

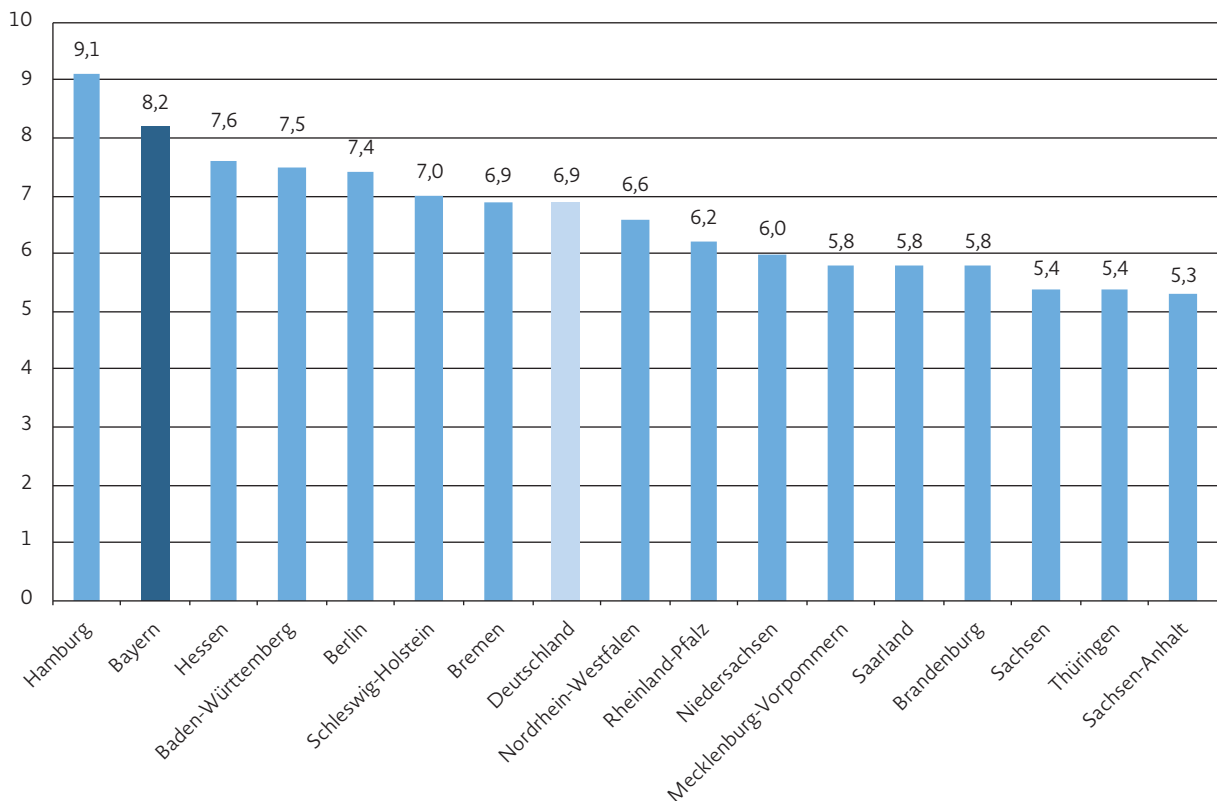
4.4 Kosten des Wohnens

4.4.1 Entwicklung der Mietkosten in Bayern

Im Jahr 2018 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete in Bayern 8,20 € pro m² (vgl. [Darstellung 4.22](#)).

Im Vergleich mit anderen Ländern war dies nach Hamburg (9,10 €) die zweithöchste Nettokaltmiete pro m². Der Durchschnitt der Nettokaltmiete für das gesamte Bundesgebiet lag bei 6,90 € pro m².

Darstellung 4.22: Durchschnittliche Nettokaltmiete in den Ländern 2018 (in Euro pro m²)



