

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

# Mieterbefragung NRW

Schwerpunkt: Zur Situation einkommensschwacher Haushalte





Über die Wohnsituation privater Haushalte liegen in der amtlichen Statistik nur wenig Zahlen vor. Um diese Lücken zu schließen, führt die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung eigene Primärerhebungen durch, so auch die Wfa-Mieterbefragung. Die zusätzliche Erfassung sozioökonomischer Daten ermöglicht Aussagen zur Wohnsituation bestimmter Haushaltstypen – in diesem Fall einkommensschwacher Haushalte. Insbesondere vor dem Hintergrund der Diskussion um die Angemessenheitskriterien im Rahmen von Hartz IV sowie dem anhaltenden Rückgang der Belegungsbindungen im preisgebundenen Segment erscheint es wichtig, die Entwicklung der Wohnsituation dieser Nachfragergruppe im Blick zu behalten.

### **Welche Haushalte gelten als einkommensschwach?**

Wer weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens<sup>1</sup> (Einkommensmedian/Äquivalenzeinkommen) in der gesamten Bevölkerung eines Landes zur Verfügung hat, gilt nach Eurostat<sup>2</sup>-Definition als armutsgefährdet bzw. einkommensschwach. Bei der Ermittlung der Grenze, unterhalb derer eine Person als „arm“ gilt, wird aus Gründen der Praktikabilität meist das verfügbare Einkommen zugrunde gelegt. In den Mitgliedstaaten der Europäischen Union gilt jemand als armutsgefährdet bzw. als einkommensschwach, dessen Äquivalenzeinkommen weniger als 60 Prozent des mittleren Äquivalenzeinkommens (Median) des jeweiligen Mitgliedstaats beträgt. Diese 60-Prozent-Grenze wird allgemein als Armutsgefährdungsgrenze (oder Armutsrisikogrenze) bezeichnet.<sup>3</sup> Die Festlegung dieser Grenze kann allerdings letztlich nicht empirisch begründet werden. Es handelt sich hierbei um eine politische Konvention, die der

---

<sup>1</sup> bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen

<sup>2</sup> Statistisches Amt der Europäischen Gemeinschaft

<sup>3</sup> Eine 70-Prozent-Armutsgefährdungsgrenze wird als „prekärer Wohlstand“ bezeichnet, der mit Einschränkungen in zentralen Lebensbereichen sowie einer Armutsgefährdung in sozialen Risikosituationen einhergeht. Personen mit einem Einkommen unter der 50-Prozent-Grenze werden nicht mehr nur als armutsgefährdet, sondern bereits als relativ einkommensarm bezeichnet, unter der 40-Prozent-Grenze gilt man als arm.

Europäische Rat im Jahr 2001 beschlossen hat.

Legt man diesen Maßstab für die Gruppe der befragten Mieterhaushalte in der Wfa-Mieterbefragung 2007 an, fallen alle die Haushalte unter diese Definition, denen monatlich bis zu 675 € zur Verfügung stehen. Das entspricht einem Anteil von 15,2 Prozent aller befragten Haushalte und damit weniger Haushalten als in der Vorgängerbefragung 2005 (19,3 %). Dieser Rückgang ist jedoch ein Ergebnis der Stichprobenszusammensetzung: Der Einkommensmedian im Jahr 2005 lag bei 750 €. Im Vergleich zur Befragung aus dem Jahr 2000 ist der Anteil der einkommensschwachen Haushalte um 2,3 Prozentpunkte gestiegen. Grund hierfür ist die zunehmende Ungleichverteilung der Einkommen und damit der größere Anteil einkommensschwacher Haushalte. Zudem erreichen viele Berufsgruppen nur noch Einkommensentwicklungen knapp über dem Niveau der allgemeinen Preissteigerungsrate.

