



Loreto Bieritz

Britta Stöver

GLIS

**Auswirkungen von Mieterhöhungen auf die Konsumstruktur
verschiedener Haushaltstypen**

***soeb*-Working-Paper 2016-6**

Forschungsverbund Sozioökonomische Berichterstattung
Internet: www.soeb.de
Koordination: Soziologisches Forschungsinstitut Göttingen (SOFI) e.V.
Friedländer Weg 31
D-37085 Göttingen

Inhalt

Zusammenfassung	3
Abstract	3
1 Einleitung	4
2 Aktuelle Entwicklungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt.....	5
3 Modellierung.....	7
3.1 Preisszenarien.....	7
3.2 Ergebnisse	8
4 Zusammenfassung und Ausblick.....	14
Literaturverzeichnis	15

Zusammenfassung

Im vergangenen Jahrzehnt ist der Anteil der Immobilienbesitzer in Deutschland von gerade 42 % (2006) auf nunmehr 47,5 % (2013) gestiegen. Die z. T. starken Mietpreissteigerungen in zahlreichen Groß- und Universitätsstädten tangieren demnach immer geringere Bevölkerungsanteile. Hinzu kommt, dass nicht alle Haushalte gleichermaßen betroffen sind, da sich Eigentum unterschiedlich auf verschiedene Haushaltstypen verteilt. Unter Verwendung der sozioökonomischen Modellierung zum Einkommens- und Konsumverhalten verschiedener Haushaltstypen wurde der Frage nachgegangen, wie sich das Konsumverhalten und die damit verbundenen Teilhabemöglichkeiten der betroffenen Haushalte konkret durch einen Mietanstieg verändern. Diese Preissteigerungen haben bei Mieterhaushalten zur Folge, dass sie ihre Konsumstruktur an die erhöhten Mietausgaben anpassen, wodurch der Konsum in erster Linie für die Bereiche Nachrichtenübermittlung, Freizeit und Kultur, Bildung sowie Gesundheit zurückgeht. Die Ergebnisse zeigen, dass sie am stärksten bei sehr mietabhängigen Haushalten wie beispielsweise 1-Personen-Rentner-Haushalten oder Haushalten von Arbeitslosen wirkt. Eine Anhebung der Miete verstärkt somit die Ungleichheit der Haushalte mit und ohne Eigentum: Während Haushalte ohne Eigentum den erlittenen eingeschränkten Konsum durch eine niedrigere Sparquote ausgleichen, können Haushalte mit Eigentum ihren Konsum sogar erhöhen. Dies ist auf die höheren Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zurückzuführen, die sie über die Mieterhöhung erwirtschaften.

Abstract

Over the past decade, the proportion of property owners in Germany has increased remarkably from approx. 42 % (2006) to 47.5 % in 2013. Thus a decreasing part of the households are affected by the strong rent increases in many large German cities and university towns. However, not all households are affected equally, because property is distributed differently among different types of households. Scenarios using socioeconomic modelling show that the impact of rent increases are strongest for predominantly tenant households such as 1-person pensioner households or households of the unemployed. These tenant households are forced to reallocate parts of their consumption budget to the increased rent expenses, thereby consumption falls primarily in the areas of communications, recreation and culture, education and health. Rent increases thus reinforce the inequality of households with and without ownership: while households of tenants equalize the suffered limited consumption by a lower savings rate, households who own and let are able to increase their consumption already in the year after the price increase. This is due to higher revenues that can be achieved by the rent increases.

1 Einleitung

Nach Zahlen der jüngsten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) ist der Anteil der Immobilienbesitzer in Deutschland in den vergangenen zehn Jahren deutlich von knapp 42 % (2006) auf nunmehr 47,5 % (2013) der Bevölkerung gestiegen (Statistisches Bundesamt [StBA] 2015 b/StBA 2012). Die Mietpreissteigerungen insbesondere in zahlreichen Groß- und Universitätsstädten betreffen damit zwar abnehmende Bevölkerungsteile, dennoch ist weiterhin immer noch die Mehrheit der Bevölkerung betroffen. Die Preise für durchschnittliche Mieten in Bestandswohnungen sind zwischen 2013 und 2015 im Mittel um 2,8 % p. a. gestiegen (Immobilienverband Deutschland [IVD] 2015). Dadurch haben sich die Konsumausgaben für (tatsächliche) Mietzahlungen im selben Zeitraum um 1,4 % p. a. verteuert. Bei einer durchschnittlichen Verteuerung der Konsumausgaben von nur 0,7 % p. a. konnten diese Preissteigerungen zum Teil über Preisreduktionen an anderer Stelle aufgefangen werden. Gleichzeitig werden Mieterhaushalte aber auch gezwungen sein, Teile ihres Konsumbudgets umzuschichten oder einen Ausgleich über ihr Sparverhalten vorzunehmen. Hinzu kommt, dass nicht alle Haushalte gleichermaßen betroffen sind, da sich das Eigentum unterschiedlich auf verschiedene Haushaltstypen verteilt: Die Eigentumsquote erstreckt sich von 88,7 % bei Beamtinnen- und Beamtenhaushalten, in dem fünf Personen und mehr leben, bis zu 10 % bei vierköpfigen Familien, deren Haushaltsvorstand arbeitslos ist. Die Betroffenheit von Mieterhöhungen ist somit nicht egalitär verteilt.

Ziel dieser Untersuchung ist es daher, aufzuzeigen, welche Haushalte von einem Mietpreisanstieg besonders betroffen sind und wie ihre Ausgleichsreaktionen in Bezug auf ihre Konsumverhalten sind. Dazu kommt die Methode der Szenarioanalyse zum Einsatz, bei der zwei verschiedene Mietpreissteigerungen einem Referenzverlauf, der als wahrscheinliche Entwicklung angesehen wird, gegenübergestellt werden. Die Berechnungen werden mit dem sozioökonomischen Modul DEMOS (Drosdowski/Stöver/Wolter 2015), welches das Einkommens- und Konsumverhalten verschiedener Haushaltstypen detailliert abbildet, und dem makroökonomischen Modell INFORGE durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass Mietpreissteigerungen die Haushalte insbesondere im ersten Jahr ihrer Erhöhung belasten. Einerseits passen die betroffenen Haushalte ihre Konsumstruktur v. a. im Bereich Nachrichtenübermittlung, Freizeit und Kultur, Bildung sowie Gesundheit an, andererseits wird auch ein Ausgleich über die Ersparnisse vorgenommen. Am stärksten wirkt die Mieterhöhung bei sehr mietabhängigen Haushalten wie beispielsweise 1-Personen-Rentner-Haushalte oder Haushalte von Arbeitslosen.