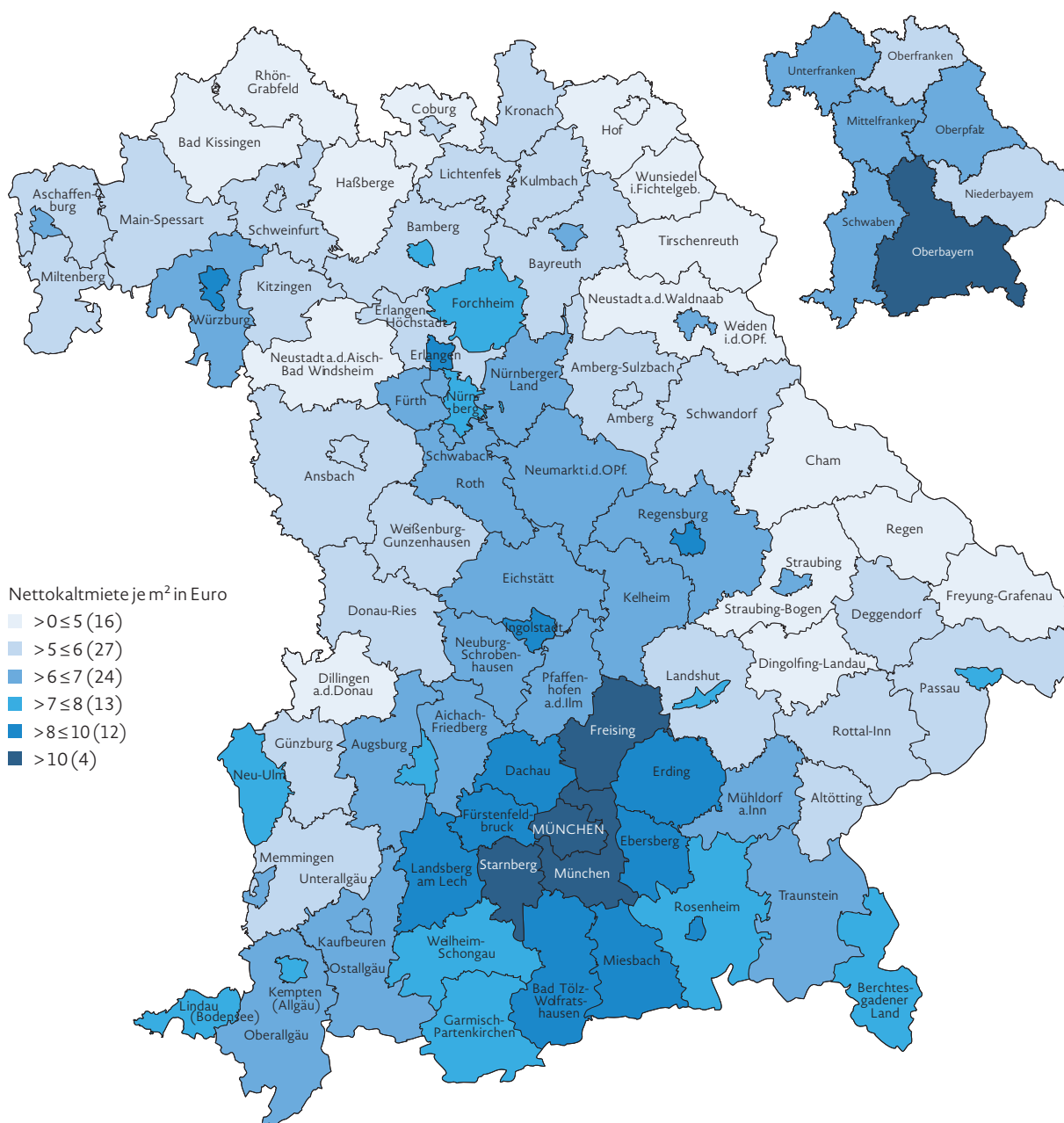
Datenbasis: Hauptmieterhaushalte in bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime).

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018

Ein Blick auf die bayerischen Regierungsbezirke und Kreise macht deutlich, dass der hohe Durchschnittswert für Bayern vor allem durch den Regierungsbezirk Oberbayern (10,30 €) und insbesondere die Landeshauptstadt München (12,30 €) und den Landkreis München (11,30 €) beeinflusst wurde

(vgl. [Darstellung 4.23](#)). Für die anderen sechs Regierungsbezirke errechnete sich eine jeweilige Nettokaltmiete pro m² nahe (bspw. Mittelfranken mit 7,00 €; Schwaben mit 6,90 €) oder sogar unterhalb des Bundesdurchschnitts (bspw. Oberpfalz mit 6,60 €; Niederbayern mit 6,00 €).

Darstellung 4.23: Durchschnittliche Nettokaltmiete in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns 2018
(in Euro pro m²)



Anmerkungen: In Klammern steht die Anzahl der Kreise in den entsprechenden Kategorien.
Datenbasis: Hauptmieterhaushalte in bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) und Angabe zur Miete.

