.B. Reduzierung durch vorhandenes Eigenkapital) und regional (z.B. Grundsteuer und Preise regionaler Versorger). Deshalb können die individuell anfallenden Wohnkosten nicht direkt miteinander verglichen werden und werden hier nur cursorisch dargestellt. Einen Überblick geben die Grafiken in den folgenden Abschnitten:

3.1.1. Preisindizes für selbstgenutztes Wohneigentum und Baupreisindex – 2015 = 100

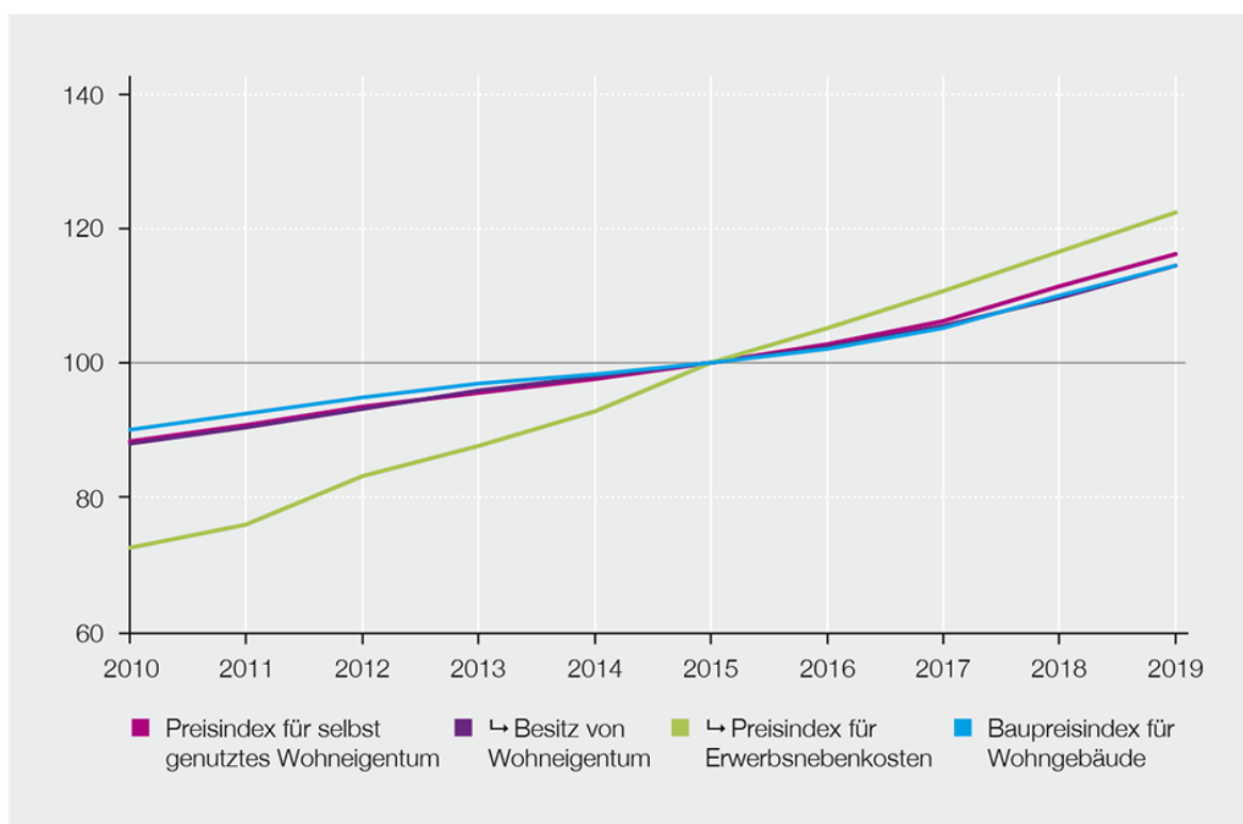
Preisindizes für selbstgenutztes Wohneigentum und Baupreisindex – 2015 = 100

Abb. 3: Bundeszentrale für politische Bildung: Datenreport 2021. Schöneich, Cordula; Kott, Kristina; Kortmann, Kerstin; Krieger, Sascha: Preise und Wohnkosten. Abrufbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/wohnen/330000/preise-und-wohnenkosten/>.

Deutlich wird, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in der Bundesrepublik Deutschland in den Jahren 2009-2019 um ca. 55 % gestiegen sind. Dabei entfielen allein auf die Jahre 2016-2019 20 %. Die Verbraucherpreise stiegen in demselben Zeitraum lediglich um 14 %.⁶

Zu beachten ist, dass auch diese Werte eine nur indizielle Wirkung haben und keine Rückschlüsse auf die Steigerung der Wohnkosten – s. dazu 3.1.auf S. 10 – bei selbstgenutzten Immobilien im Allgemeinen zulassen. So sind beispielsweise die im Vergleich zu den Vorjahren gesunkenen Finanzierungskosten in der Niedrigzinsphase zu berücksichtigen, die aufgrund der unterschiedlichen Finanzierungsquoten der Objekte auch unterschiedliche Auswirkungen auf die Wohnkosten haben.

6 Bundeszentrale für politische Bildung: Datenreport 2021. Schöneich, Cordula; Kott, Kristina; Kortmann, Kerstin; Krieger, Sascha: Preise und Wohnkosten. Abrufbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/wohnen/330000/preise-und-wohnenkosten/>.

3.1.2. Preisindizes für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

Die nach siedlungsstrukturellen Kreistypen unterschiedliche Entwicklung wird aus der folgenden Grafik am Beispiel der Eigentumswohnungen deutlich. Zu beachten ist dabei, dass hier die sieben Top-Metropolen

- Berlin,
- Hamburg,
- München,
- Köln,
- Frankfurt am Main,
- Stuttgart und
- Düsseldorf

in Deutschland ausgewiesen sind. Dies ist nicht immer der Fall – oft werden diese besonders dynamischen Städte zu den „Großstädten“ gezählt. Dies führt dazu, dass sich eine Stadt mit 100.000 Einwohnern in derselben Kategorie wie eine der Top 7-Metropolen – ein Bezirk in Berlin hat mehr als doppelt so viel Einwohner wie eine kleine Großstadt – befindet. Dies führt zu einem die Realität nur sehr eingeschränkt gerecht werdenden Bild.

Ansonsten gliedern sich die siedlungsstrukturellen Kreistypen in:

- kreisfreie Großstädte,
- städtische Kreise,
- ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen und
- dünn besiedelte ländliche Kreise.

Die Kosten für den Erwerb von Eigentumswohnungen sind dabei in den Top 7-Metropolen seit Ende 2015 um ca. 60 % gestiegen, in den übrigen Gebieten um ca. 20-30 %.

Preisindizes für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen – viertes Quartal 2015 = 100

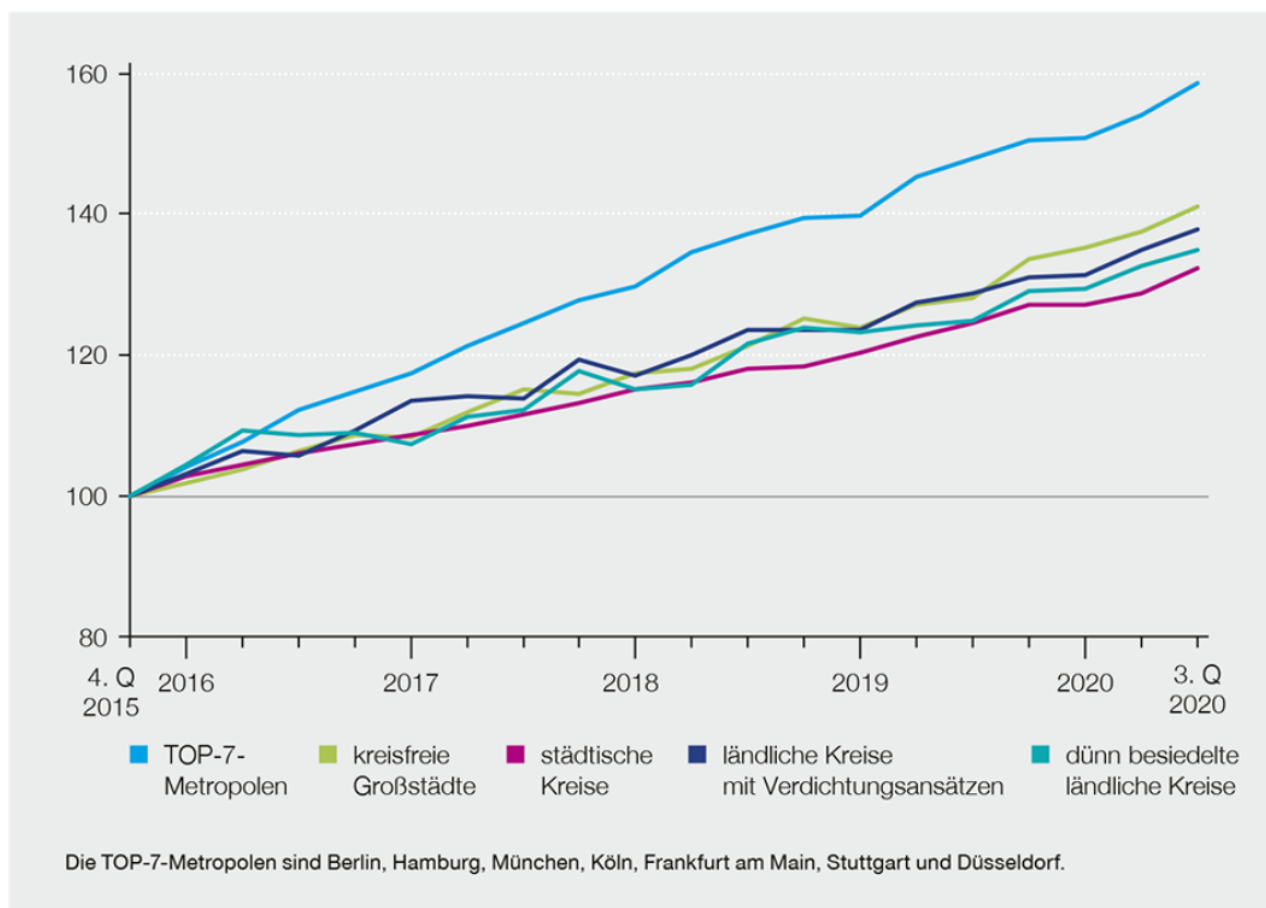


Abb. 4: Bundeszentrale für politische Bildung: Datenreport 2021. Schöneich, Cordula; Kott, Kristina; Kortmann, Kerstin; Krieger, Sascha: Preise und Wohnkosten. Abrufbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/wohnen/330000/preis>

3.1.3. Entwicklung der Baupreise

Die Preise für die Erstellung von Neubauten stiegen bei Wohngebäuden seit dem letzten Quartal 2015 um ca. 60 %,

Baupreisindizes¹
Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden
einschließlich Umsatzsteuer
Originalwert 2015 = 100

| Jahr, Quartal | | Wohngebäude | Bürogebäude | Gewerbliche Betriebsgebäude |
|---------------|----------|-------------|-------------|-----------------------------|
| 2023 | I .. | 158,9 | 161,3 | 161,6 |
| | IV | 154,7 | 157,2 | 157,7 |
| | III | 151,0 | 153,4 | 154,2 |
| | II ... | 147,2 | 149,2 | 150,4 |
| 2022 | I .. | 138,1 | 139,7 | 140,0 |
| | IV | 132,3 | 133,4 | 134,1 |
| | III | 129,6 | 130,0 | 131,0 |
| | II ... | 125,2 | 125,4 | 126,0 |
| 2021 | I .. | 120,8 | 121,2 | 121,4 |
| | IV | 115,6 | 116,0 | 116,0 |
| | III | 115,1 | 115,5 | 115,6 |
| | II ... | 117,7 | 118,1 | 118,2 |
| 2020 | I .. | 117,2 | 117,6 | 117,7 |
| | IV | 115,7 | 116,1 | 116,2 |
| | III | 115,1 | 115,4 | 115,6 |
| | II ... | 114,3 | 114,6 | 114,7 |
| 2019 | I .. | 113,4 | 113,7 | 113,9 |
| | IV | 111,5 | 111,7 | 111,9 |
| | III | 110,6 | 110,9 | 111,0 |
| | II ... | 109,2 | 109,5 | 109,5 |
| 2018 | I .. | 108,2 | 108,5 | 108,5 |

1: Berichtsmonat im Quartal: I=Februar, II=Mai, III=August, IV=November. Februar 2020 Mecklenburg-Vorpommern und Februar 2021 Baden-Württemberg geschätzt.