Der verbleibende Teil des Papiers ist wie folgt strukturiert. Im nächsten Abschnitt wird eine Übersicht über den deutschen Wohnimmobilienmarkt gegeben. Abschnitt 3 stellt das Verfahren sowie die Ergebnisse der Szenarioanalyse dar und Abschnitt 4 fasst die Erkenntnisse zusammen und gibt einen Ausblick.

2 Aktuelle Entwicklungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt

Die Mietpreissteigerungen lagen zuletzt in einigen Regionen Deutschlands weit über der Lohnentwicklung. Dabei sind insbesondere Großstädte sowie Universitätsstandorte von einem hohen Preisniveau und überdurchschnittlichen Preissteigerungen betroffen. Flächenweit zogen die Preise besonders in den südlichen Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg sowie in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin an, in denen im Jahr 2015 Kaltmieten von durchschnittlich mindestens 7,90 € pro qm gezahlt werden mussten (vgl. Tabelle 1). In ländlichen Regionen sowie in den ostdeutschen Bundesländern liegt das Preisniveau hingegen unterhalb des Durchschnitts. Für die Anmietung von Neubauwohnungen oder modernisierten Wohnungen muss generell ein wesentlich höherer Preis bezahlt werden.

Diese Preisentwicklung geht auf einen zunehmenden Nachfrageüberhang zurück, da der Urbanisierungstrend (Institut der deutschen Wirtschaft [IW] 2013; Handelsblatt 2015) die Attraktivität von Städten erhöht und mit einem verstärkten Zuzug einhergeht. Parallel hierzu nimmt die Zahl der Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte, zu (StBA 2015 a). Die Baufertigstellungen können diese Nachfrage allerdings nicht decken und stützen damit den Preisaufrtrieb (Möbert 2016; Möbert 2015; Dschermeier/Seipelt/Voigtländer 2015).

Um die notwendigen Ausgaben für das Wohnen und damit die Belastung der Haushalte in Grenzen zu halten, sah sich die Bundesregierung infolge der jüngsten Preisentwicklung dazu veranlasst, die sogenannte *Mietpreisbremse* einzuführen (Benček/Klodt 2014: 20 ff.; Schier/Voigtländer 2015). In den von der Landesregierung ausgewiesenen Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf die Mieterhöhung bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen nur noch maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen sind Neubauwohnungen sowie umfassend modernisierte Wohnungen. Die Vermieterin oder der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, die Miete zu senken, sollte sie oder er bereits mehr als 10 % der Vergleichsmiete verlangen (Lerbs/Sebastian 2015).¹

Damit greift die Gesetzgebung erstmals in die Neuvermietung ein. Bislang hatte sie sich auf die Regulierung der Steigerungsraten bei bestehenden Mietverhältnissen konzentriert. Hierbei unterliegt die Mietpreiserhöhung – die ohnehin nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden kann – einer Kappungsgrenze von max. 20 % in drei Jahren. In Wohngebieten mit einer kritischen Wohnraumversorgung kann diese Grenze auf 15 % herabgesenkt werden. Die notwendige Zustimmung der Mieterin oder des Mieters bleibt von diesen Regelungen unberührt.²

¹ Detailliertere Informationen zur Anwendung und Wirkungsweise der Mietpreisbremse sowie zur Diskussion um ihre Auswirkungen siehe Benček/Klodt (2014); Lerbs/Steffen (2015); Schier/Voigtländer (2016) sowie Voigtländer (2015).

² §§ 558 bis 558e BGB.

Tabelle 1: Durchschnittliche Mietpreise und ihre Entwicklung in den Bundesländern (2013–2015)

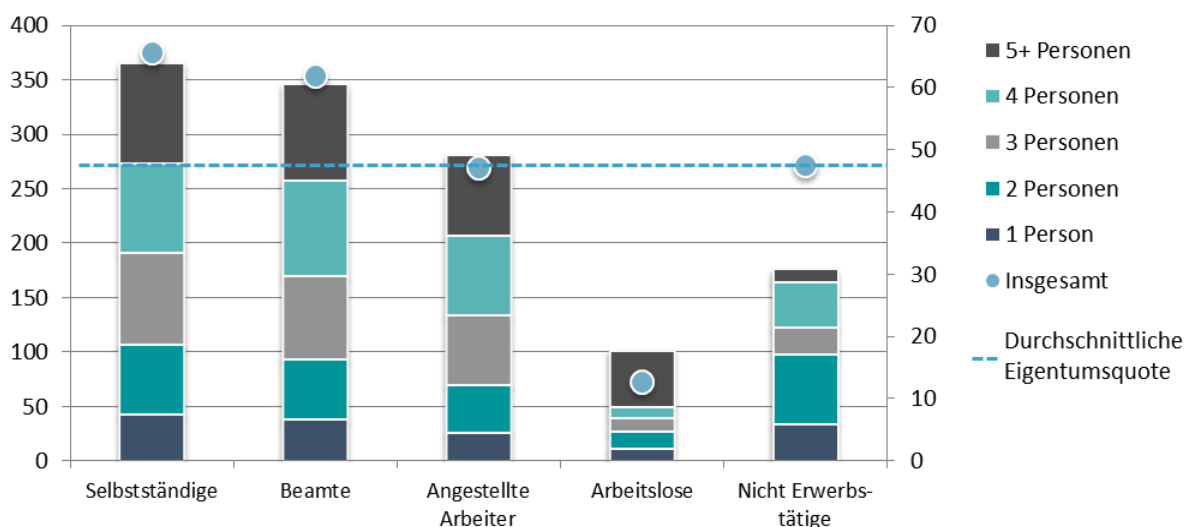
	Mietpreis ¹ in € pro qm			Wachstumsrate in %		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Baden-Württemberg	8,5	8,8	9,2	4,5	3,6	4,1
Bayern	9,2	9,4	9,8	5,6	2,2	4,0
Berlin	7,2	7,5	7,9	9,1	3,5	5,4
Brandenburg	5,4	5,8	6,2	2,3	7,2	6,5
Bremen	6,5	6,7	7,1	6,9	3,1	6,3
Hamburg	9,0	9,2	9,3	5,3	3,1	0,2
Hessen	6,7	6,7	6,9	2,2	0,9	2,4
Mecklenburg-Vorpommern	6,3	6,5	6,6	3,7	2,6	2,2
Niedersachsen	6,2	6,3	6,6	6,9	2,5	3,6
Nordrhein-Westfalen	6,0	6,2	6,4	3,7	3,1	3,3
Rheinland-Pfalz	6,4	6,5	6,6	3,8	1,7	2,8
Saarland	5,4	5,4	5,7	9,7	0,4	5,3
Sachsen	5,4	5,3	5,5	2,2	-0,2	2,6
Sachsen-Anhalt	5,8	5,8	5,9	-0,2	0,4	2,2
Schleswig-Holstein	5,6	5,7	5,8	2,8	2,1	2,6
Thüringen	5,4	5,5	5,6	1,9	0,3	3,3
Deutschland	6,5	6,7	6,9	4,1	2,3	3,4