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen
auf Basis der Mikrozensus
Zusatzerhebung Wohnen 2018

Die Betrachtung im Zeitverlauf macht deutlich, dass die Kalt- und Warmmieten pro m² in Bayern angestiegen sind (vgl. [Darstellung 4.24](#)). So ist eine Zunahme um

etwa 37 % bei der Nettokaltmiete seit 2010 erkennbar.⁸ Die Nettokaltmiete für bewohnte Wohnungen betrug 2010 noch 5,90 € pro m² und stieg bis zum Jahr 2018

⁸ Die Angaben basieren auf bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime). Da für diese Analysen eine andere Datenbasis verwendet wurde, unterscheiden sich die Zahlen für Bayern geringfügig von jenen in der [Darstellung 4.22](#).

auf 8,10 € pro m² an (+37,3 %). Die Warmmiete erhöhte sich im betrachteten Zeitraum ebenfalls (+23,8 %), wenn auch weniger stark als die Nettokaltmiete, und betrug 2018 im Mittel 9,90 € pro m².

Darstellung 4.24: Durchschnittliche Nettokaltmiete und Warmmiete in Bayern 2010–2018 (in Euro pro m²)

Jahr	Nettokaltmiete je m ² (Durchschnitt)	Warmmiete je m ² (Durchschnitt)
2010	5,90	8,00
2014	6,60	8,30
2018	8,10	9,90

Datenbasis: Bewohnte Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) und Angabe zur Miete.

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018

4.4.2 Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in Bayern

Bei näherer Betrachtung der Wohnkosten und der Wohnkostenbelastung muss zwischen Mieterhaushalten (ohne mietfreies Wohnen) und Eigentümerhaushalten unterschieden werden.⁹ Während für die kalten Kosten¹⁰ in beiden Haushaltsformen die Betriebskosten sowie (zum Teil) die Instandhaltungskosten anfallen, haben Mieterhaushalte zusätzlich die Kaltmiete und Eigentümerhaushalte die monatliche Zins- und Tilgungsrate zu leisten. Die warmen Kosten beinhalten zudem für beide Haushaltsformen die Nebenkosten und die Energiekosten. Der Median der kalten Kosten von Mieterhaushalten belief sich im Jahr 2018 auf 521 € pro Monat (vgl. Darstellung 4.25). Im Vergleich dazu lagen die mittleren kalten Kosten für Eigentümer mit 562 € pro Monat um 7,9 % höher. Werden die Anteile der warmen Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen verglichen (= Wohnkostenbelastung), so gaben Mieterhaushalte im Mittel 29,0 % ihres Einkommens für Wohnen aus. Die mittlere Wohnkostenbelastung der Eigentümer lag mit 18,3 % deutlich darunter. Dies ist u. a. der Tatsache geschuldet, dass Eigentümerhaushalte zum Teil in bereits entschuldetem Eigentum wohnen.

Des Weiteren ist die im Mittel bessere Einkommenssituation zu berücksichtigen wie auch die bereits beschriebene Tatsache, dass ökonomisch besser gestellte Haushalte häufiger über Wohneigentum verfügen (vgl. Darstellung 4.21). Der Vergleich verschiedener Altersgruppen zeigt, dass Miethaushalte unabhängig vom Alter relativ konstante Wohnkosten aufweisen. So schwankten beispielsweise die mittleren warmen Mietkosten zwischen 645 € bei der Gruppe der unter 45-Jährigen und 629 € für die Gruppe der Haushalte mit einer Haupteinkommensperson ab 65 Jahren. Trotz der im Vergleich niedrigeren Mieten waren Seniorenhaushalte meist stärker durch die Miete belastet. Die mittlere Mietbelastungsquote älterer Menschen lag bei 36,8 % und fiel damit höher aus als der Median der gesamten bayerischen Bevölkerung (29,0 %). Diese stärkere finanzielle Belastung durch die Miete könnte im Wesentlichen auf das niedrigere Einkommen im Alter zurückzuführen sein.