Abb. 5: Statistisches Bundesamt: Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>.

Dabei spielten die Materialkosten, die in den folgenden Schaubildern nur bis zum ersten Quartal 2022 wiedergegeben sind, eine wichtige Rolle:

Baukostenindizes für Wohngebäude

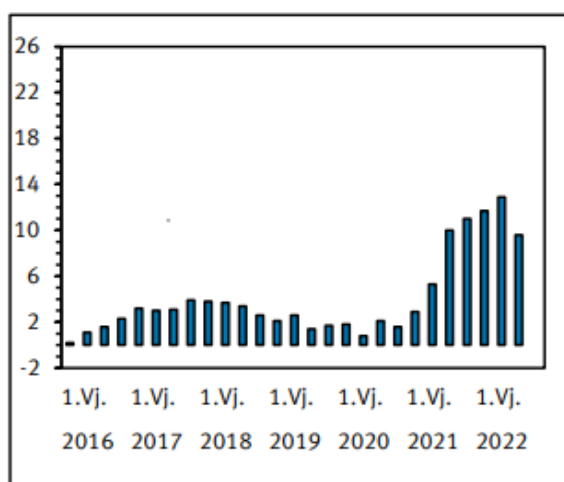
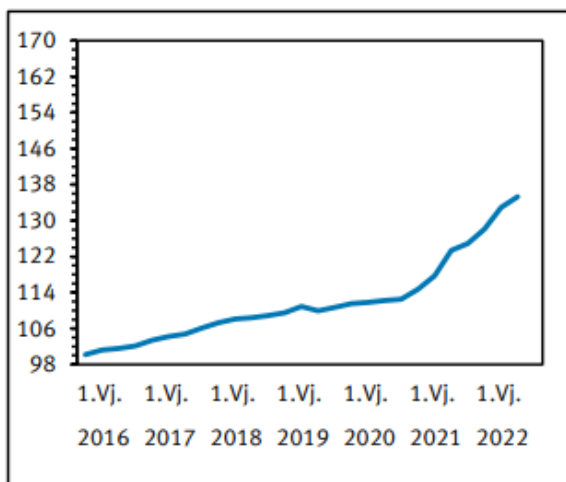
ohne Umsatzsteuer

2015 = 100

Preisindex

Veränderung
gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal in %

Baukosten insgesamt



Materialkosten

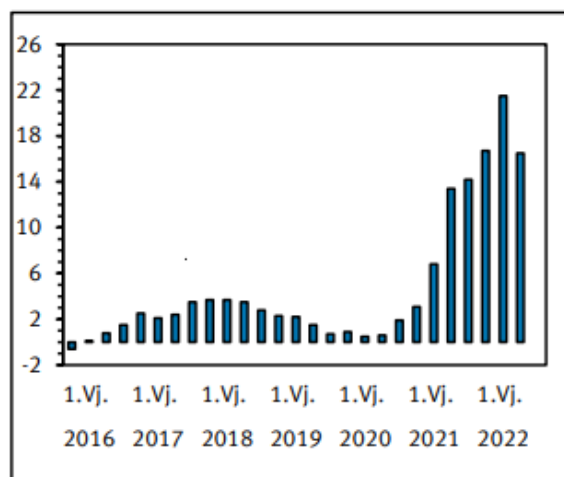
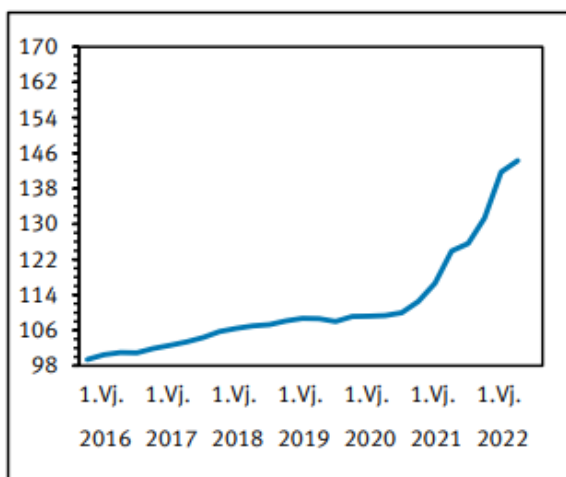


Abb. 6: Statistisches Bundesamt. Fachserie 17 Reihe 4. Preisindizes für die Bauwirtschaft. November 2022 (4. Vierteljahresausgabe), S.11 Abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.pdf?__blob=publicationFile.

3.1.4. Entwicklung der Baulandpreise und der Erwerbsnebenkosten

Eine besondere Dynamik wiesen die Baulandpreise auf: Die Preise für baureifes Land stiegen zwischen 2009 und 2019 um 87 %. Dagegen stiegen die Kosten für den Neubau von Wohngebäuden in diesem Zeitraum um 29 %, die Preise für Rohbauarbeiten um 28 % und für Ausbauarbeiten um 29 %.⁷

Ebenfalls stark gestiegen sind in diesem Zeitraum die Erwerbsnebenkosten. Sie erhöhten sich um 69 %. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass 13 von 16 Bundesländern die Grunderwerbsteuer von 3,5 % oder 4,5 % auf 6,5 % erhöht haben.⁸

Preisindizes zu Bau oder Erwerb von Wohneigentum – 2015 = 100

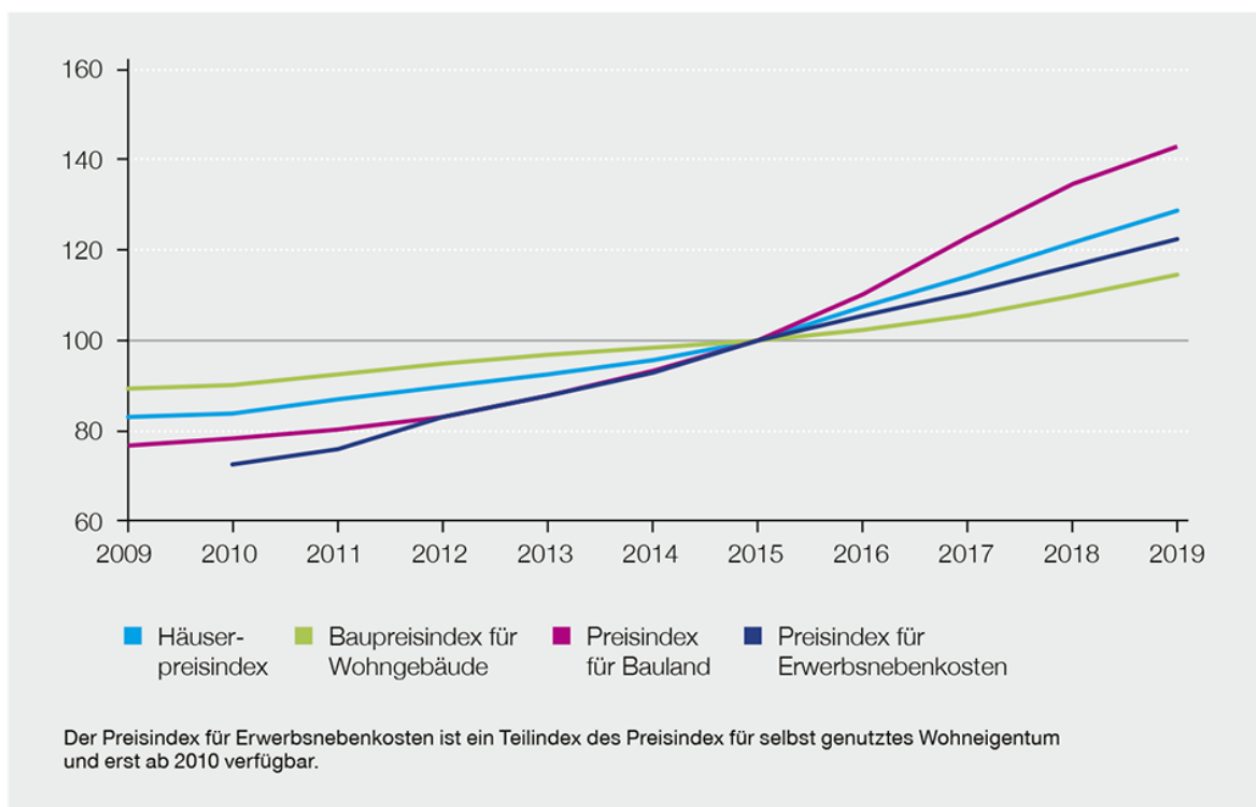


Abb. 7: Bundeszentrale für politische Bildung: Datenreport 2021. Schöneich, Cordula; Kott, Kristina; Kortmann, Kerstin; Krieger, Sascha: Preise und Wohnkosten. Abrufbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/wohnen/330000/pr>.

⁷ Bundeszentrale für politische Bildung: Datenreport 2021. Schöneich, Cordula; Kott, Kristina; Kortmann, Kerstin; Krieger, Sascha: Preise und Wohnkosten. Abrufbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/wohnen/330000/preise-und-wohnenkosten/>.

⁸ Bundeszentrale für politische Bildung: Datenreport 2021. Schöneich, Cordula; Kott, Kristina; Kortmann, Kerstin; Krieger, Sascha: Preise und Wohnkosten. Abrufbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/wohnen/330000/preise-und-wohnenkosten/>.

3.2. Begrifflichkeiten: Miete

Nach der unter 3. genannten Definition des statistischen Bundesamtes ist die Miete nur ein Teil der Wohnkosten für Mieter. Es kommen noch Betriebskosten und Heizkosten – umgangssprachlich auch als „kalte Betriebskosten“ und „warme Betriebskosten“ bezeichnet – hinzu. Entsprechend wird auch bei den Begrifflichkeiten für die verschiedenen Arten von Miete unterschieden:

3.2.1. Nettokaltmiete

Unter Nettokaltmiete (häufig auch Nettomiete, Grundmiete) wird vom statistischen Bundesamt der monatliche Betrag verstanden, der mit dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der ganzen Wohnung zum Zeitpunkt der Zählung vereinbart war. Dabei ist es gleichgültig, ob die Miete tatsächlich gezahlt wurde oder nicht.⁹

3.2.2. Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Nebenkosten (s. kalte Betriebskosten unter 3.3.1. auf S. 19) zusammen. Kosten beziehungsweise Umlagen für den Betrieb einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Strom, Gas, flüssige und feste Brennstoffe, Fernwärme usw. zählen nicht zur Bruttokaltmiete.

3.2.3. Bruttowarmmiete

Die Kosten bzw. Umlagen für den Betrieb einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Strom, gasflüssige und feste Brennstoffe, Fernwärme zählen zu den warmen Betriebskosten. Die Bruttokaltmiete und die warmen Nebenkosten ergeben zusammen die Bruttowarmmiete, die oft als „Warmmiete“ bezeichnet wird.¹⁰

3.2.4. Mietbelastung

Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen.¹¹

3.2.5. Bestandsmiete vs. Angebotsmiete und Erstbezugsmiete

Zu unterscheiden ist ferner zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten. Während Bestandsmieten im nichttechnischen Sinn alle bereits vereinbarten Mieten – unabhängig vom Datum des

9 Statistisches Bundesamt: Nettokaltmieten in Großstädten im Schnitt 30 % höher als auf dem Land Pressemitteilung vom 19. Dezember 2022. Abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_N071_12_63.html.

10 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Glossar. Abrufbar unter: <https://www.statistik-bw.de/Glossar/1127>.

11 Statistisches Bundesamt: Mieten, Mietbelastung und Gemeindetyp. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo-mieten-gemeindetyp.html>.

Vertrags und der Fertigstellung der Immobilie – umfassen, bezieht sich die Angebotsmiete auf die von den Vermietern geforderte Miete bei Neuvermietungen.

Die Erstbezugsmiete ist als die bei der erstmaligen Vermietung von Neubau geforderte Miete eine besondere Unterkategorie der Angebotsmiete. Sie ist ein aussagekräftiger Indikator für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage einerseits und Baukosten andererseits.