Quelle: IVD 2015, eigene Berechnungen. Anmerkung: Die Preise beziehen sich auf die Neuvermietung von Bestandswohnungen mit drei Zimmern in mittlerer Wohnlage mit mittlerer Ausstattung, die nach dem Jahr 1949 erbaut wurden.

Die Mietpreisregulierungen beziehen sich allein auf Mietverhältnisse, sodass Eigentümerinnen und Eigentümer, die in ihrem Besitz leben, entsprechend nicht betroffen sind. Handelt es sich um private Vermietende, können sie von den derzeitigen Preisentwicklungen profitieren und ihre Einnahmen steigern.

In Deutschland leben nach Ergebnissen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2013 etwas mehr als die Hälfte der Haushalte zur Miete (52,5 %) (StBA 2015 b). Am häufigsten wohnen Haushalte, deren Haupteinkommensbezieherin oder -bezieher arbeitslos sind, zur Miete (rd. 87 %). Angestellte und Arbeiterinnen bzw. Arbeiter gehören mit knapp 53 % etwas häufiger als der durchschnittliche Haushalt, zur Gruppe der Mietenden. Die geringste Mieterdichte findet sich unter den Selbstständigen (rd. 34 %) gefolgt von Haushalten, deren Haushaltsvorstand im Beamtinnen- bzw. Beamtenverhältnis ist (rd. 38 %). Mit der wachsenden Anzahl an Personen, die in einem Haushalt leben, steigt die Eigentumsquote (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Ausgewählte Eigentumsquote nach verschiedenen Haushaltstypen (2013)



Quelle: StBA 2013; eigene Berechnungen.

3 Modellierung

Das makroökonomische Modell INFORGE (Maier/Mönnig/Zika 2015; Maier/Mönnig/Zika 2013; Distelkamp u. a. 2003; Ahlert u. a. 2009) wurde für die Ermittlung der Preiseffekte auf Haushaltsebene mit dem sozioökonomischen Modul DEMOS verknüpft. DEMOS stellt die Einkommens- und Konsumstrukturen verschiedener Haushaltstypen detailliert dar (Drosdowski/Stöver/Wolter 2015). Es werden u. a. 144 Einkommens- und Verwendungszwecke 96 verschiedenen Haushaltstypen zugeordnet. Die Haushaltstypen definieren sich anhand der Haupteinkommensbezieherin bzw. des -bezieher, also der Person, die im Haushalt das höchste Einkommen bezieht. Darunter fallen Landwirtinnen und Landwirte, Beamtinnen und Beamte, Angestellte, Arbeiterinnen und Arbeiter, Selbstständige, Studierende, Arbeitslose, Rentnerinnen und Rentner usw. Diesen Haushaltstypen konnte neben ihrer eigenen Konsumstruktur ihre spezifische Eigentumsquote zugeordnet werden.

Dabei wird das Konsumverhalten u. a. nach den Ausgaben für Miete bzw. den Ausgaben für das selbstgenutzte Eigentum unterschieden. Die Verknüpfung der Information über die Ausgaben für den eigens genutzten Wohnraum mit den Eigentumsquoten ermöglicht es, die Auswirkungen von Mietpreisentwicklungen allein auf die Gruppe der Mietenden abzubilden.

3.1 Preisszenarien

Es werden zwei Mietpreissteigerungsszenarien gerechnet, die jeweils einem Referenzlauf gegenüber gestellt werden. Der Referenzlauf stellt eine wahrscheinliche ökonomische Ent-

wicklung ohne überdurchschnittlich hohen Mietanstieg dar.³ Das erste Szenario kann sowohl auf die Anhebung der Bestandsmiete als auch auf die Neuanmietung von Wohnraum übertragen werden, da es die Vorgaben zur Erfüllung der *Mietpreisbremse* sowie die maximale Kappungsgrenze von 15 % berücksichtigt. Ein weiteres Szenario (2) kann auf die Entwicklung von Bestandsmieten in Gebieten mit einer angespannten Wohnraumversorgung angewendet werden, die innerhalb von drei Jahren nicht um über 15 % angehoben werden dürfen.

Die vorgenommenen Mietpreissteigerungen in den berechneten Szenarien sind die Folgenden:

- Referenz: normale Mietpreisentwicklung
- Szenario 1: +10 % im Jahr 2016
- Szenario 2 reizt die maximale Kappungsgrenze in Gebieten mit einer angespannten Wohnraumversorgung voll aus. Hier liegt der Anstieg bei 15 % (2016).