Bei Eigentümern variierten die warmen Wohnkosten dagegen deutlich stärker zwischen den Altersgruppen als in Miethaushalten. War die Haupteinkommensperson noch unter 45 Jahre alt, so brachte der Haushalt im Mittel 1.206 € pro Monat für das Wohnen auf. Für Haushalte mit einer Haupteinkommensperson im Alter von 65 Jahren oder älter ergab sich dagegen ein Wohnkostenmedian in Höhe von 591 € pro Monat. Diese großen Unterschiede in den Eigentümerhaushalten sind sicherlich auf die noch vergleichsweise hohen Zins- und Tilgungszahlungen im jungen Alter zurückzuführen. Da das Eigenheim im Rentenalter zumeist abgezahlt ist, fällt auch die mittlere Wohnkostenbelastung mit 17,5 % des Haushaltsnettoeinkommens relativ gering aus.

Die Tatsache, ob und wie viele Kinder im Haushalt leben, hängt sicherlich auch mit der Lebensphase zusammen. Entsprechend den Befunden zum Alter der Haupteinkommensperson wiesen Eigentümerhaushalte mit nur einem Kind – vermutlich eher jüngere Befragte – deutlich höhere Wohnkosten auf als Haushalte mit mehr oder gar keinen Kindern. Vor allem Letztere dürften sich zum großen Teil aus älteren Paaren zusammensetzen.

⁹ Eine Unterscheidung von Mieter- und Eigentümerhaushalten ist auf Basis der Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) möglich. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die EVS eine freiwillige Haushaltsbefragung darstellt und daher wie andere freiwillige Surveys einer gewissen Selektivität unterliegt (Mittelschichtsbias). Trotz der im Mittel etwas besseren ökonomischen Situation der Befragten in der EVS lässt sich diese Datenbasis vor allem für vergleichende Analysen wie hier zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten nutzen.

¹⁰ Unter kalten Wohnkosten werden die Kaltmiete, die monatlichen Tilgungsraten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten von selbstgenutztem Wohnraum und Garagen/Stellplätzen verstanden. Warme Wohnkosten bestehen aus den kalten Wohnkosten plus Nebenkosten und Energiekosten von selbstgenutztem Wohnraum und Garagen/Stellplätzen.

Mit Blick auf das Einkommen wurden vor allem niedrige Einkommensschichten durch die Wohnkosten belastet. Obwohl die absoluten Wohnkosten sowohl bei Mietern als auch bei Eigentümern mit zunehmendem Haushaltsnettoeinkommen ansteigen, nimmt der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen ab. Bei einem Haushaltsnettoeinkommen unter 2.000 €

musste ein Mieterhaushalt im Mittel 40,3 % und ein Eigentümerhaushalt 33,5 % seines Einkommens für das Wohnen aufbringen. Bei einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 6.000 € oder mehr belief sich der Anteil der Wohnkosten am Einkommen für Mieterinnen und Mieter auf nur noch 14,9 % und bei Eigentümerinnen und Eigentümern auf 13,5 %.

Darstellung 4.25: Wohnkosten und Wohnkostenbelastung bei Miete und Wohneigentum nach (sozio-)demografischen Merkmalen in Bayern 2018 (in Euro pro Monat und in Prozent)

Soziodemografische Merkmale	Miete (ohne mietfrei)			Wohneigentum		
	kalte Wohnkosten** (Median)	warme Wohnkosten*** (Median)	Wohnkostenbelastung warm****	kalte Wohnkosten** (Median)	warme Wohnkosten*** (Median)	Wohnkostenbelastung warm****
	in Euro/Monat		in Prozent	in Euro/Monat		in Prozent
Alle Haushalte	521	638	29,0	562	753	18,3
Alter der Haupteinkommensperson						
Unter 45 Jahre	535	645	25,9	1.027	1.206	22,9
45 bis unter 65 Jahre	517	639	29,5	568	765	16,4
65 Jahre oder mehr	506	629	36,8	403	591	17,5
Haushaltstyp						
Alleinlebende Frauen	440	538	29,9	475	609	21,0
Alleinlebende Männer	442	538	33,8	468	601	23,7
Paarhaushalte ohne Kinder unter 18 Jahren	653	783	24,5	487	701	14,6
Paarhaushalte mit Kind(ern) *	757	927	22,4	992	1.179	19,7
Paarhaushalte mit 1 Kind *	745	910	23,4	1.055	1.250	22,0
Paarhaushalte mit 2 Kindern *	750	939	21,0	972	1.173	19,2
Paarhaushalte mit 3 oder mehr Kindern *	810	1.000	20,3	865	1.084	17,5
Alleinerziehende mit Kind(ern) *	565	733	29,7	827	942	25,0
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... Euro						
Unter 2.000	419	507	40,3	399	518	33,5
2.000–3.200	557	672	26,7	410	578	21,7
3.200–4.500	679	809	21,4	544	736	19,4
4.500–6.000	798	949	18,3	652	897	17,5
6.000 oder mehr	996	1.138	14,9	848	1.081	13,5