3.2.5.1. Bestandsmiete

Eine Bestandsmiete¹² (umgangssprachlich auch „Altmiete“) ist die in bestehenden Mietverträgen über bereits bestehende Wohnungen vereinbarte Miete. Aufgrund verschiedenster Restriktionen bei der Mieterhöhung (Kappungsgrenzen, zeitliche Fristen zwischen Mieterhöhungen, begrenzte Wirkung des Mietspiegels etc.) sind diese Wohnungen zwar ein wichtiger Indikator für die durchschnittliche Belastung durch Wohnkosten, geben aber die Lage bei Neuvermietungen – insbesondere bei Neuvermietungen von Neubauten – nicht wieder.

3.2.5.2. Angebotsmieten

Angebotsmieten, deren Ermittlung im Wesentlichen auf Auswertung von im Internet veröffentlichten Angeboten auf Immobilien-Plattformen und – soweit noch existent – Zeitungsanzeigen beruht, sind Mieten, die für die Neuvermietung von Wohnraum verlangt werden. Ob diese dann auch tatsächlich gezahlt werden, erschließt sich aus den vorhandenen Daten nicht.¹³

Dabei ist zu beachten, dass viele Wohnungen – z.B. solche von städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften – nicht über diese Wege angeboten werden und daher auch nicht in die Angebotsmieten einfließen. Dies gilt auch für die Anzahl der von diesen angebotenen Wohnungen.

Während Angebotsmieten Begrenzungen unterliegen können (z.B. Mietspiegel), sind Erstbezugsmieten Angebotsmieten bei einem Erstbezug eines Neubaus und unterliegen keinen Restriktionen, weshalb sie gesondert zu betrachten sind.

Insofern vermitteln Angebotsmieten nur einen Eindruck von der Entwicklung in einem bestimmten Marktsegment und haben daher nur eine beschränkte Aussagekraft, weshalb sie in diesem Rahmen nicht weiter berücksichtigt werden.

Dies gilt auch für die bei einer erstmaligen Vermietung von Neubauten erzielten Erlöse.

12 Nicht zu verwechseln mit den „Bestandsmieten“, die für die Ermittlung eines Mietspiegels herangezogen werden.

13 Vierter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020. Unterrichtung durch die Bundesregierung vom 2. Juli 2021. Bundestags-Drucksache 19/31570, S. 103. Abrufbar unter: <https://dserver.bundestag.btg/btd/19/315/1931570.pdf>.

3.3. Betriebskosten

Bei den Betriebskosten, d. h. bei den im Zusammenhang mit der Wohnraumnutzung anfallenden Kosten außer der Nettokaltmiete (s. dazu 3.2.1.), wird zwischen den sog. kalten und warmen Betriebskosten unterschieden. Sie unterfallen den Wohnkosten.

3.3.1. Kalte Betriebskosten

Als kalte Nebenkosten werden vom statistischen Bundesamt die monatlich aufzuwendenden Betriebskosten für Wasser, Kanalisation, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart und Hausverwaltung, öffentliche Lasten, z.B. Grundsteuer, Gebäudeversicherungen, Kabelanschluss, Hausaufzug, Dienstleistungen für die Gartenpflege bezeichnet. Im Mikrozensus 2010 werden erstmalig auch kalte Nebenkosten erfasst, die nicht an den Vermieter bezahlt werden.

3.3.2. Kosten für kalte Betriebskosten pro m²

Das Statistische Bundesamt ermittelte für das Jahr 2018 eine Belastung durch kalte Betriebskosten in Höhe von durchschnittlich 1,30 € pro m² Wohnfläche in der Bundesrepublik Deutschland. Die Spannweite lag dabei zwischen 1,10 € pro m² in Thüringen, Sachsen und Rheinland-Pfalz einerseits und 1,60 € pro m² in Hamburg und Berlin.¹⁴

Der die höheren kalten Betriebskosten in städtischen Mehrfamilienhäusern mehr berücksichtigende Deutsche Mieterbund e.V. kommt – ebenfalls für das Jahr 2018 – zu einem leicht anderen Ergebnis.

14 Statistisches Bundesamt – destatis: Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten 2018. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote.html>.

Kalte Betriebskosten 2018

| | Mittelwert in Euro je m ² |
|--|--------------------------------------|
| Öffentliche Laster / Grundsteuer | 0,19 |
| Wasser, Abwasser | 0,34 |
| Schornsteinfeger | 0,03 |
| Straßenreinigung | 0,03 |
| Müllentsorgung | 0,18 |
| Hauswartdienste | 0,30 |
| Gartenpflege | 0,11 |
| Hausreinigung | 0,19 |
| Allgemeinstrom | 0,05 |
| Versicherungen | 0,21 |
| Kabel/Antenne | 0,13 |
| Aufzug | 0,19 |
| Sonstige Betriebskosten | 0,04 |
| Summe | 1,99 |
| Summe ohne Aufzug und Hauswart | 1,50 |
| Mittlere Summe (Aufzug und Hauswart anteilig) | 1,60 |

Quelle: Deutscher Mieterbund 2020, Erfassung der Daten 2018, Berechnungen des BBSR

Abb. 8: Vierter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020. Unterrichtung durch die Bundesregierung vom 2. Juli 2021. Bundestags-Drucksache 19/31570, S. 121. Abrufbar unter: <https://dserver.bundestag.btg/btd/19/315/1931570.pdf>.

3.3.3. Entwicklung der kalten Betriebskosten im Überblick

Die kalten Betriebskosten haben sich im Berichtszeitraum (2018-2020) des Mietenberichts mit 1,3 % jährlich ähnlich wie die Verbraucherpreise (1,2 % jährlich) entwickelt:¹⁵

¹⁵ Vierter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020. Unterrichtung durch die Bundesregierung vom 2. Juli 2021. Bundestags-Drucksache 19/31570, S. 121. Abrufbar unter: <https://dserver.bundestag.btg/btd/19/315/1931570.pdf>.

Entwicklung der Betriebskosten, insbesondere der kommunalen Gebühren 2015-2020

| Jahr | Wohnnebenkosten | | darunter | | | | | |
|------|-------------------|---|-------------------|---|--------------------|---|-------------------|---|
| | | | Wasserversorgung | | Abwasserentsorgung | | Müllabfuhr | |
| | Index 2015=100 | Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent | Index 2015=100 | Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent | Index 2015=100 | Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent | Index 2015=100 | Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent |
| 2015 | 100,0 | 1,0 | 100,0 | 1,6 | 100,0 | 0,2 | 100,0 | -0,6 |
| 2016 | 101,2 | 1,2 | 101,9 | 1,9 | 100,1 | 0,1 | 100,4 | 0,4 |
| 2017 | 102,3 | 1,1 | 103,0 | 1,1 | 100,2 | 0,1 | 100,5 | 0,1 |
| 2018 | 103,4 | 1,1 | 104,3 | 1,3 | 100,1 | -0,1 | 100,7 | 0,2 |
| 2019 | 104,9 | 1,5 | 106,5 | 2,1 | 100,9 | 0,8 | 101,7 | 1,0 |
| 2020 | 106,2 | 1,2 | 106,6 | 0,1 | 101,3 | 0,4 | 104,5 | 2,8 |

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Abb. 9: Vierter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020. Unterrichtung durch die Bundesregierung vom 2. Juli 2021. Bundestags-Drucksache 19/31570, S. 122. Abrufbar unter: <https://dserver.bundestag.btg/btd/19/315/1931570.pdf>.

3.3.4. Warme Betriebskosten

3.3.5. Kosten für warme Betriebskosten pro m²

Das Statistische Bundesamt ermittelte für das Jahr 2018 eine Belastung durch warme Betriebskosten in Höhe von 1,40 € pro m² Wohnfläche in der Bundesrepublik Deutschland. Die Spannweite lag dabei zwischen 1,10 € pro m² in Berlin und 1,70 € pro m² im Saarland.¹⁶

Zu berücksichtigen ist dabei, dass gerade die warmen Betriebskosten sehr von der gewählten Energiequelle und der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes abhängen. Darüber hinaus umfasst der Berichtszeitraum 2015-2020 nicht die nach Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine erfolgten Preissteigerungen. Die weitere Entwicklung ist abzuwarten.

¹⁶ Statistisches Bundesamt – destatis: Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten 2018. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote.html>.

Entwicklung der warmen Nebenkosten 2015-2020

| | Warme Nebenkosten | |
|------|--------------------|---------------------------------------|
| | Index (2015 = 100) | Veränderung zum Vorjahr in Prozent |
| 2015 | 100,0 | 0,2 |
| 2016 | 95,7 | -4,3 |
| 2017 | 96,6 | 0,9 |
| 2018 | 99,4 | 2,9 |
| 2019 | 102,3 | 2,9 |
| 2020 | 100,1 | -2,2 |

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Abb. 10: Vierter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020. Unterrichtung durch die Bundesregierung vom 2. Juli 2021. Bundestags-Drucksache 19/31570, S. 122. Abrufbar unter: <https://dserver.bundestag.btg/btd/19/315/1931570.pdf>.

3.3.6. Entwicklung ausgewählter warmer Betriebskosten

Die sehr moderate, teilweise sogar zurückgehende Entwicklung der Preise der Energieträger – und damit ein wichtiges Element der Wohnkosten – endete nach Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine am 24. Februar 2022 und führte zu massiven Preissteigerungen, die trotz der Abfederungsbemühungen der Bundesregierung zu erheblichen Steigerungen bei den Wohnkosten führen dürften.

3.3.6.1. Heizöl und Erdgas

Einfuhrpreisindex Erdgas, Erzeugerpreisindex leichtes Heizöl, Erzeugerpreisindex Erdgas bei Abgabe an die Industrie und Verbraucherpreise Erdgas ohne Umlage 2015 = 100