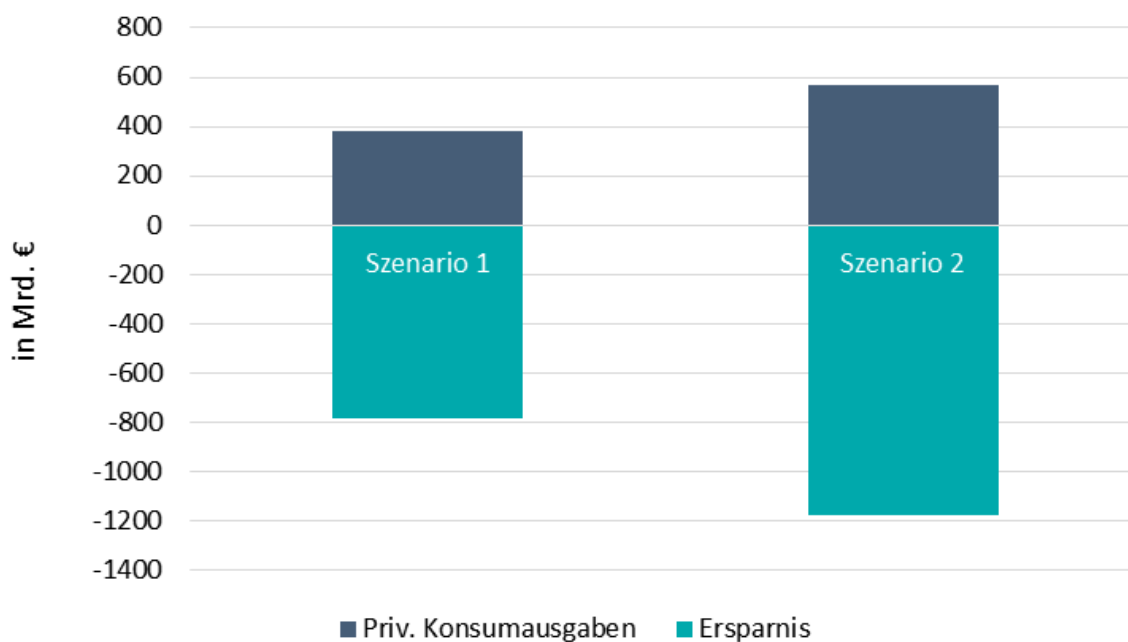
3.2 Ergebnisse

Die Anhebung der Miete hat zur Folge, dass sich der Anteil der Mietausgaben an den Gesamteinnahmen für alle betroffenen Haushalte dauerhaft erhöht. Liegt dieser Anteil in der Referenz bei durchschnittlich 12,3 %, erhöhen sich diese Aufwendungen in den Szenarien auf 12,8 % (Szenario 1) bzw. 13 % (Szenario 2). Die Konsumausgaben, die die Mietausgaben einschließen, erhöhen sich somit. Bei einer 10 %igen Mietanhebung summieren sich die Konsumausgaben bis zum Ende des Projektionszeitraums im Jahr 2035 auf 380 Mrd. € (vgl. Abbildung 2). Eine Mieterhöhung um 15 % erhöht die Konsumausgaben kumuliert um knapp 570 Mrd. €. Dieser Anstieg wird in erster Linie über die Ersparnisse ausgeglichen. Die Haushalte sparen in dem genannten Zeitraum um fast 800 Mrd. € (Szenario 1) weniger. Der Mietanstieg um 15% bewirkt eine Differenz in den Ersparnissen um insgesamt fast 1200 Mrd. €.

Die Konsumstruktur selbst erfährt die stärkste Veränderung im ersten Jahr des Mietanstiegs, also in dem Jahr, in dem der Preis um mindestens 10 % angehoben wird. Anschließend besteht ein höherer Konsum aller Haushalte zusammen genommen als ohne einen erfolgten Mietanstieg. Diese Entwicklung geht auf die höheren Einnahmen aus der Vermietung zurück, die sich bei den Immobilienbesitzerinnen und -besitzern in höhere Konsumausgaben übertragen.

³ Im Referenzlauf entwickeln sich die Preise gemäß ihrer historischen Entwicklung, wobei die Preisentwicklungen aus geschätzten Zusammenhängen resultieren. Auch die Mieten werden damit regulär steigen.

Abbildung 2 Kumulierte Abweichungen gegenüber der Referenz bei den privaten Konsumausgaben und der Ersparnis bis 2035 (in Mrd. €)



Quelle: INFORGE; eigene Berechnungen.

Im Jahr des Mietanstiegs gehen die Ersparnisse um mindestens 14 % zurück (Szenario 1). Im Falle eines Mietanstiegs um 15 % (Szenario 2) beträgt der Rückgang im Vergleich zur Situation ohne Mietanstieg sogar über 20 % (vergleiche Tabelle 2). Mit großem Abstand folgen die geringeren Ausgaben für Bildung (-0,5 % (Szenario 1) bzw. -0,7 % (Szenario 2)), für Nachrichtenübermittlung (-0,4 % bzw. -0,6 %), für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (-0,3 % bzw. -0,5 %) sowie die privaten Ausgaben für Gesundheit (-0,3 % bzw. -0,45 %). In absoluten Zahlen betrachtet, werden im Jahr des Mietanstiegs zwischen 2,4 und 3,6 Mrd. € (Szenario 1 bzw. 2) weniger für den Konsum aufgewendet – die Ausgaben für Wohnungsmiete ausgenommen. Davon entspricht über ein Drittel den Ausgaben für Freizeit, Unterhaltung und Kultur. Rund eine viertel Mrd. € werden insgesamt weniger für die Nachrichtenübermittlung verwendet (Szenario 1), d. h. für den Konsum von Brief- und Paketdienstleistungen, Telefonen/Handys/Smartphones und Telekommunikationsdienstleistungen. Im Szenario 2 sind es fast 400 Mio. € weniger, die im Jahr 2016 für die Nachrichtenübermittlung ausgegeben werden.