* Als „Haushalt mit Kind(ern)“ zählen alle Haushalte des entsprechenden Haushaltstyps mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren im Haushalt. Die Anzahl der Kinder bezieht sich jedoch auf alle im Haushalt lebenden Kinder (auch volljährige Kinder).

** Kalte Wohnkosten: Kaltmiete, monatliche Tilgungsrate, Betriebskosten, Instandhaltungskosten von selbstgenutztem Wohnraum und Garagen/Stellplätzen.

*** Warme Wohnkosten: Kalte Wohnkosten plus Nebenkosten und Energiekosten von selbstgenutztem Wohnraum und Garagen/Stellplätzen.

**** Wohnkostenbelastung (warm): Anteil der warmen Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen.

Quelle: LfStat, eigene Berechnungen auf Basis der EVS 2018

Auswertungen des Mikrozensus ergaben, dass der Einkommensanteil, den Mieterhaushalte in Bayern im Mittel für die Bruttokaltmiete aufbrachten (Mietbelastungsquote), in allen Regionen Bayerns sowie im gesamten Bundesgebiet zwischen 2010 und 2018 deutlich angestiegen ist (vgl. [Darstellung 4.26](#)). Im Freistaat lag im Jahr 2010 eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 21,7 % vor, die bis zum Jahr 2018 auf 27,2 % zunahm.

Mit der höchsten Mietbelastung sahen sich die Einwohnerinnen und Einwohner Oberbayerns konfrontiert, wo im Jahr 2010 fast 23 % und im Jahr 2018 gut 29 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete verwendet wurden. In München konnte im betrachteten Zeitraum ein Anstieg der Mietbelastungsquote von 23,4 % auf 30,6 % beobachtet werden. Die geringste Mietkostenbelastung hatten Hauptmieterhaushalte in Niederbayern zu verzeichnen (2010: 19,6 %; 2018: 24,9 %).

Darstellung 4.26: Durchschnittliche Mietbelastungsquote* der Hauptmieterhaushalte in Bayern, den bayerischen Regierungsbezirken, ausgewählten bayerischen Städten und Deutschland 2010 und 2018 (in Prozent)

Region	Mietbelastungsquote (MBQ)	
	2010	2018
Bayern	21,7	27,2
Oberbayern	22,9	29,2
München	23,4	30,6
Niederbayern	19,6	24,9
Oberpfalz	20,8	25,1
Oberfranken	20,4	25,1
Mittelfranken	21,0	26,3
Nürnberg	21,6	27,9
Unterfranken	21,1	25,6
Schwaben	20,1	26,4
Augsburg	21,2	27,1
Deutschland	22,5	27,2

* Die Mietbelastungsquote (MBQ) stellt den Anteil am Haushaltsnettoeinkommen dar, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss; Datenbasis: nur Haushalte mit Angaben zur Bruttokaltmiete und zum Einkommen.

Quelle: Knauer und Knöller 2020

Relativ gesehen schlagen die Mietpreise vor allem in Haushalten zu Buche, in denen ein niedriges Haushaltsnettoeinkommen vorliegt. So mussten 2018 Haushalte mit einem Einkommen von maximal 2.000 € fast 36 % ihrer Einkünfte für die Miete aufbringen (vgl. [Darstellung 4.27](#)). Die Mietbelastungsquote in der höchsten Einkommensklasse (3.200 € oder mehr) betrug im gleichen Jahr dagegen nur 18,1 %. Auch der Anstieg der Mietbelastungsquote von 2010 bis 2018 fiel in der niedrigen und mittleren Einkommensgruppe etwas größer aus als bei Haushalten im höheren Einkommensbereich.