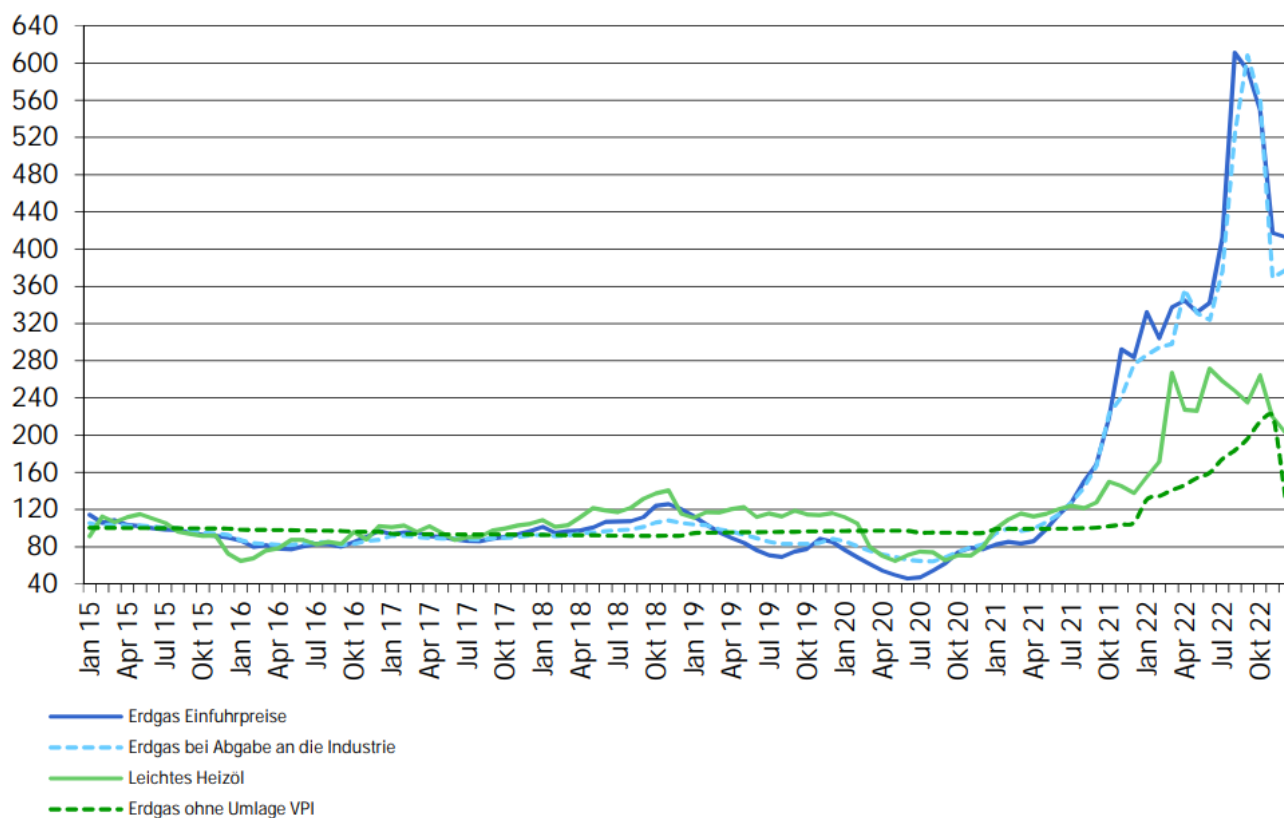
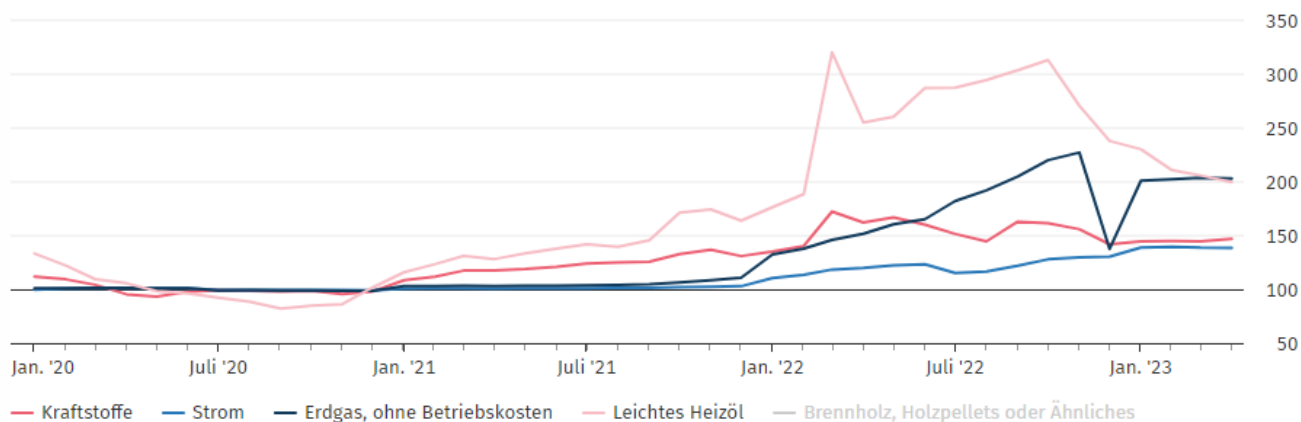


Abb. 11: Statistisches Bundesamt. Daten zur Energiepreisentwicklung, Lange Reihen von 2005-2022, 4.2. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Publikationen/Energiepreise/energiepreisentwicklung-pdf-5619001.pdf? blob=publicationFile>.

Preisindizes für Energieprodukte

2020 = 100

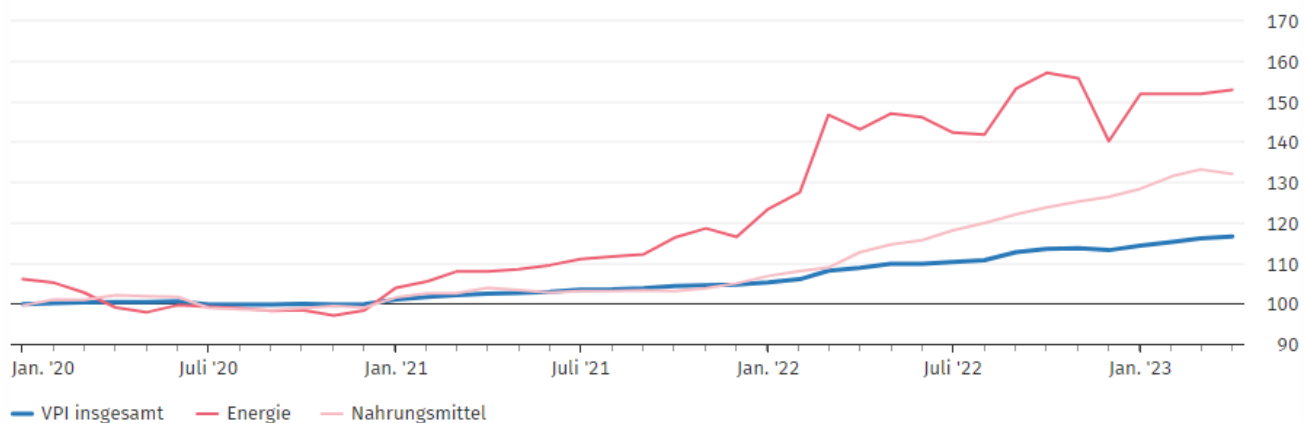


© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Abb. 12: Statistisches Bundesamt: Presseerklärung Nr. 179 vom 10. Mai 2023. Inflationsrate im April 2023 bei +7,2 %.
Abrufbar unter: [Inflationsrate im April 2023 bei +7,2 % - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/Presse/Presseerlaeuterungen/2023/05/179.html),

Verbraucherpreisindizes für Deutschland

2020 = 100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Abb. 13: Statistisches Bundesamt: Presseerklärung Nr. 179 vom 10. Mai 2023. Inflationsrate im April 2023 bei +7,2 %.
Abrufbar unter: [Inflationsrate im April 2023 bei +7,2 % - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/Presse/Presseerlaeuterungen/2023/05/179.html),

3.3.6.2. Strom

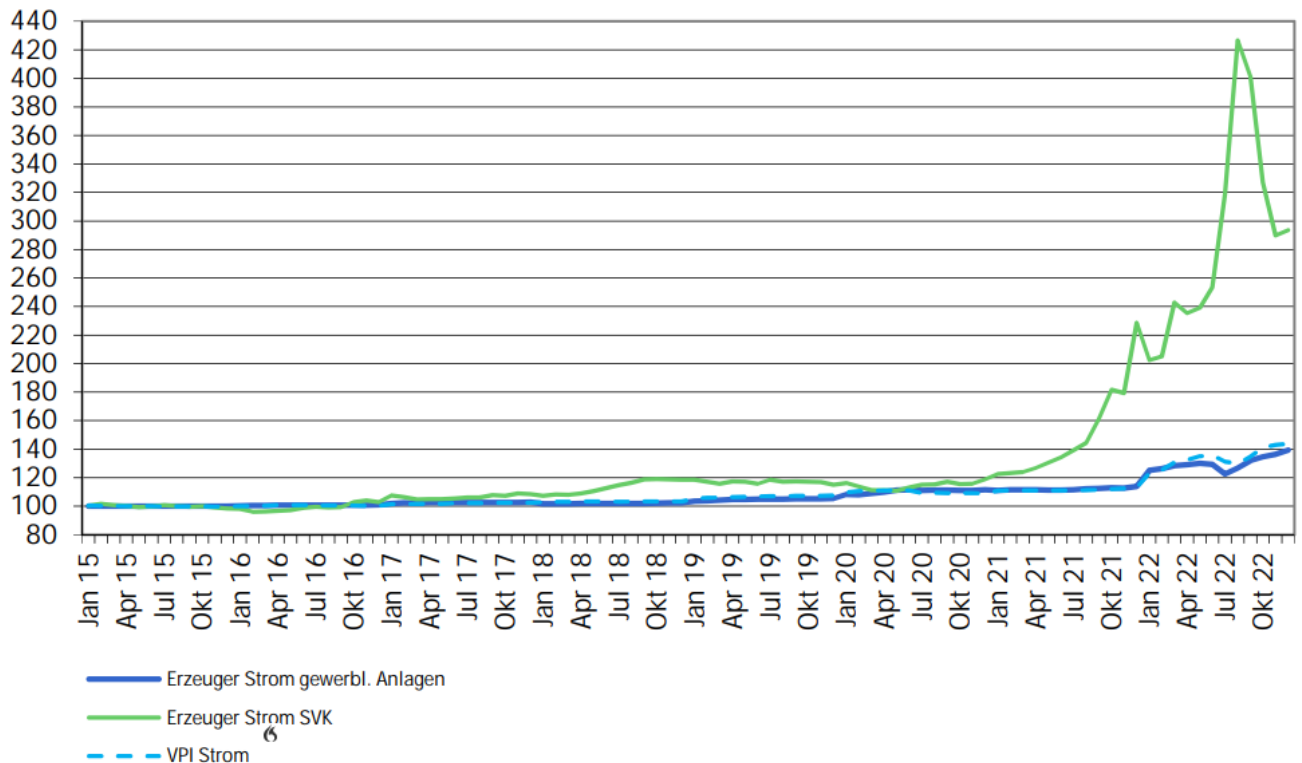
Erzeugerpreisindizes bei Abgabe an gewerblichen Anlagen und an Sondervertragskunden sowie Verbraucherpreise Strom 2015 = 100

Abb. 14: Statistisches Bundesamt. Daten zur Energiepreisentwicklung. Lange Reihen von 2005-2022, 4.3. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Publikationen/Energiepreise/energiepreisentwicklung-pdf-5619001.pdf?blob=publicationFile>.

3.4. Indexierte Entwicklung der Nettokaltmiete, Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergie in Deutschland von Januar 2020 bis Januar 2023

Das folgende Schaubild verdeutlicht optisch die Belastung der Mieter durch die sprunghaft gestiegenen Energiekosten seit dem Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine: Während die allgemeinen Wohnungsnebenkosten um weniger als 2 % stiegen, mussten die Verbraucher für Haushaltsenergie in diesem Zeitraum 30 % mehr aufwenden. Auch hier ist die weitere Entwicklung abzuwarten.

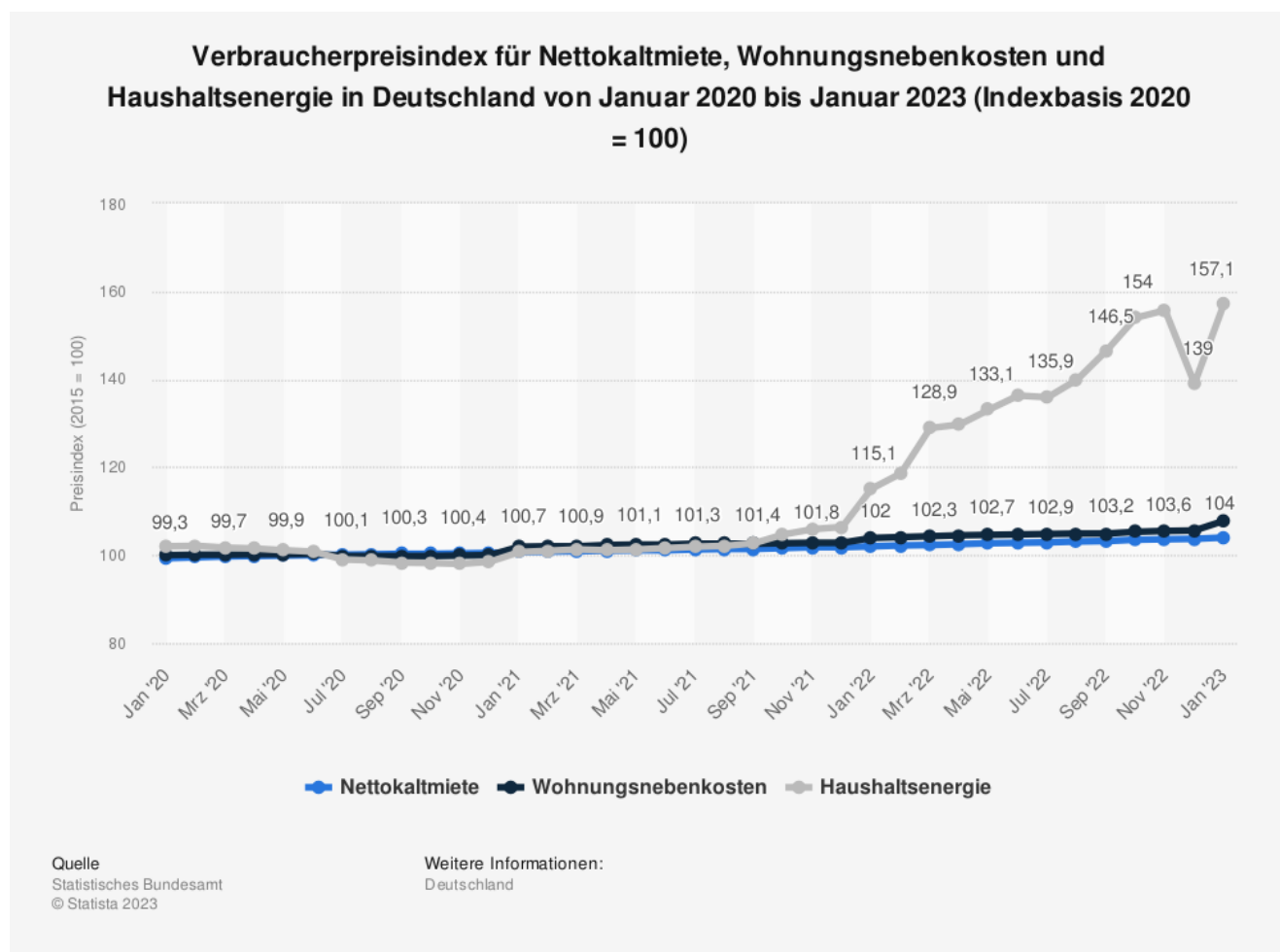


Abb. 15: Statista: Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete, Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergie in Deutschland von Januar 2020 bis Januar 2023 (Indexbasis 2020 = 100). Abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1345546/umfrage/verbraucherpreisindex-fuer-nettokaltmiete-nebenkosten-und-energie-in-deutschland/>.