Arbeitslosigkeit ist einer der Hauptgründe, warum Haushalte als einkommensschwach gelten. Denn einerseits ist der Anteil der Langzeitarbeitslosen kontinuierlich gestiegen und andererseits nimmt der Anteil der Erwerbslosen zu, die aufgrund ihrer bisherigen Erwerbsbiographie keine Ansprüche auf Arbeitslosengeld erworben haben. Weitere Merkmale sind geringe berufliche Qualifikation, im Haushalt lebende Kinder sowie ein Migrationshintergrund.<sup>4</sup>

Das spiegeln auch die Ergebnisse der Wfa-Mieterbefragung wider: Von den befragten arbeitslosen Haushalten zählt über die Hälfte (51,5 %) zu den einkommensschwachen Haushalten, ebenso wie 21,7 Prozent der Haushalte mit Migrationshintergrund. Auch wer alleine wohnt und damit die Wohnkosten aus einem einzigen Einkommen bestreiten muss, zählt häufig zur Gruppe der einkommensschwachen Haushalte (19,5 %).

---

<sup>4</sup> Armut und Lebensbedingungen – Ergebnisse aus LEBEN IN EUROPA: Statistisches Bundesamt

**Abb. 1:**  
Entwicklung der  
Bruttokaltmiete in  
€/m<sup>2</sup> von 2001-2007  
(Quelle: Wfa-  
Mieterbefragung  
2001-2007)

Für Gesamtdeutschland liegen Vergleichszahlen lediglich für das Jahr 2004 vor: damals zählten 13 Prozent der Bevölkerung zu den einkommensschwachen Haushalten. Allerdings stand ihnen durchschnittlich ein höheres verfügbares Äquivalenzeinkommen von bis zu 856 Euro im Monat zur Verfügung.<sup>5</sup>

Dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte in Nordrhein-Westfalen vergleichsweise höher ist als in Gesamtdeutschland, hat folgende Gründe: die Arbeitslosenquote ist die höchste der westdeutschen Bundesländer, zudem lebt ein vergleichsweise hoher Anteil an Bevölkerung mit Migrationshintergrund<sup>6</sup> (23,4 %) in Nordrhein-Westfalen.

Regionale Unterschiede in der Verteilung einkommensschwacher Haushalte lassen sich aus der Wfa-Mieterbefragung für Nordrhein-Westfalen aufgrund der geringen regionalen Fallzahlen nicht ableiten. Aus anderen Untersuchungen ist jedoch bekannt, dass sie sich hauptsächlich in der Kernzone des Ruhrgebietes sowie in einigen weiteren Großstädten (Bielefeld, Köln, Wuppertal) konzentrieren.<sup>7</sup>

### Ergebnisse der Wfa-Mieterbefragung

#### Wohnungsgröße

Im Vergleich zur Gruppe aller Befragten leben einkommensschwache Haushalte eher in kleineren Wohnungen, was in erster Linie am zur Verfügung stehenden Einkommen und dem höheren Anteil an Single-Haushalten liegt. So verwundert es kaum, dass rund ein Fünftel aller einkommensschwachen Haushalte ihre Wohnung eher für zu klein hält (alle befragten Haushalte: 14,8 %). Gleichzeitig sagen jedoch immerhin über 70 Prozent, dass die Größe ihrer Wohnung gerade richtig ist.

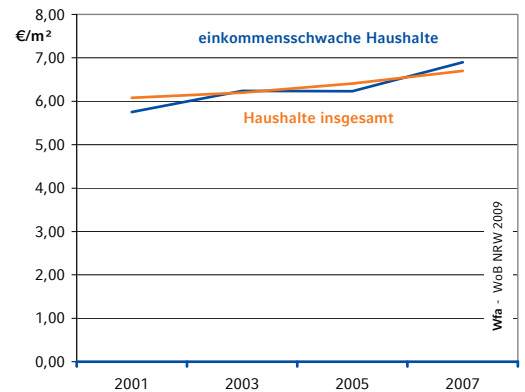
<sup>5</sup> Armut und Lebensbedingungen – Ergebnisse aus LEBEN IN EUROPA: Statistisches Bundesamt

<sup>6</sup> Bevölkerung mit Migrationshintergrund im weiteren Sinne: Personen mit Migrationshintergrund sowie Personen mit nicht durchgehend bestimmbar Migrationshintergrund

<sup>7</sup> Sozialbericht NRW 2007: Armuts- und Reichtumsbericht

#### Miete

Die durchschnittliche Bruttokaltmiete je Wohnung einkommensschwacher Haushalte liegt im Jahr 2007 bei 365 € und damit 85 € niedriger als die Durchschnittsmiete aller befragten Haushalte (450 €).