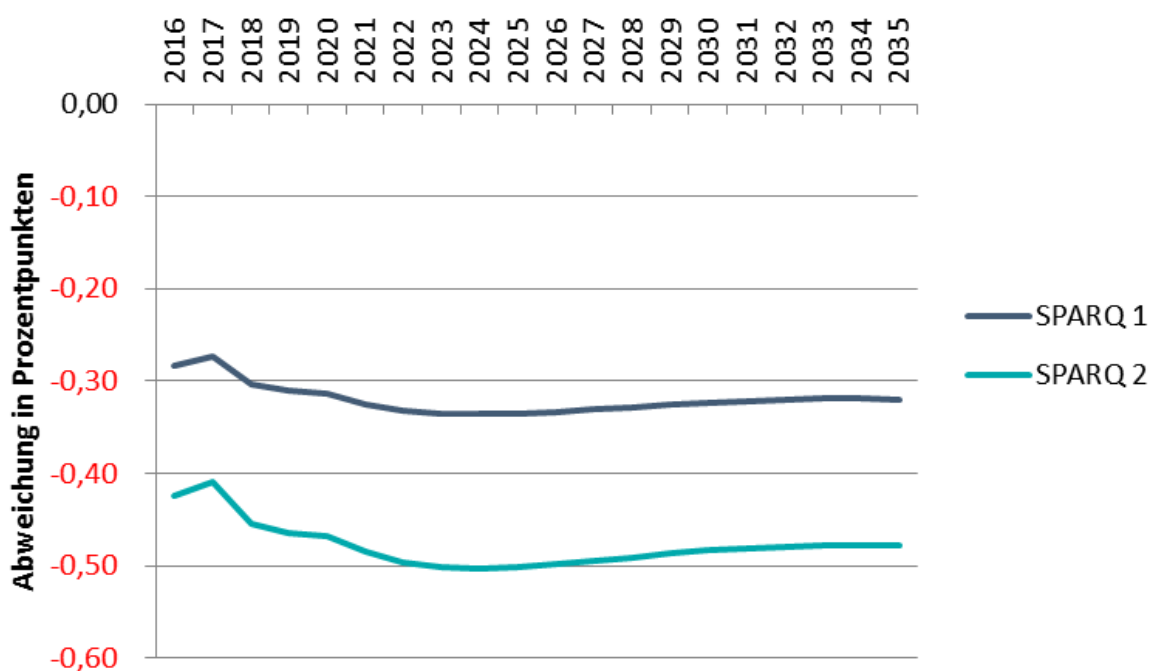
Tabelle 2 *Verändertes Konsumverhalten aller Haushalte im Jahr 2016 in %*

2016	Szenario 1	Szenario 2
Private Konsumausgaben	1,1	1,6
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	0,1	0,1
Bekleidung und Schuhe	-0,2	-0,3
Innenausstattungen, Haushaltsgeräte und -gegenstände	0,2	0,2
Gesundheitspflege	-0,3	-0,4
Verkehr	-0,2	-0,3
Nachrichtenübermittlung	-0,4	-0,6
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	-0,3	-0,5
Bildungswesen	-0,5	-0,7
Beherbergungs- u. Gaststättendienstleistungen	-0,1	-0,1
andere Waren und Dienstleistungen	-0,1	-0,2
Gesamtausgaben	0,3	0,4
Ersparnis	-14,2	-21,2
Wohnungsmieten u.ä.	4,7	7,0
Energie	-0,1	-0,2
Wohnungsinstandhaltung	-0,2	-0,3

Quelle: INFORGE; eigene Berechnungen.

Während sich die meisten Konsumausgaben nach bereits einem Jahr wieder erholen, wird über den gesamten Beobachtungszeitraum hinweg weniger gespart. Damit einhergehend sinkt die Sparquote. Sie geht um knapp 0,3 Prozentpunkte im ersten Jahr des Mietanstiegs (Szenario 1) bzw. um gut 0,4 Prozentpunkte (Szenario 2) zurück (vgl. Abbildung 3). Anschließend verstärkt sich der Rückgang der Sparquote im Szenario 1 etwas und verharrt auf dem niedrigeren Niveau. Im Szenario 2 fällt die Sparquote um bis zu einem halben Prozentpunkt im Jahr 2022 und erholt sich bis 2035 nicht. Die Haushalte legen somit durchgängig weniger Geld ihres verfügbaren Einkommens zurück.

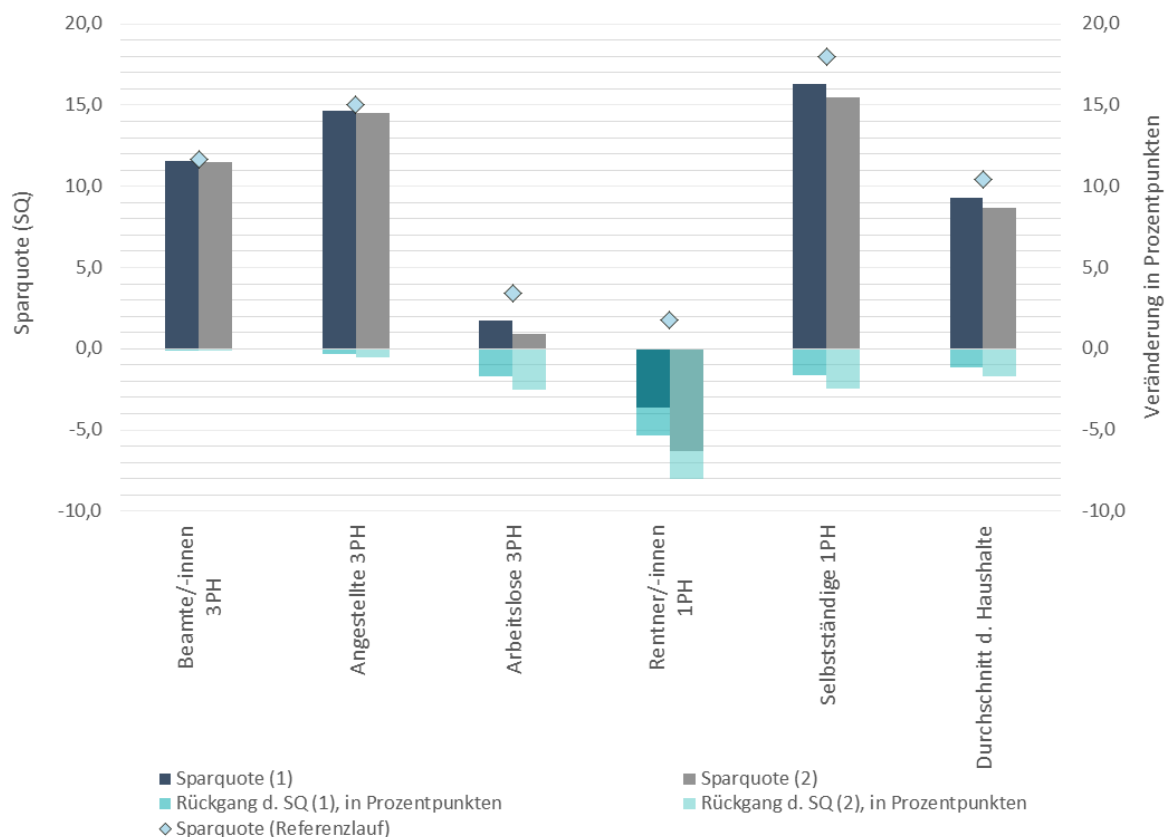
Abbildung 3: Veränderung der Sparquote gegenüber der Referenz in Prozentpunkten