4. Räumliche Differenzierungen bei Nettokaltmieten

Die Nettokaltmieten divergieren sowohl hinsichtlich der Entwicklung als auch hinsichtlich der absoluten Zahlen nach der Lage der Immobilie.

Zum einen ist der siedlungsstrukturelle Kreistyp – also der Unterschied zwischen der Lage des Ortes, in dem sich die Immobilie befindet – zu berücksichtigen. Aus der Summe der Kreistypen in einem Bundesland kann überblicksartig die Entwicklung in dem Bundesland dargestellt werden.

Zum anderen ist die Lage der Immobilie innerhalb eines Ortes ein entscheidender Preisfaktor. Die Mieten in „guten“ und „weniger guten“ Lagen divergieren.

Beide Faktoren zusammen haben einen erheblichen Einfluss auf die tatsächlich erzielte Miete für eine Immobilie.

4.1. Bundesrepublik Deutschland insgesamt

Das Statistische Bundesamt ermittelte für das Jahr 2018 eine durchschnittliche Nettokaltmiete in der Bundesrepublik Deutschland in Höhe von 6,90 € pro m². Zu berücksichtigen ist dabei, dass in diesen Wert sowohl langjährige Bestandsmieten als auch bei Neuvermietungen erzielte Beträge eingeflossen sind. Das Mittel für Wohnungen mit einem Einzugsjahr ab 2015 lag bei 7,70 €. Zu berücksichtigen ist dabei eine erhebliche räumliche Differenzierung.

Die weitere Entwicklung bis zum Jahr 2022 in der gesamten Bundesrepublik Deutschland ergibt sich aus folgender Tabelle:

Entwicklung der Mieten und der Verbraucherpreise in Deutschland 2015-2022

| Jahr | Mieten (nettokalt) | | Verbraucherpreisindex insgesamt | |
|------|---------------------|---|---------------------------------|---|
| | Index 2015 = 100 | Veränderung ge- genüber Vorjahr in Pro- zent | Index 2015 = 100 | Veränderung ge- genüber Vorjahr in Pro- zent |
| 2015 | 100,0 | 1,2 | 100,0 | 0,3 |
| 2016 | 101,1 | 1,1 | 100,5 | 0,5 |
| 2017 | 102,5 | 1,4 | 102,0 | 1,5 |
| 2018 | 104,1 | 1,6 | 103,8 | 1,8 |
| 2019 | 105,6 | 1,4 | 105,3 | 1,4 |
| 2020 | 107,1 | 1,4 | 105,8 | 0,5 |
| 2021 | 108,6 | 1,4 | 109,1 | 3,1 |
| 2022 | 110,5 | 1,7 | 116,6 | 6,9 |

Abb. 16 Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex in Deutschland. Abrufbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1683715254442&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=61111-0001&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb>.

Statista: Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland in den Jahren von 1991 bis 2022 (Basisjahr 2015 = 100). Abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1065/umfrage/verbraucherpreisindex-wohnungsmiete-nebenkosten/>.

Seit der Umstellung auf die Basis 2020=100 wird der Index der Nettokaltmiete als Sondergliederung ausgewiesen. Daher ist eine Ausdehnung des Indexes 2015 = 100 auf die Jahre 2020-2022 nicht uneingeschränkt möglich. Die hier wiedergegebenen Werte sind als Annäherungswerte zu verstehen.

Der Verbraucherpreisindex wird in der Regel alle fünf Jahre einer Revision unterzogen. Mit der Veröffentlichung des Ergebnisses für Januar 2023 erfolgte am 22. Februar 2023 die Umstellung auf das neue Basisjahr 2020. Im Zuge der Revision wurden die Ergebnisse ab Januar 2020 neu berechnet. Weiter zurückliegende Ergebnisse wurden nicht neu berechnet, sondern lediglich rechnerisch auf das neue Basisjahr 2020 umbasiert. Die neu berechneten beziehungsweise umbasierten Ergebnisse ersetzen die entsprechenden früheren Ergebnisse. Die hier wiedergegebenen Werte sind als Annäherungswerte zu verstehen.

4.2. Räumliche Differenzierung nach Bundesländern

4.2.1. Für das Jahr 2018

Das Statistische Bundesamt ermittelte für das Jahr 2018 die Durchschnittsmieten und die bei Neuvermietungen ab 2015 erzielten Beträge auch differenziert nach Bundesländern. Dabei ist zu

beachten, dass es gerade in den Flächenstaaten erhebliche Unterschiede zwischen Metropolen und ländlichen Gebieten gibt.¹⁷

| | Durchschnittliche Nettokaltmiete | | |
|------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------|
| | insgesamt | mit Einzugsjahr ab 2015 | Unterschied |
| | Euro je m ² | | |
| Deutschland | 6,9 | 7,7 | +11,6 |
| Baden-Württemberg | 7,5 | 8,5 | +13,3 |
| Bayern | 8,2 | 9,3 | +13,4 |
| Berlin | 7,4 | 9,1 | +23,0 |
| Brandenburg | 5,8 | 6,4 | +10,3 |
| Bremen | 6,9 | 7,7 | +11,6 |
| Hamburg | 9,1 | 10,3 | +13,2 |
| Hessen | 7,6 | 8,4 | +10,5 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 5,8 | 6,5 | +12,1 |
| Niedersachsen | 6,0 | 6,6 | +10,0 |
| Nordrhein-Westfalen | 6,6 | 7,1 | +7,6 |
| Rheinland-Pfalz | 6,2 | 6,8 | +9,7 |
| Saarland | 5,8 | 6,5 | +12,1 |
| Sachsen | 5,4 | 6,0 | +11,1 |
| Sachsen-Anhalt | 5,3 | 5,7 | +7,5 |
| Schleswig-Holstein | 7,0 | 7,5 | +7,1 |
| Thüringen | 5,4 | 5,9 | +9,3 |

Abb. 17: Bundeszentrale für politische Bildung: Datenreport 2021. Schöneich, Cordula; Kott, Kristina; Kortmann, Kerstin; Krieger, Sascha: Preise und Wohnkosten. Abrufbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/wohnen/330000/preise-und-wohnenkosten/>.

17 Bundeszentrale für politische Bildung: Datenreport 2021. Schöneich, Cordula; Kott, Kristina; Kortmann, Kerstin; Krieger, Sascha: Preise und Wohnkosten. Abrufbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/wohnen/330000/preise-und-wohnenkosten/>.

4.2.2. Für das Jahr 2022

Für das Jahr 2022 ermittelt das Statistische Bundesamt folgende Werte:

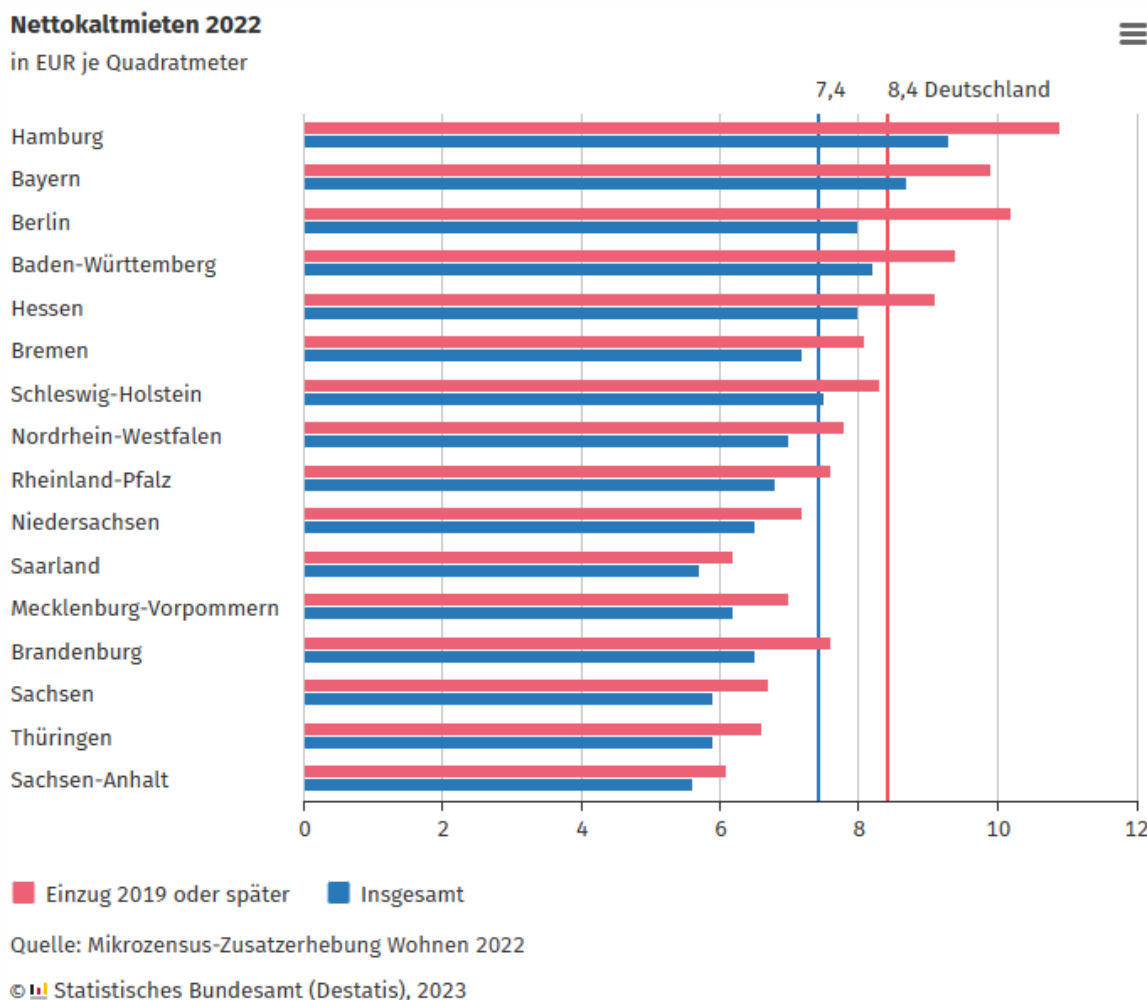


Abb. 18: Statistisches Bundesamt: Nettokaltmieten 2022. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Grafik/Interaktiv/nettokaltmieten.html>.

Danach ist die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Bundesrepublik Deutschland von 6,90 € im Jahr 2018 auf 7,40 € im Jahr 2022 gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 7,2 %.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei neu abgeschlossenen Mietverhältnissen – also nicht nur Vermietungen von Neubauten – stieg in diesem Zeitraum von 7,70 € auf 8,40 €. Dies entspricht einem Anstieg von 9,1 %.