Betrachtet man jedoch die Quadratmetermiete sind einkommensschwache Haushalte im Jahr 2007 eindeutig stärker belastet: durchschnittlich 6,90 €/m<sup>2</sup> bezahlen diese Haushalte und damit rund 0,20 €/m<sup>2</sup> mehr als die Befragten insgesamt (s. Abb. 1). Grund hierfür ist der höhere Anteil an Single-Haushalten an den einkommensschwachen Haushalten, die in der Regel kleinere Wohnungen mit höheren Quadratmetermieten bewohnen. Zudem leben diese Haushalte eher in größeren Städten, die generell ein höheres Mietniveau aufweisen.

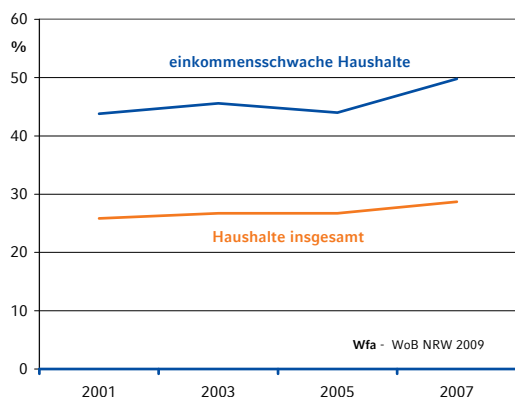
#### Mietkostenbelastung

Die Mietbelastungsquote<sup>8</sup> einkommensschwacher Haushalte ist seit der letzten Befragung erneut weiter gestiegen und erreicht im Jahr 2007 fast 50 Prozent des zur Verfügung stehenden Einkommens (s. Abb. 2). Im Vergleich dazu hat sich die Quote aller befragten Haushalte nur leicht um 2-Prozentpunkte auf 28,7 Prozent erhöht.

Seit dem Jahr 2001 ist die Mietbelastungsquote der einkommensschwachen Haushalte mit 6 %-Punkten stärker gestiegen als die aller Haushalte (2,8 %-Punkte). Die Gründe liegen vor allem im niedrigeren Einkommen der Haushalte und dem höheren Anteil an Single-

<sup>8</sup> Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltseinkommen

Haushalten, die die Mietkosten mit einem Einkommen tragen müssen.



### Mieterhöhung

In den letzten drei Befragungen waren einkommensschwache Haushalte immer stärker von Mietpreiserhöhungen betroffen als die befragten Haushalte insgesamt. Zuletzt war es fast ein Drittel der befragten einkommensschwachen Haushalte, aber nur etwas mehr als ein Viertel der befragten Haushalte insgesamt. Hauptgrund für die gestiegene Miete ist die Erhöhung der Betriebskosten (einkommensschwache Haushalte: 57,8 %, alle befragten Haushalte 53,0 %).

Allerdings fällt das Ausmaß der Erhöhung bei den einkommensschwachen Haushalten moderater aus als bei der Vergleichsgruppe und lag bei rund 33 €. Bei den Befragten insgesamt erreichte der Betrag einen Wert von rund 40 €. Grund hierfür dürften die durchschnittlich größeren Wohnungen der Befragten insgesamt sein.