Insbesondere Haushalte in den niedrigen Einkommensgruppen, deren Angehörige in den großen bayerischen Städten München, Nürnberg oder Augsburg wohnen, verwenden einen großen Teil ihres Einkommens für die Miete. Haushalte in München, die über ein Nettoeinkommen von weniger als 2.000 € verfügten, mussten bereits im Jahr 2010 38,6 % ihres Einkommens für die Mietkosten aufbringen. Dieser Anteil erhöhte sich bis zum Jahr 2018 auf 44,2 %. Lag das Einkommen bei mindestens 3.200 €, so betrug die Mietkostenbelastung in München 2010 18,3 % und im Jahr 2018 21,0 %.

Darstellung 4.27: Durchschnittliche Mietbelastungsquote* der Hauptmieterhaushalte nach Einkommensklassen in Bayern 2010 und 2018 (in Prozent)

Einkommensklassen	Mietbelastungsquote (MBQ)	
	2010	2018
Bayern insgesamt	21,7	27,2
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... Euro		
unter 2.000 €	32,6	35,9
2.000 bis unter 3.200 €	20,4	23,8
3.200 € oder mehr	16,0	18,1

* Die Mietbelastungsquote (MBQ) stellt den Anteil am Haushaltsnettoeinkommen dar, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss; Datenbasis: nur Haushalte mit Angaben zur Bruttokaltmiete und zum Einkommen.

Quelle: Knauer und Knöller 2020

4.4.3 Mietschulden

Einblicke in die Bedeutsamkeit von Mietschulden als eine Form der Überschuldung sowie die Höhe der ausstehenden Beträge kann die Überschuldungsstatistik der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder liefern (StBA 2020c)¹¹.

Die Statistik zur Überschuldung privater Personen in Bayern basierte 2019 auf den Meldungen von insgesamt 108 der 190 Schuldnerberatungsstellen im Freistaat. Im Jahr 2019 suchten 56.723 Personen eine Schuldnerberatungsstelle in Bayern auf. Insgesamt 11,8 % davon wurden (u. a.) wegen Mietschulden in der Schuldnerberatungsstelle vorstellig. Etwas mehr Frauen als Männer suchten die Schuldnerberatung aufgrund von Mietschulden auf (13,2 % gegenüber 10,7 %). Mietschulden kamen außerdem häufiger in den jungen Altersgruppen vor. So waren beispielsweise 13,0 % der 25- bis 35-jährigen Befragten wegen Mietschulden in der Beratungsstelle. Im Gegensatz dazu lag der Anteil der 55- bis 65-jährigen bei nur 10,4 %. Auffallend ist zudem, dass alleinerziehende Mütter überproportional häufig wegen Mietschulden eine Schuldnerberatungsstelle aufsuchten. Insgesamt fast 14 % der alleinerziehenden Frauen mit einem Kind, die in der Beratungsstelle vorstellig wurden, und immerhin 18,7 % der Alleinerziehenden mit zwei Kindern gaben ihren Vermieter als (einen) Gläubiger an.

Die durchschnittliche Höhe der Ausstände bei der Miete belief sich auf etwa 590 €. Die Mietschulden waren im Schnitt umso höher, je mehr Personen im Haushalt lebten. Dies ist sicherlich auf die im Mittel größeren und damit auch teureren Wohnungen größerer Familien zurückzuführen. Zwar wurden ältere Personen seltener wegen Mietschulden in der Schuldnerberatung vorstellig, dafür berichteten sie aber über im Durchschnitt höhere Mietschulden. Während die Höhe der Mietschulden bei 25- bis 35-jährigen durchschnittlich 570 € ausmachte, berichtete die Gruppe der 45- bis 55-jährigen von Ausständen in Höhe von durchschnittlich 741 € und die Gruppe der 55- bis 65-jährigen von einem mittleren Betrag von 599 €.

4.4.4 Wohngeld

Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung eines angemessenen und familiengerechten Wohnens. Es wird bei Vorliegen der Voraussetzungen auf Antrag nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) gewährt und als Zuschuss zur Miete oder als Lastenzuschuss für den selbstgenutzten Wohnraum geleistet. Die Höhe des Wohngeldes berechnet sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung und dem Gesamteinkommen des Haushalts.

¹¹ Hierbei handelt es sich um eine freiwillige Erhebung bei Schuldnerberatungsstellen. Da zum einen nur die Angaben jener Beratenen in die Statistik einfließen, die einer Erfassung zugestimmt haben, zum anderen nicht alle überschuldeten Personen eine Schuldnerberatung aufsuchen bzw. nicht alle beratenen Personen zwangsweise überschuldet sein müssen, kann auf Basis dieser Daten keine Aussage über die Gesamtzahl überschuldeter Personen in Deutschland bzw. Bayern getroffen werden. Allgemeine Informationen zur Überschuldung von Privatpersonen in Bayern und Deutschland finden sich in Kapitel 2, unter 2.1.3.