4.3. Räumliche Differenzierung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

Die Nettokaltmieten differieren nicht nur hinsichtlich der einzelnen Bundesländer, sondern auch innerhalb der Bundesländer nach siedlungsstrukturellen Kreistypen. Dies gilt sowohl für die Entwicklung der Mieten als auch für die absoluten Zahlen:

4.3.1. Prozentuale Entwicklung der Nettokaltmiete nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

Entwicklung der Mieten nach Siedlung

| Jahr | Kreisfreie Großstädte | | Städtische Kreise | | Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen | | Dünnbesiedelte ländliche Kreise | |
|------|-----------------------|--|-------------------|--|---|--|---------------------------------|--|
| | Index 2015 = 100 | Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent | Index 2015 = 100 | Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent | Index 2015 = 100 | Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent | Index 2015 = 100 | Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent |
| 2015 | 100,0 | | 100,0 | | 100,0 | | 100,0 | |
| 2016 | 101,4 | 1,4 | 101,1 | 1,1 | 101,0 | 1,0 | 100,7 | 0,7 |
| 2017 | 103,2 | 1,8 | 102,3 | 1,2 | 101,9 | 1,0 | 101,9 | 1,1 |
| 2018 | 105,0 | 1,7 | 103,8 | 1,5 | 103,3 | 1,3 | 103,1 | 1,2 |
| 2019 | 106,5 | 1,5 | 105,2 | 1,4 | 104,9 | 1,5 | 104,6 | 1,5 |
| 2020 | 108,0 | 1,5 | 106,8 | 1,4 | 106,4 | 1,5 | 105,9 | 1,2 |

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Abb. 19: Vierter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020. Unterrichtung durch die Bundesregierung vom 2. Juli 2021. Bundestags-Drucksache 19/31570, S. 115. Abrufbar unter: <https://dserver.bundestag.de/btd/19/315/1931570.pdf>.

4.3.2. Nettokaltmiete in absoluten Zahlen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen im ersten Halbjahr 2022

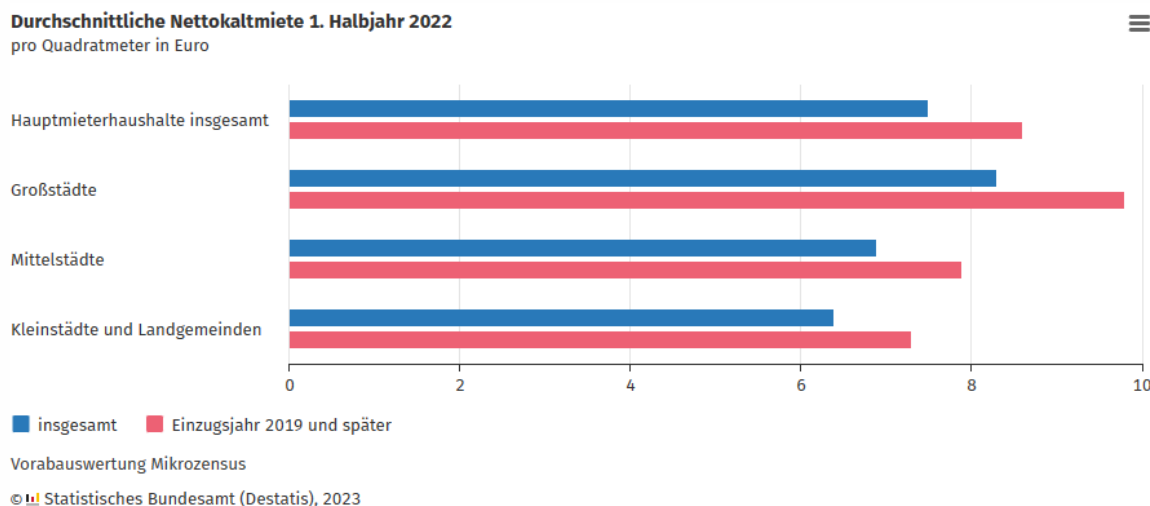


Abb. 20: Statistisches Bundesamt: Nettokaltmieten in Großstädten im Schnitt 30 % höher als auf dem Land. Presseerklärung vom 19. Dezember 2022. Abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_N071_12_63.html.

Die hier ermittelten Zahlen unterscheiden sich aus unbekanntem Gründen leicht von den in 4.2.2. genannten Zahlen. Sie geben aber nichtsdestoweniger einen Überblick über die Nettokaltmieten nach verschiedenen siedlungsstrukturellen Kreistypen. Zu beachten ist aber, dass die Top 7-Metropolen nicht gesondert ausgewiesen sind. In diesem Fall dürften die Unterschiede zwischen Mieten im ländlichen Raum und den Top 7-Metropolen größer sein als die 30 %-Differenz zwischen Mieten im ländlichen Raum und solchen in Großstädten.

4.4. Zwischenfazit: Aussagekraft von Wohnkosten und Nettokaltmieten

Die Entwicklung der gesamten Wohnkosten verdeutlicht sowohl in absoluten Zahlen als auch prozentual die Belastung der Bevölkerung. Dies schließt sowohl den von Angebot und Nachfrage geprägten Markt für Mietwohnungen als auch die von anderen Faktoren abhängigen kalten und warmen Betriebskosten mit ein.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass bei der Belastung durch Wohnkosten – s. dazu 5. auf S. 33 **Fehler! Textmarke nicht definiert.** – die Bruttokaltmiete – s. dazu 5. auf S. 33 und zur Begrifflichkeit oben 3.2.2. auf S. 17 maßgeblich ist.

Die Entwicklung der bloßen Nettomieten dagegen verdeutlicht die Nachfrage nach dem Gut Wohnraum im engeren Sinn.

5. Entwicklung der Wohnkosten (Bruttokaltmiete) in der Bundesrepublik Deutschland

Die Wohnkosten, die hier als die Summe von Nettokaltmiete und Betriebskosten verstanden werden, in der Bundesrepublik Deutschland sind in den letzten Jahren für Mieter kontinuierlich gestiegen. Zu berücksichtigen ist, dass hier nur Durchschnittswerte für die Bundesrepublik Deutschland aufgezeigt werden und keine regionale Differenzierung erfolgt.

5.1. Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche bei Hauptmieterhaushalten in den Jahren 1960-1998

Bewohnte reine Mietwohnungen nach Bruttokaltmiete je Wohnfläche¹⁾

| Monatliche Bruttokaltmiete je m ² von ... bis unter ... DM | 1960 | 1965 | 1972 | 1978 | 1982 | 1987 | 1993 | | 1998 | |
|---|-----------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| | Früheres Bundesgebiet | | | | | | Früheres Bundesgebiet | Neue Länder und Berlin-Ost | Früheres Bundesgebiet | Neue Länder und Berlin-Ost |
| unter 1,00 | 3 395 100 | 1 177 500 | | | | | | | | |
| 1,00 – 2,00 | 3 719 600 | 6 110 400 | 1 839 800 | 434 600 | | 81 766 | 178 000 | 479 100 | | |
| 2,00 – 4,00 | | 1 882 200 | 6 428 200 | 4 297 200 | | 988 428 | | | 45 100 | 28 000 |
| 4,00 – 6,00 | | | 1 290 400 | 4 260 700 | 4 514 960 | 3 475 243 | 1 126 000 | 2 319 200 | 312 800 | 246 500 |
| 6,00 – 8,00 | | | 255 600 | 1 211 600 | 2 606 462 | 4 048 042 | 2 827 000 | 1 036 600 | 1 126 100 | 718 300 |
| 8,00 – 10,00 | | | | 273 900 | 796 116 | 2 080 236 | 3 395 000 | 277 900 | 2 467 400 | 1 061 800 |
| 10,00 – 12,00 | 264 100 | | | | | 903 395 | 2 443 000 | 36 300 | 3 218 300 | 1 005 000 |
| 12,00 – 16,00 | | 225 900 | | | | 518 787 | 1 755 000 | 11 300 | 3 987 300 | 676 600 |
| 16,00 – 20,00 | | | 101 700 | | | | 518 000 | 2 600 | 1 222 600 | 116 800 |
| 20,00 – 25,00 | | | | 143 100 | 512 568 | | 210 000 | 1 300 | 411 700 | 21 900 |
| 25,00 und mehr | | | | | | | 74 000 | 300 | 128 200 | 1 600 |
| Insgesamt | 7 378 800 | 9 396 000 | 9 915 700 | 10 621 100 | 10 905 700 | 12 250 766 | 12 527 000 | 4 164 600 | 12 919 600 | 3 876 500 |
| Nachrichtlich: | | | | | | | | | | |
| Durchschnittliche Bruttokaltmiete je m ² (DM) | 1,11 | 1,67 | 2,98 | 4,32 | 5,48 | 6,87 | 9,53 | 5,58 | 11,28 | 9,43 |

1) Bewohnte reine Mietwohnungen: i. d. R. ohne Wohnungen, die verbilligt oder kostenlos abgegeben, von Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemietet oder völlig untervermietet sind; nur Wohnungen mit Mietangabe.

Abb. 21. Statistisches Bundesamt: 50 Jahre Wohnen in Deutschland. Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken. Wiesbaden 2000, S. 103. abrufbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEMonografie_derivative_00000289/5106155-9783824606283.pdf.

Das Statistische Bundesamt erläutert diese Entwicklung folgendermaßen:

„Aussagekräftiger als die Bruttokaltmieten je Wohneinheit sind die entsprechenden Angaben pro Quadratmeter. Mussten 1950 durchschnittlich lediglich 1,11 DM gezahlt werden, so

beträgt der Wert 1998 schon fast 11,30 DM(...). Die prozentuale Verteilung nach Mietklassen (...) zeigt, welche Sprünge dabei z. T. in nur wenigen Jahren stattgefunden haben. Lag der Mietpreis pro Quadratmeter 1960 für etwa die Hälfte aller Mietwohnungen bei unter 1 DM, für die andere Hälfte zwischen 1 und 2 DM, mussten 1965 schon für etwa 2 Drittel der Mietwohnungen letztgenannte Bruttokaltmieten gezahlt werden. Bis 1972 verschob sich der Schwerpunkt in den Bereich der Quadratmetermieten zwischen 2 und 4 DM, 1982 in den zwischen 4 und 6 DM. In der letzten Erhebung 1998 mussten in über der Hälfte aller Wohnungen im Westen Deutschlands zwischen 10 und 16 DM, in weiteren knapp 10 % zwischen 16 und 20 DM gezahlt werden.“¹⁸

Im Interesse der Übersichtlichkeit der Darstellung werden im Folgenden die Werte für die Jahre 2018 und 2022 angeführt.¹⁹

18 Statistisches Bundesamt: 50 Jahre Wohnen in Deutschland. Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken. Wiesbaden 2000, S. 102f. abrufbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEMonografie_derivate_00000289/5106155-9783824606283.pdf.

19 Die Werte für die dazwischenliegenden Vierjahreszeiträume finden sich hier:

Für das Jahr 2002:

Statistisches Bundesamt: Fachserie 5 Heft 1: Bautätigkeit und Wohnungen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden 2004, S. 186f; 188f. Abrufbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEHeft_derivate_00061240/FS-5-MZ02-1.pdf.

Für das Jahr 2006:

Statistisches Bundesamt: Fachserie 5 Heft 1: Bautätigkeit und Wohnungen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden 2008, S.178f;178f. Abrufbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEHeft_derivate_00061243/2055001069004.pdf.

Für das Jahr 2010:

Statistisches Bundesamt. Fachserie 5 Heft1: Bauen und Wohnen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden 2010, S. 339; 341. Abrufbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEHeft_derivate_00030619/2055001109004_korr20072012.pdf.

Für das Jahr 2014:

Statistisches Bundesamt. Fachserie 5,Heft 1: Bauen und Wohnen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden 2016,S. 430; 432. Abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnsituation-haushalte-2055001149004.pdf?__blob=publicationFile.