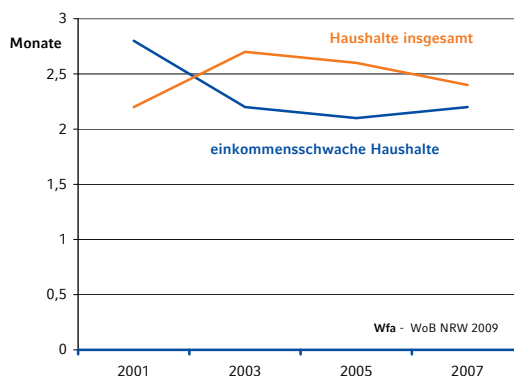
### Dauer der Wohnungssuche

Im Schnitt suchen einkommensschwache Haushalte 2,2 Monate nach einer neuen Wohnung (s. Abb. 3). Damit ist die Suchdauer erstmals seit 2001 wieder leicht angestiegen, liegt aber immer noch unter der Dauer aller befragten Haushalte (2,4 Monate). Vermutlich ist das Wohnungsangebot im preisgünstigen Segment geringer und die von den Kommunen festgelegten Angemessenheitskriterien im Rahmen von Hartz IV schränken die Auswahlmöglichkeiten weiter ein, so dass sich die Haushalte aufgrund der Übersichtlichkeit des Angebots schneller entscheiden. Zudem engen die finanziellen Spielräume die Auswahlmöglichkeiten zusätzlich ein. Im Umkehrschluss können

sich Haushalte mit einem höheren durchschnittlichen Einkommen in Zeiten entspannter Märkte mehr Zeit bei der Wohnungssuche nehmen. Seit der Befragung aus dem Jahr 2005 nähern sich die beiden Suchdauern jedoch wieder an. Noch im Jahr 2001 suchten einkommensschwache Haushalte mit 2,8 Monaten länger als die befragten Haushalte insgesamt.

### Weg der Wohnungssuche und Wohnungsfindung

In Bezug auf die wichtigsten Wege der Wohnungssuche unterscheiden sich die



beiden Gruppen lediglich in ihrer Intensität. Die erste Wahl fiel und fällt immer auf Tageszeitungen, Anzeigenblätter, eine Vermittlung durch Freunde, Bekannte und Arbeitskollegen sowie das Internet. Dabei nimmt die Bedeutung des Internets von Befragung zu Befragung zu. Persönlicher Kontakt, Anzeigenblätter und Internet sind tatsächlich auch die viel versprechendsten Wege eine Wohnung zu finden. Gleichzeitig hat seit der Vorgängerbefragung für einkommensschwache Haushalte die Bedeutung von Maklern, dem Wohnungsamt und der Arbeitgeber bei der Vermittlung einer neuen Wohnung zugenommen.

### Benachteiligung bei der Wohnungssuche

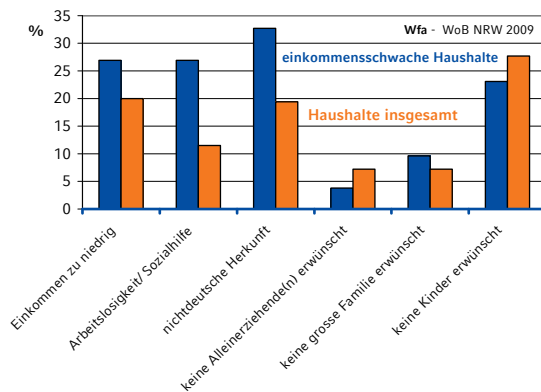
Mehr als Dreiviertel aller befragten Haushalte insgesamt, aber auch der einkommensschwachen Haushalte fühlen sich bei der Wohnungssuche nie benachteiligt (s. Abb. 4). Erfreulicherweise steigt dieser Anteil von Befragung zu Befragung. Gleichzeitig fühlten sich jedoch 10,4 Prozent der einkommensschwachen Haushalte häufig bzw. fast immer bei der Wohnungssuche benachteiligt (alle Haushalte: 6,5 %). Während sich dieses Gefühl bei den befragten Haushalten insgesamt seit

Abb.2: Entwicklung der Mietkostenbelastung 2001-2007 (Quelle: Wfa-Mieterbefragung 2001-2007)

Abb. 3: Entwicklung der Dauer der Wohnungssuche 2001-2007 (Quelle: Wfa-Mieterbefragung 2001-2007)

2001 mit jeder Befragung immer weiter abgeschwächt hat, ist der Rückgang bei den einkommensschwachen Haushalten erst seit dem Jahr 2007 deutlich erkennbar. Zwei Gründe könnten für diese Entwicklung verantwortlich sein: entweder lebte im Jahr 2005 ein höherer Anteil einkommensschwacher Haushalte in angespannten Märkten oder diese Entwicklung ist ein Ergebnis des seit Herbst 2006 geltenden Antidiskriminierungsgesetzes, nach dem Vermieter bei der Vergabe von Wohnungen Bewerber nicht wegen ihrer Rasse oder ethnischen Herkunft ablehnen dürfen.