Quelle: INFORGE; eigene Berechnungen.

Im Durchschnitt aller Haushalte beträgt die Sparquote fast 10,5 % (Die Sparquote ist in der Abbildung 4 jeweils als Raute abgebildet.). Durch die Mieterhöhung fällt diese im ersten Jahr des Preisanstiegs auf gut 9 % (dunkelblaue und braune Säule). Für die Haushalte insgesamt fällt die Sparquote damit um gut einen Prozentpunkt zurück. Wird der Fokus auf verschiedene Haushaltstypen mit über- und unterdurchschnittlich hohen Eigentumsquoten gesetzt, wird ersichtlich, dass Haushalte (HH) mit einer hohen Eigentumsquote – hier z. B. Beamtinnen- und Beamten- oder Angestellten-Haushalte mit drei Personen und vergleichsweise hohen Sparquoten – nur in geringem Maße von einer Mieterhöhung betroffen sind. Ihre Sparquoten gehen um max. 0,5 Prozentpunkte in den berechneten Szenarien zurück (türkisfarbene Säulen). Bei Haushalten von Arbeitslosen mit drei Personen verringert sich die Sparquote im Jahr 2016 um 1,7 (Szenario 1) bzw. 2,5 Prozentpunkte (Szenario 2). Bei einem 1-Personen-Rentner-HH fällt die Sparquote von aktuell 1,75 % bei einer 15 %igen Mieterhöhung um bis zu 8 Prozentpunkte auf -6,3 %. Im Szenario 1 liegt der Rückgang bei gut 5 %.

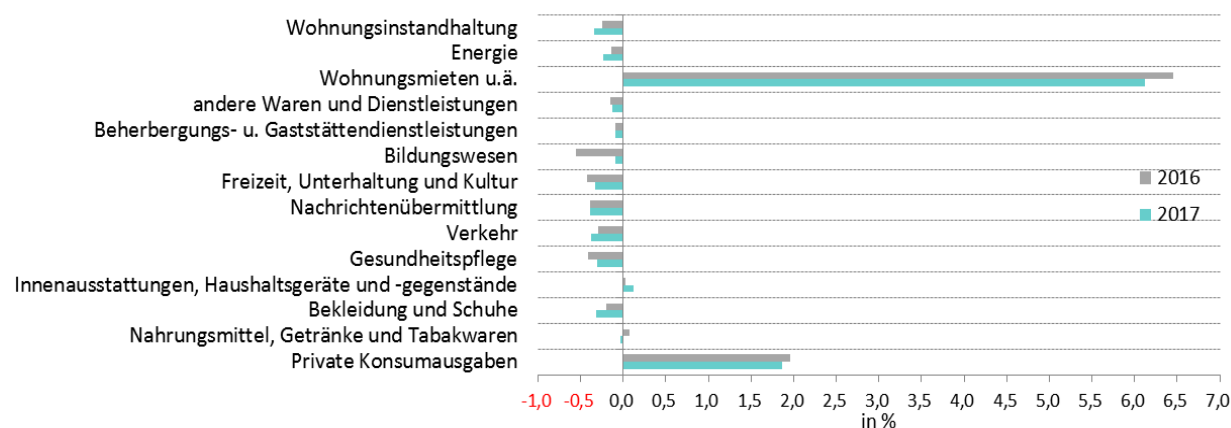
Abbildung 4 Veränderung der Sparquote bei ausgewählten Haushaltstypen durch eine Mieterhöhung im Jahr 2016 (in Prozentpunkten)



Quelle: INFORGE; eigene Berechnungen.