5.2. Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche bei Hauptmieterhaushalten 2018**Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten¹ 2018**

| Region | Nettokaltmiete | Kalte Nebenkosten | Bruttokaltmiete | Warme Nebenkosten | Warmmiete | Mietbelastungsquote |
|------------------------|---------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------|---------------------|
| | Durchschnitt in EUR je m ² | | | | | % |
| Deutschland | 6,9 | 1,3 | 7,9 | 1,4 | 9,1 | 27,2 |
| Baden-Württemberg | 7,5 | 1,2 | 8,3 | 1,5 | 9,6 | 27,1 |
| Bayern | 8,2 | 1,2 | 9,0 | 1,5 | 10,3 | 27,2 |
| Berlin | 7,4 | 1,6 | 8,8 | 1,1 | 9,9 | 28,2 |
| Brandenburg | 5,8 | 1,2 | 6,8 | 1,3 | 8,0 | 24,5 |
| Bremen | 6,9 | 1,5 | 8,2 | 1,5 | 9,6 | 29,8 |
| Hamburg | 9,1 | 1,6 | 10,4 | 1,4 | 11,6 | 30,4 |
| Hessen | 7,6 | 1,3 | 8,6 | 1,5 | 9,9 | 28,2 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 5,8 | 1,2 | 6,9 | 1,3 | 8,1 | 26,1 |
| Niedersachsen | 6,0 | 1,2 | 7,0 | 1,4 | 8,2 | 26,9 |
| Nordrhein-Westfalen | 6,6 | 1,3 | 7,6 | 1,4 | 8,9 | 28,2 |
| Rheinland-Pfalz | 6,2 | 1,1 | 7,0 | 1,5 | 8,3 | 27,3 |
| Saarland | 5,8 | 1,5 | 6,8 | 1,7 | 8,2 | 27,7 |
| Sachsen | 5,4 | 1,1 | 6,3 | 1,4 | 7,6 | 22,7 |
| Sachsen-Anhalt | 5,3 | 1,2 | 6,2 | 1,4 | 7,4 | 25,0 |
| Schleswig-Holstein | 7,0 | 1,3 | 8,0 | 1,4 | 9,3 | 29,3 |
| Thüringen | 5,4 | 1,1 | 6,3 | 1,3 | 7,5 | 23,1 |

1: Haushalte mit Angabe zur Miete und zum Haushaltsnettoeinkommen.

Abb. 22: Statistisches Bundesamt: Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote.html>.

5.3. Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche bei Hauptmieterhaushalten 2022**Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten 2022**

| | Zusammen | | 2019 oder später eingezogen | |
|---|---|--|---|--|
| | Durchschnittliche Bruttokaltmiete je Quadratmeter in Euro | Durchschnittliche Mietbelastungsquote in % | Durchschnittliche Bruttokaltmiete je Quadratmeter in Euro | Durchschnittliche Mietbelastungsquote in % |
| Deutschland insgesamt | 8,70 | 27,8 | 9,80 | 29,5 |
| Großstädte (mehr als 100 000 Einwohnerinnen und Einwohner) | 9,60 | 28,9 | 11,00 | 30,8 |
| Mittelstädte (zwischen 20 000 und 100 000 Einwohnerinnen und Einwohner) | 8,20 | 27,6 | 9,20 | 29,4 |
| Kleinstädte (weniger als 20 000 Einwohnerinnen und Einwohner) | 7,50 | 25,9 | 8,30 | 27,4 |

Abb. 24: Statistisches Bundesamt: Haushalte wendeten 2022 durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete auf. Pressemitteilung vom 31. März 2023. Abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html.

5.4. Verbraucherpreisindex für Nettokaltmieten und Nebenkosten in Deutschland in den Jahren von 1991-2022

Die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes für Nettokaltmieten und Nebenkosten in Deutschland in den Jahren 1991-2022 visualisiert die folgende Grafik:

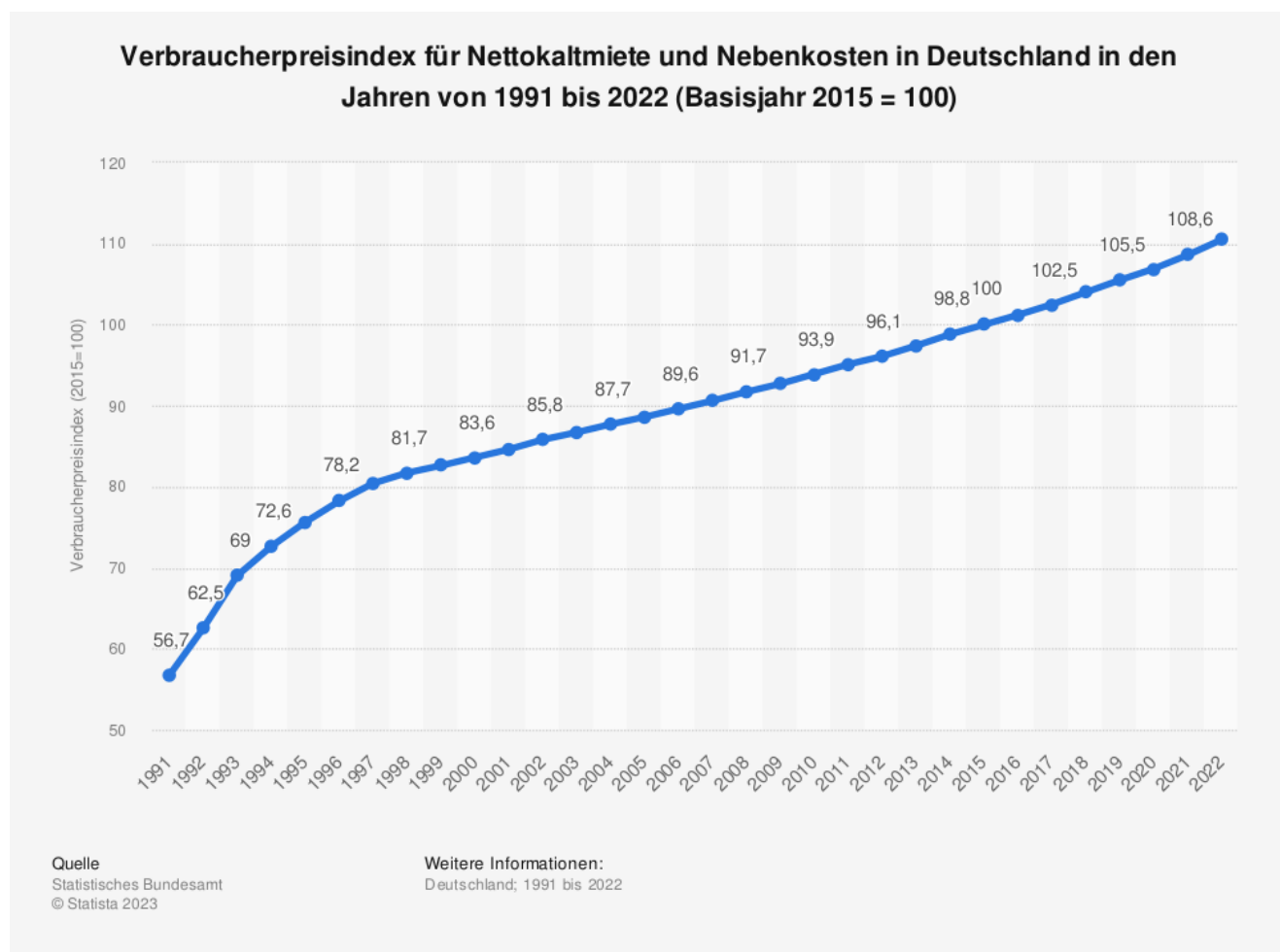


Abb. 25: Statista: Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten in Deutschland in den Jahren von 1991 bis 2022 (Basisjahr 2015 = 100). Abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1065/umfrage/verbraucherpreisindex-wohnungsmiete-nebenkosten/>.

Zum Vergleich mit der Entwicklung der Nettokaltmieten mit den Verbraucherpreisen in Deutschland für die Jahre 2015-2022 s. Abb. 16 auf S. 28.

Im Jahr 2021 betrug der Anteil der Wohnkosten an den Konsumausgaben privater Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland durchschnittlich 36,8 % pro Haushalt.

6. Entwicklung der Belastung der Hauptmieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete in der Bundesrepublik Deutschland

6.1. Entwicklung der Belastung der Hauptmieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete in der Bundesrepublik Deutschland in den Jahren 1960-1998

„Mietsteigerungen, insbesondere diejenigen, die — wie erwähnt — aus einem Wohnflächenzuwachs oder einer qualitativen Verbesserung der Wohnsituation resultieren, sind für die meisten Bürger dann mehr oder weniger unproblematisch, wenn sie mit gleichfalls steigenden Nettoeinkommen einhergehen, wenn sich also die Belastung der privaten Budgets durch die Miete nicht verändert. Welche Entwicklungen sich hier aber in den letzten etwa 40 Jahren ergeben haben, wird aus den Tabellen 68 und 69²⁰ deutlich. 1960 wiesen noch über 50 % aller Hauptmieterhaushalte eine Mietbelastungsquote von unter 10 % auf, d. h. diese Haushalte mussten weniger als ein Zehntel ihres Haushaltsnettoeinkommens für Bruttokaltmieten ausgeben, der Rest stand für andere Zwecke zur Verfügung. Der Anteil der Haushalte mit derartig niedrigen Mietbelastungsquoten nahm dann von Erhebung zu Erhebung ab und lag 1998 nur noch bei 2,5 %. Auf der anderen Seite mussten in diesem Jahr knapp 40 % aller Hauptmieterhaushalte über 30 % ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen, etwa 19 % wiesen sogar eine Mietbelastungsquote von 40 % und mehr auf.“²¹

20 Entspricht Abb. 26 auf S. 45.

21 Statistisches Bundesamt: 50 Jahre Wohnen in Deutschland. Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken. Wiesbaden 2000, S. 103. abrufbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEMonografie_derivate_00000289/5106155-9783824606283.pdf.

Hauptmieterhaushalte nach der Mietbelastung¹⁾

| Jahr | Insgesamt | Davon mit einer monatlichen Mietbelastung von ... bis unter ... % des Haushaltsnettoeinkommens | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| | | unter 10 | 10 – 15 | 15 – 20 | 20 – 25 | 25 – 30 | 30 – 35 | 35 – 40 | 40 und mehr |
| Früheres Bundesgebiet | | | | | | | | | |
| 1960 | 6 340 600 | 3 335 200 | 1 773 600 | 695 600 | 536 200 | | | | |
| 1965 | 8 730 000 | 3 804 000 | 2 545 000 | 1 260 000 | 603 615 | 517 385 | | | |
| 1972 | 10 942 700 | 2 878 700 | 3 098 800 | 2 195 300 | 1 223 900 | 633 200 | 347 200 | 565 600 | |
| 1978 | 12 085 400 | 2 451 300 | 3 286 300 | 2 676 400 | 1 594 800 | 884 400 | 465 900 | 726 300 | |
| 1982 | 10 308 000 | 1 453 428 | 2 607 924 | 2 216 220 | 1 618 356 | 938 028 | 1 474 044 | | |
| 1993 | 11 566 200 | 655 400 | 1 846 200 | 2 331 500 | 2 107 800 | 1 531 900 | 1 028 000 | 664 100 | 1 401 300 |
| 1998 | 12 637 600 | 316 256 | 1 163 823 | 2 061 991 | 2 226 444 | 1 973 439 | 1 454 779 | 1 037 321 | 2 403 548 |
| Neue Länder und Berlin-Ost | | | | | | | | | |
| 1993 | 4 005 000 | 1 114 700 | 1 237 200 | 737 500 | 393 800 | 214 400 | 122 800 | 66 500 | 118 100 |
| 1998 | 3 831 500 | 245 216 | 682 007 | 823 773 | 670 513 | 486 601 | 295 026 | 203 070 | 425 297 |
| Deutschland | | | | | | | | | |
| 1993 | 15 571 200 | 1 770 100 | 3 083 400 | 3 069 000 | 2 501 600 | 1 746 300 | 1 150 800 | 730 600 | 1 519 400 |
| 1998 | 16 469 100 | 561 472 | 1 845 830 | 2 885 764 | 2 896 957 | 2 460 040 | 1 749 805 | 1 240 391 | 2 828 845 |

1) Nur Haushalte mit Einkommens- und Mietangaben. 1972: Haushalte in Gebäuden und Unterkünften. 1993: Haushalte in reinen Mietwohnungen in Wohngebäuden.

Abb. 26: Statistisches Bundesamt: 50 Jahre Wohnen in Deutschland. Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken. Wiesbaden 2000, S. 103. abrufbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEMonografie_derivative_00000289/5106155-9783824606283.pdf.