**Abb. 4:**  
Benachteiligung bei der Wohnungssuche  
(Quelle: Wfa-Mieterbefragung 2007)



Als Hauptgründe für die Benachteiligung nennen die befragten einkommensschwachen Haushalte eine nicht deutsche Herkunft (32,7 %), ein zu niedriges Einkommen (26,9 %), Arbeitslosigkeit oder Sozialhilfe (26,9 %), aber auch, dass keine Kinder erwünscht sind (23,1 %).

### Umzugsplanungen

Obwohl bei fast jedem Umzug nicht unerhebliche Kosten für Renovierung und den eigentlichen Umzug anfallen, planen im Jahr 2007 immerhin fast 30 Prozent aller einkommensschwachen Haushalte innerhalb des nächsten Jahres umzuziehen (alle Haushalte: 23,8 %). Das sind so viele Haushalte wie nie zuvor.

Hauptgründe sind der Wunsch nach mehr Platz (23,2 %), berufliche Veränderungen (18,8 %) oder ein zu teures Preis-Leistungs-Verhältnis. Dabei unterscheidet sich die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte kaum von den befragten Haushalten insgesamt.

### Die Ergebnisse in Kürze

Die Wohnsituation einkommensschwacher Haushalte aus der Wfa-Mieterbefragung ist gekennzeichnet durch:

- eine höhere durchschnittliche Quadratmetermiete als die befragten Haushalte insgesamt,
- eine ungleich höhere Mietbelastung, die fast 50 Prozent des zur Verfügung stehenden Einkommens erreicht,
- eine häufigere Betroffenheit von Mieterhöhungen, deren Beträge im Vergleich zu allen befragten Haushalten jedoch niedriger liegen,
- eine leicht angestiegene, jedoch immer noch kürzere Wohnungssuchdauer als die befragten Haushalte insgesamt,
- eine geringere Diskriminierungserfahrung bei der Wohnungssuche als noch in der Vorgängerbefragung sowie
- einen gestiegenen Anteil an einkommensschwachen Haushalten, die für das kommende Jahr einen Umzug planen.

### Wohnen zur Miete – die Wfa-Mieterbefragung

Die Wfa-Mieterbefragung umfasst eine Reihe von Befragungen, die Sozialforschungsinstitute seit 1993 im Auftrag der Wfa durchgeführt haben. Befragt werden 2.500 Mieterhaushalte in frei finanzierten Wohnungen in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen. Aus den Ergebnissen lassen sich Rückschlüsse auf die Entwicklung der Wohnverhältnisse, die Einkommenssituation sowie die Umzugs- und Eigentumsabsichten der Befragten ableiten. Die Stichprobe ist geschichtet nach Gemeindegröße und nach Wohndauer (je 50 % Neu- und Altmietler, d.h. Wohndauer in der jetzigen Wohnung kürzer/länger als drei Jahre). Neben den Daten zur Wohnsituation werden auch sozioökonomische Daten erhoben, so lassen sich über Haushaltstypisierungen Entwicklungen besonderer Gruppen auf dem Wohnungsmarkt verfolgen.



## **Wfa**

Wohnungsbauförderungsanstalt  
Nordrhein-Westfalen (Wfa)  
Anstalt der NRW.BANK

verantwortlich:  
Karl Hofmann

Bearbeitung:  
Rebekka Austermann

### **Sitz Düsseldorf**

Kavalleriestr. 22  
40213 Düsseldorf

Rückfragen:  
Telefon (0211) 91741-1154  
Telefax (0211) 91741-1566  
[wfa-infocenter@nrwbank.de](mailto:wfa-infocenter@nrwbank.de)

Telefon (0211) 91741-0  
Telefax (0211) 91741-1800

### **Sitz Münster**

Johanniterstr. 3  
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0  
Telefax (0251) 91741-2863

### **Düsseldorf, Mai 2009**

*Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können einzelne Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.*

[www.wfa-nrw.de](http://www.wfa-nrw.de)  
[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)  
[wfa@nrwbank.de](mailto:wfa@nrwbank.de)