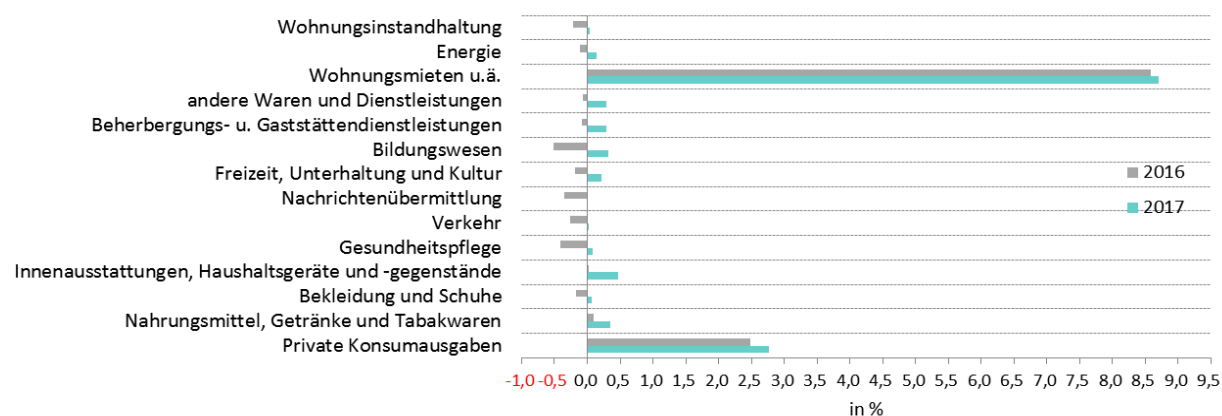
Die Gegenüberstellung der veränderten Konsumstruktur eines Haushaltes mit einer geringen Eigentumsquote (z. B. 1-Personen-Rentner- oder Arbeitslosenhaushalt) mit dem einer hohen Eigentumsquote (z. B. Beamtinnen- bzw. Beamtenhaushalt mit fünf Personen) verdeutlicht die Auswirkungen einer Mieterhöhung über einen Zweijahreszeitraum (vgl. Abbildung 5 bis Abbildung 7). Während der Rentnerinnen oder Rentnerhaushalt seinen Konsum auch noch im Jahr 2017 überwiegend einschränken muss, kann die Beamtin oder der Beamte seine Konsumausgaben bereits ein Jahr nach der Mieterhöhung wieder für alle dargestellten Konsumverwendungszwecke erhöhen. Im Szenario 2 zeigen sich vergleichbare Entwicklungen (hier nicht abgebildet).

Abbildung 5 *Veränderte Konsumstruktur bei einem 1-Personen-Rentner-HH (in %) im Szenario 1*



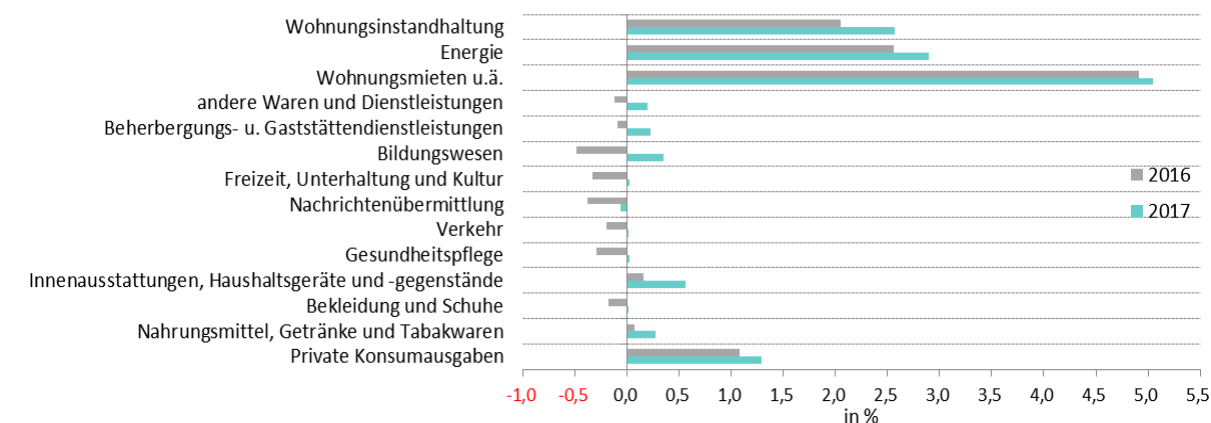
Quelle: INFORGE; eigene Berechnungen.

Abbildung 6 *Veränderte Konsumstruktur bei einem 3-Personen-Beamten-HH (in %) im Szenario 1*



Quelle: INFORGE; eigene Berechnungen.

Abbildung 7 *Veränderte Konsumstruktur bei einem 3-Personen-Arbeitslosen-HH (in %) im Szenario 1*



Quelle: INFORGE; eigene Berechnungen.

Der Haushalt eines Arbeitslosen, in dem drei Personen leben, muss seinen Konsum im Jahr der Mieterhöhung in fast allen Konsumverwendungsbereichen einschränken. Lediglich der Konsum von Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren kann erhöht werden – wie auch bei den anderen hier abgebildeten HH-Typen. Bereits im Folgejahr ist es für den Dreipersonenhaushalt einer oder eines Arbeitslosen jedoch möglich, den Konsum wieder zu steigern (vergleiche Abbildung 7). Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass höhere Mietpreise eine Anhebung des Wohngelds zur Folge haben, wodurch die Konsumeinschränkung wieder aufgehoben wird.

4 Zusammenfassung und Ausblick

Eine deutliche Mieterhöhung um mindestens 10 % belastet den durchschnittlichen Haushalt insbesondere direkt im Jahr der Erhöhung. Die Konsumstruktur wird an die erhöhten Mietausgaben angepasst, wodurch der Konsum in erster Linie für die Bereiche Nachrichtenübermittlung, Freizeit und Kultur, Bildung sowie Gesundheit zurückgeht. Der durchschnittliche Mieterhaushalt wird damit in seinen sozialen Partizipationsmöglichkeiten eingeschränkt. Um diesen Effekt abzumildern, legen die Haushalte weniger Geld für Ersparnisse zurück, sodass diese um mindestens 14 % zurückgehen und sich bis zum Ende des Projektionszeitraums (2035) auch nicht erholen. Für sehr mietabhängige Haushalte wie beispielsweise 1-Personen-Rentner-Haushalte oder Haushalte von Arbeitslosen sind die Auswirkungen auf ihre Ersparnisse infolge einer Mieterhöhung noch viel stärker. Sie liegen um nachhaltig weit über 10 % niedriger. 1-Personen-Rentner-Haushalte bauen ihr Erspartes sogar ab, d. h. sie bekommen eine negative Sparquote und können erst dann ihre Ersparnisse wieder aufbauen, wenn sie bereit sind, ihren Konsum einzuschränken. Diese Entwicklung kann erst im Jahr 2029 beobachtet werden. Haushalte von Arbeitslosen werden durch die Mieterhöhung derart geschwächt, dass sie bis zum Ende der Projektion (2035) ihre Sparquote nicht wieder erhöhen können.