Das Statistische Bundesamt erläuterte diese Tabelle folgendermaßen:

„Insgesamt betrug die Belastung der Einkommen durch Mietzahlungen 1998 durchschnittlich 24,5 %, d. h. zur Miete wohnende Haushalte müssen heute fast ein Viertel ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen, etwa eine Verdoppelung des Anteils von vor 50 Jahren. Worauf ist dieser starke Anstieg zurückzuführen? Die amtliche Statistik kann diese Frage nur indirekt beantworten, indem sie Informationen über die Qualität sowie Strukturen des Gebäude- und Wohnungsbestands bereitstellt. Festzustellen ist dabei, dass die Wohnungen über die Jahre hinweg ständig größer geworden sind und sich in der Ausstattung verbessert haben. Dieses hat für den einzelnen Haushalt selbstverständlich seinen Preis. Hinzu kommt, dass sich die Zahl der Personen pro Haushalt stetig verringert hat, insbesondere ist eine starke Zu-

*nahme von Ein-Personen-Haushalten festzustellen. Im Ergebnis leben heute also weniger Personen in besser ausgestatteten Wohnungen auf größerer Fläche.*²²

Im Interesse der Übersichtlichkeit der Darstellung werden im Folgenden die Werte für die Jahre 2018 und 2022 angeführt.²³

22 Statistisches Bundesamt: 50 Jahre Wohnen in Deutschland. Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken. Wiesbaden 2000, S. 103. abrufbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEMonografie_derivate_00000289/5106155-9783824606283.pdf.

23 Die Werte für die dazwischenliegenden Vierjahreszeiträume finden sich hier:

Für das Jahr 2002:

Statistisches Bundesamt: Fachserie 5 Heft 1: Bautätigkeit und Wohnungen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden 2004, S. 191f. Abrufbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEHeft_derivate_00061240/FS-5-MZ02-1.pdf.

Für das Jahr 2006:

Statistisches Bundesamt: Fachserie 5 Heft 1: Bautätigkeit und Wohnungen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden 2008, S.185f. Abrufbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEHeft_derivate_00061243/2055001069004.pdf.

Für das Jahr 2010:

Statistisches Bundesamt. Fachserie 5 Heft1: Bauen und Wohnen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden 2010, S. 346; 348. Abrufbar unter: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/DEHeft_derivate_00030619/2055001109004_korr20072012.pdf.

Für das Jahr 2014:

Statistisches Bundesamt. Fachserie 5,Heft 1: Bauen und Wohnen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden 2016,S. 436; 438. Abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnsituation-haushalte-2055001149004.pdf?__blob=publicationFile.

6.2. Belastung der Hauptmieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete in der Bundesrepublik Deutschland 2018

Hauptmieterhaushalte 2018 nach Höhe der monatlichen Miete und Mietbelastung in bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)*)

| Region | Durchschnittliche Bruttokaltmiete | Durchschnittlich warme Nebenkosten | Durchschnittliche Warmmiete | Durchschnittliche Mietbelastungsquote ¹⁾ |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---|
| | EUR je m ² | | | % |
| Deutschland | 7,9 | 1,4 | 9,1 | 27,2 |
| Baden-Württemberg | 8,3 | 1,5 | 9,6 | 27,1 |
| Bayern | 9,0 | 1,5 | 10,3 | 27,2 |
| Berlin | 8,8 | 1,1 | 9,9 | 28,2 |
| Brandenburg | 6,8 | 1,3 | 8,0 | 24,5 |
| Bremen | 8,2 | 1,5 | 9,6 | 29,8 |
| Hamburg | 10,4 | 1,4 | 11,6 | 30,4 |
| Hessen | 8,6 | 1,5 | 9,9 | 28,2 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 6,9 | 1,3 | 8,1 | 26,1 |
| Niedersachsen | 7,0 | 1,4 | 8,2 | 26,9 |
| Nordrhein-Westfalen | 7,6 | 1,4 | 8,9 | 28,2 |
| Rheinland-Pfalz | 7,0 | 1,5 | 8,3 | 27,3 |
| Saarland | 6,8 | 1,7 | 8,2 | 27,7 |
| Sachsen | 6,3 | 1,4 | 7,6 | 22,7 |
| Sachsen-Anhalt | 6,2 | 1,4 | 7,4 | 25,0 |
| Schleswig-Holstein | 8,0 | 1,4 | 9,3 | 29,3 |
| Thüringen | 6,3 | 1,3 | 7,5 | 23,1 |

) Für Haushalte wurde der Standardhochwertindex (Methodische Erläuterungen und allgemeine Hinweise).
1) Haushalte mit Angabe zur Miete und zur Nebenkostenbelastung.

Abb. 27: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018. Wiesbaden 2019. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote.html>.

6.3. Belastung der Hauptmieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete in der Bundesrepublik Deutschland 2022

| Hauptmieterhaushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Nettokaltmiete, Bruttokaltmiete, Mietbelastung, Haushaltsgröße und Haushaltsnettoeinkommen 2022 | | | |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Haushaltsgröße monatliches Haushaltsnettoeinkommen (von... bis ... unter ... Euro) | Durchschnittliche Nettokaltmiete | Durchschnittliche Bruttokaltmiete | Durchschnittliche Mietbelastung ¹ |
| | €/ m ² | | % |
| Hauptmieterhaushalte | 7,4 | 8,7 | 27,8 |
| unter 1 500 | 6,9 | 8,2 | 44,6 |
| 1 500 bis 2 000 | 7,0 | 8,2 | 28,9 |
| 2 000 bis 3 000 | 7,3 | 8,5 | 23,8 |
| 3 000 bis 4 000 | 7,5 | 8,8 | 19,8 |
| 4 000 und mehr | 8,5 | 9,7 | 16,0 |
| Einpersonenhaushalte | 7,5 | 8,8 | 32,7 |
| unter 1 500 | 7,0 | 8,3 | 44,3 |
| 1 500 bis 2 000 | 7,1 | 8,4 | 27,5 |
| 2 000 bis 3 000 | 7,8 | 9,1 | 23,3 |
| 3 000 bis 4 000 | 9,0 | 10,4 | 20,1 |
| 4 000 und mehr | 10,0 | 11,4 | 15,5 |
| Haushalte mit 2 Personen | 7,3 | 8,5 | 22,8 |
| unter 1 500 | 6,4 | 7,7 | 43,9 |
| 1 500 bis 2 000 | 6,5 | 7,8 | 30,1 |
| 2 000 bis 3 000 | 6,7 | 7,9 | 23,0 |
| 3 000 bis 4 000 | 7,2 | 8,5 | 18,8 |
| 4 000 und mehr | 8,6 | 9,9 | 15,6 |

Abb. 28: Statistisches Bundesamt: Wohnen: Mieten, Mietbelastung, Haushaltsgröße und Haushaltsnettoeinkommen. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo-mieten-haushaltsnettoeinkommen.html>.

| Hauptmieterhaushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Nettokaltmiete, Bruttokaltmiete, Mietbelastung, Haushaltsgröße und Haushaltsnettoeinkommen 2022 | | | |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Haushaltsgröße monatliches Haushaltsnettoeinkommen (von... bis ... unter ... Euro) | Durchschnittliche Nettokaltmiete | Durchschnittliche Bruttokaltmiete | Durchschnittliche Mietbelastung ¹ |
| | € / m ² | | % |
| Haushalte mit 3 Personen | 7,3 | 8,6 | 22,8 |
| unter 1 500 | 6,5 | 7,7 | 48,6 |
| 1 500 bis 2 000 | 6,7 | 7,9 | 33,8 |
| 2 000 bis 3 000 | 6,8 | 8,1 | 25,4 |
| 3 000 bis 4 000 | 7,0 | 8,2 | 19,9 |
| 4 000 und mehr | 8,2 | 9,4 | 16,1 |
| Haushalte mit 4 und mehr Personen | 7,2 | 8,5 | 23,4 |
| unter 1 500 | 6,7 | 8,0 | 57,7 |
| 1 500 bis 2 000 | 6,7 | 8,0 | 37,1 |
| 2 000 bis 3 000 | 6,8 | 8,1 | 27,7 |
| 3 000 bis 4 000 | 6,8 | 8,1 | 21,7 |
| 4 000 und mehr | 7,8 | 9,0 | 16,7 |

Ergebnisse des Mikrozensus bis Hauptwohnsitzhaushalte.

Falls Personen keine Angabe gemacht haben, wurden sie der "Insgesamt"-Kategorie zugewiesen.

1: Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten zusammen.

Abb. 29: Statistisches Bundesamt: Wohnen: Mieten, Mietbelastung, Haushaltsgröße und Haushaltsnettoeinkommen.
Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo-mieten-haushaltsnettoeinkommen.html>.

7. Struktur der Konsumausgaben privater Haushalte 2021 in den Gebietsständen

Berücksichtigt man auch die warmen Betriebskosten, ergibt sich im Hinblick auf die Struktur der Konsumausgaben ein etwas anderes Bild, das hier für das Jahr 2021 zur Illustration wiedergegeben sei: Während sich die Mietbelastungsquote in der Bundesrepublik Deutschland 2022 auf 27,8 % (s. dazu Abb. 28 auf S.42) belief, betrug der Aufwand für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung 2021 36,8 % der Konsumausgaben privater Haushalte.

Konsumausgaben sind nach der Definition des Statistischen Bundesamtes im Einzelnen die Ausgaben für Essen, Wohnen, Bekleidung, Gesundheit, Freizeit, Bildung, Kommunikation, Verkehr

sowie Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen. Sie machen den größten Teil des ausgabefähigen Einkommens der privaten Haushalte aus.²⁴

Inwieweit das ausgabefähige Einkommen der privaten Haushalte mit dem Nettoeinkommen der privaten Haushalte deckungsgleich ist, kann offengelassen werden, da die Entwicklung der Energiepreise gesondert zu betrachten ist und daher die Bruttowarmmiete ein erweiterter Wohnkostenbegriff ist – s. dazu 3.2.3. auf S. 17 und 4.4. auf S. 32.

Struktur der Konsumausgaben privater Haushalte 2021 in den Gebietsständen

| Art der Ausgaben | Deutschland | | Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West | | Neue Länder und Berlin | |
|---|--------------|------------|---|------------|---------------------------|------------|
| | EUR | % | EUR | % | EUR | % |
| Durchschnitt je Haushalt und Monat | | | | | | |
| Private Konsumausgaben | 2 623 | 100 | 2 703 | 100 | 2 318 | 100 |
| Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren u. Ä. | 402 | 15,3 | 409 | 15,1 | 372 | 16,0 |
| Bekleidung und Schuhe | 98 | 3,7 | 100 | 3,7 | 92 | 4,0 |
| Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung | 966 | 36,8 | 1 011 | 37,4 | 794 | 34,3 |
| Innenausstattung, Haushaltsgeräte und -gegenstände | 167 | 6,3 | 165 | 6,1 | 174 | 7,5 |
| Gesundheit | 115 | 4,4 | 125 | 4,6 | 75 | 3,2 |
| Verkehr | 322 | 12,3 | 332 | 12,3 | 282 | 12,2 |
| Post und Telekommunikation | 70 | 2,7 | 70 | 2,6 | 70 | 3,0 |
| Freizeit, Unterhaltung und Kultur | 255 | 9,7 | 257 | 9,5 | 247 | 10,7 |
| Bildungswesen | 18 | 0,7 | 18 | 0,7 | 16 | 0,7 |
| Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen | 113 | 4,3 | 114 | 4,2 | 109 | 4,7 |
| andere Waren und Dienstleistungen | 98 | 3,7 | 101 | 3,7 | 86 | 3,7 |

Abb. 30: Statistisches Bundesamt – destatis: Konsumausgaben und Lebenshaltungskosten. Konsumausgaben privater Haushalte in den Gebietsständen. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Konsumausgaben-Lebenshaltungskosten/Tabellen/konsumausgaben-gb-lwr.html?nn=209992>.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass außer Berlin sich keine der Top 7-Metropolen der Bundesrepublik Deutschland im erweiterten Beitrittsgebiet befindet.

24 Statistisches Bundesamt: Einkommen, Konsum und Lebensbedingungen. Private Konsumausgaben. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Glossar/private-konsumausgaben.html#:~:text=Das%20sind%20im%20Einzelnen%20die,erfolgt%20auf%20Grundlage%20des%20Marktentnahmekonzepts>.