Ende 2019 bezogen in Bayern insgesamt 39.843 Haushalte Wohngeld, etwa 0,61 % aller bayerischen Haushalte (vgl. [Darstellung 4.28](#)). Knapp 95 % erhielten dabei einen Zuschuss zur Miete, rund 5 % einen Lastenzuschuss für eigenen Wohnraum. Im Durchschnitt wurde 2019 die Mietkostenbelastung durch das Wohngeld von 36,6 % auf 25,3 % gesenkt, die Wohnkostenbelastung bei eigenem Wohnraum von

39,2 % auf 26,6 %. Die Höhe des durchschnittlichen Wohngeldanspruches lag seit 2016 konstant bei durchschnittlich rund 150 € im Monat pro Haushalt. Mit der Wohngeldreform 2020, die am 01.01.2020 in Kraft getreten ist, wurde das Wohngeld an die allgemeine Mieten- und Einkommensentwicklung seit der letzten Wohngeldreform 2016 angepasst.

Darstellung 4.28: Anzahl der reinen* Wohngeldhaushalte und durchschnittlicher Wohngeldanspruch in Bayern 2010–2019 (absolut und in Euro)

Jahr	Reine Wohngeldhaushalte zum 31.12.	Durchschnittlicher Wohngeldanspruch
		in Euro
2010	82.274	125
2011	71.480	112
2012	61.703	112
2013	51.285	111
2014	44.210	111
2015	35.872	113
2016	53.380	154
2017	48.697	152
2018	45.135	153
2019	39.843	155

* Haushalte, in denen alle Mitglieder Wohngeld erhalten.

Quelle: LfStat, Wohngeld zum 31.12.

4.5 Beurteilung der Wohnsituation

Insgesamt erklärten sich die Menschen in Bayern im Jahr 2018 mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Nur 6,1 % der Befragten gaben an, mit ihrer Wohnung insgesamt unzufrieden zu sein. Insgesamt 16,2 % der Personen sahen ihre Wohnung als zu klein an und 21,1 % empfanden die finanzielle Belastung durch die Wohnkosten als zu hoch (vgl. [Darstellung 4.29](#)).

Unterschiede in der Beurteilung der Wohnsituation zeigten sich vor allem in Bezug auf die ökonomische Situation der Haushalte (Eigentumsverhältnis, Einkommen und Einkommensarmutsgefährdung) (vgl. Glossar). Mieterinnen und Mieter (26,9 %) und Eigentümerinnen und Eigentümer mit Restschulden (24,4 %) empfanden die finanzielle Belastung im Vergleich zu Eigentümerinnen und Eigentümern ohne Restschulden (10,9 %) häufiger als zu hoch. Mieterinnen und Mieter bewerteten außerdem ihre Wohnung häufiger als zu klein (24,4 %) als Eigentümerinnen und Eigentümer mit oder ohne Restschulden (11,0 % bzw. 7,2 %).

Verglichen mit Besserverdienenden empfanden Befragte mit niedrigerem Einkommen die Wohnkostenbelastung häufiger als zu hoch. Einkommensarmutsgefährdete Personen empfanden dabei die finanzielle Belastung häufiger als zu hoch (32,1 %) als Personen über der Einkommensarmutsgefährdungsgrenze (19,4 %).

Die Unterschiede nach Geschlecht fielen gering aus, dafür zeigten sich Tendenzen hinsichtlich des Alters. Im Vergleich zu älteren Personen bewerteten jüngere Befragte unter 45 Jahren ihre Wohnung eher als zu klein und ihre finanzielle Belastung durch die Wohnkosten häufiger als zu hoch. Der Vergleich verschiedener Haushaltstypen macht deutlich, dass Paare mit Kind(ern) und Alleinerziehende die Wohnung häufiger als zu klein und die finanzielle Belastung als zu hoch erachteten. Insgesamt 37,6 % der Haushalte mit Alleinerziehenden und 24,3 % der Paare mit Kindern empfanden die finanzielle Belastung durch Wohnkosten als zu hoch. Bei kinderlosen Paaren betrug dieser Anteil lediglich 15,2 %.