Eine Mieterhöhung bis zum rechtlich gesicherten Bereich der Mietpreisbremse (bei Neuvermietung) bzw. der Kappungsgrenze in Wohngebieten mit kritischer Wohnraumsituation verschärft somit die Ungleichheit der Haushalte mit und ohne Eigentum. Haushalte ohne Eigentum gleichen den erlittenen eingeschränkten Konsum bereits nach einem Jahr aus, indem sie weniger sparen. Haushalte mit Eigentum können ihren Konsum hingegen sogar noch erhöhen. Dies ist vermutlich auf höhere Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zurückzuführen, die sie über die Mieterhöhung erwirtschaften.

Literaturverzeichnis

- Ahlert, Gerd/Distelkamp, Martin/Lutz, Christian/Meyer, Bernd/Mönnig, Anke/Wolter, Marc Ingo (2009): Das IAB/INFORGE-Modell. In: Schnur, Peter/Zika, Gerd (Hrsg.) (2009): Das IAB/INFORGE-Modell. Ein sektorales makroökonomisches Projektions- und Simulationsmodell zur Vorausschätzung des längerfristigen Arbeitskräftebedarfs. Nürnberg: IAB-Bibliothek 318. 15–175.
- Benček, David/Klodt, Henning (2014): Die Legende von der Mietpreisexplosion. Working Paper 1895. Kiel.
- Deschermeier, Philipp/Seipelt, Björn/Voigtländer, Michael (2015): Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen und die Folgen für den Wohnraumbedarf in Deutschland. Gutachten im Auftrag der Deutschen Invest Immobilien GmbH (d.i.i.). Köln.
- Distelkamp, Martin/Hohmann, Frank/Lutz, Christian Meyer, Britta/Wolter, Marc Ingo (2003): Das IAB/INFORGE-Modell. Ein neuer ökonomischer Ansatz gesamtwirtschaftlicher und länderspezifischer Szenarien. In: Beiträge zur Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (BeitrAB). Band 275. Nürnberg.
- Drosdowski, Thomas/Stöver, Britta/Wolter, Marc Ingo (2015): Consumption modelling considering different socio-economic household types. GWS Discussion Paper 15/15. Osnabrück.
- Handelsblatt (2015): In den Großstädten geht die Schere zwischen Immobilienpreisen und Einkommen auseinander. Überhitzung in München. 29.01.2015.
- Immobilienverband Deutschland (IVD) (2015): Wohn-Preisspiegel 2015/2016. Berlin.
- Institut der deutschen Wirtschaft (IW) (2013): Wohnungsmarkt. Leerstand greift um sich. Pressemitteilung Nr. 39. 5. September 2013. Köln.
- Lerbs, Oliver/Sebastian, Steffen (2015): Mietspiegel aus ökonomischer Sicht – Vorschläge für eine Neu-regulierung. IREBS Beiträge zur Immobilienwirtschaft. Heft 10.
- Maier, Tobias/Mönnig, Anke/Zika, Gerd (2015): Labour demand in Germany by industrial sector, occupational field and qualification until 2025 – model calculations using the IAB/INFORGE model. In: Economic Systems Research. Vol. 27 Issue 1. 19–42. DOI: 10.1080/09535314.2014.997678.
- Maier, Tobias/Mönnig, Anke/Zika, Gerd (2013): Trade and qualification – linking qualification needs to Germany's export flows. IAB-Discussion Paper 7/2013. Nürnberg.
- Möbert, Jochen (2016): Hauspreise: Normalisierung bald abgeschlossen, Überbewertung wahrscheinlich. In: Deutsche Bank Research (Hrsg.): Aktuelle Themen. Konjunktur. Frankfurt a. M. 14–22.
- Möbert, Jochen (2015): Fährt die Wohnungspolitik an die Wand? Deutsche Bank Research. Frankfurt a. M.
- Schier, Michael/Voigtländer, Michael (2016): Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand. IW-Trends. Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung. Jg. 43. Heft 1.
- Schier, Michael/Voigtländer, Michael (2015): Immobilienpreise – ist die Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt noch fundamental gerechtfertigt? IW-Trends. Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung. Jg. 42. Heft 1.
- Statistisches Bundesamt (StBA) (2015 a): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus. Fachserie 1. Reihe 3. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2015 b): Wirtschaftsrechnungen. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Wohnverhältnisse privater Haushalte. Fachserie 15. Sonderheft 1. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2012): Bauen und Wohnen. Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Fachserie 5. Heft 1. Wiesbaden.
- Voigtländer, Michael (2015): Optionen für bezahlbaren Wohnraum. IW-policy papers 14/2015. Köln.

Impressum			
Forschungsverbund Sozioökonomische Berichterstattung (Hrsg.): Berichterstattung zur sozioökonomischen Entwicklung in Deutschland. Dritter Bericht.			
Koordination:	Soziologisches Forschungsinstitut Göttingen (SOFI) e.V., Friedländer Weg 31, 37085 Göttingen	Webseite:	www.soeb.de
Projektleitung:	Dr. Peter Bartelheimer	Download:	http://www.soeb.de/fileadmin/redaktion/downloads/Working-Paper/soeb_3_Working-Paper_2016_6_GWS20160919.pdf
E-Mail:	peter.bartelheimer@sofi.uni-goettingen.de	Redaktion:	Klara Schade (SOFI)
Tel.:	0551-522 0551	Autoren (für Rückfragen):	Loreto Bieritz (GWS, Bieritz@gws-os.de), Britta Stöver (GWS, stoever@gws-os.de)
Abteilung 5:	Konsummuster zwischen Differenzierung und	Anschriften	Gesellschaft für Wirtschaftliche Struktur- forschung mbH (GWS), Heinrichstr. 30, 49080 Osnabrück
Arbeitspaket 15	Konsumentwicklung bis 2030 nach Haushaltstypen und Szenarien Armutskonsum		