

Mietwohnungen: Kaltmieten – Wohnungsgrößen – Vorzugsmieten

In Luxemburg wohnen 28.3 % der Haushalte zur Miete, was 24.7 % der Bevölkerung entspricht. Von diesen Haushalten zahlen 91.9 % eine normale Miete und 8.1 % eine Vorzugsmiete. Im arithmetischen Mittel betragen Vorzugsmieten 396.68 €, normale Mieten sind mit 887.77 € deutlich höher – bei annähernd gleicher Wohnfläche von 84.1 m² bzw. 83.5 m². Die absolute Höhe der Miete ist am höchsten in den Gemeinden im Umfeld der Hauptstadt. Mit steigender Entfernung zur Hauptstadt sinken die Mieten. Zugleich sind die gemieteten Wohneinheiten in dichtbesiedelten Gebieten wie der Hauptstadt im Durchschnitt deutlich kleiner, so dass die Miete pro m² in der Hauptstadt am höchsten ist. Je nach der Nationalität der Referenzperson unterscheiden sich die Wohnsituationen in den Mieterhaushalten: Briten zahlen die höchsten Mieten und zusammen mit den Niederländern mieten sie durchschnittlich die größten Wohnflächen. Die geringste Wohnfläche pro Kopf weisen die montenegrinischen Mieterhaushalte mit 27.5 m² auf. Je länger der Bezug der Mietwohnung zurückliegt, desto niedriger sind die Mieten pro m². Der durchschnittliche Mietpreis einer Wohnung welche zwischen 2001 und 2011 bezogen wurde liegt bei etwa 13 € pro m², gegenüber 7 € für eine Wohnung welche vor 1980 bezogen wurde.

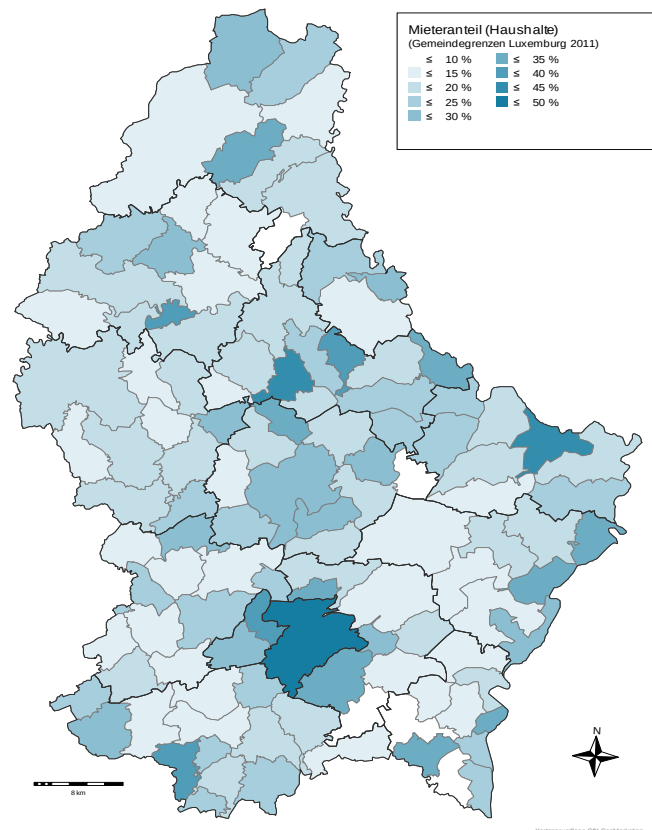
28.3 % der Haushalte wohnen zur Miete

In Luxemburg wohnen 28.3 % der Haushalte zur Miete, das sind 24.7 % der Bevölkerung. Je nach Gemeinde gibt es von diesem Wert starke Abweichungen (Abbildung 1). Im weiteren Umland der Hauptstadt ist der Mieteranteil unter den Haushalten gering, in direkt an Luxemburg-Stadt grenzenden Gemeinden liegt der Anteil hingegen nahe am Landesdurchschnitt und in Luxemburg-Stadt selbst ist er mit 48.6 % landesweit am höchsten. In Burmerange (6.9 %) und Consthum (7.0 %) wohnen die wenigsten Haushalte zur Miete.

Um die Mieten zu analysieren, wurden in der Volkszählung die Nettomonatsmieten erhoben, d.h. die Kaltmieten ohne Heizkosten, Kosten für Wasser, Gas, Elektrizität, Garage und ohne die Miete für gewerblich genutzte Räume. Zusätzlich wurde erhoben, ob es sich

um eine Vorzugsmiete handelt oder eine normale Miete, so wie sie sich auf dem freien Wohnungsmarkt ergibt.

Abbildung 1 : Anteil der Mieterhaushalte nach Gemeinden

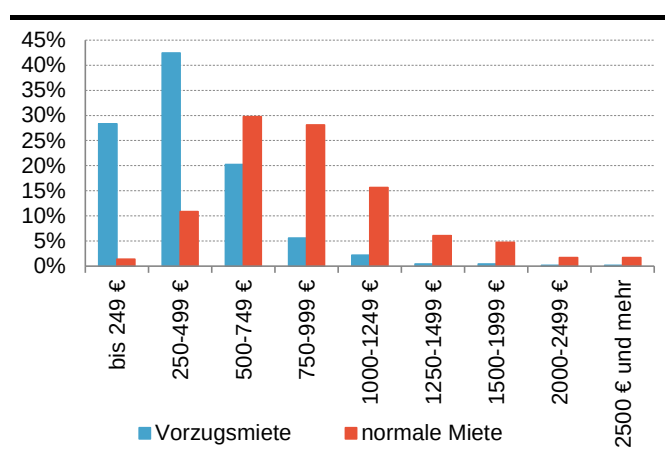


Quelle : STATEC – RP 2011

Vorzugsmieten sind deutlich niedriger als normale Mieten (Abbildung 2): Mit 28.3 % betragen über ein Viertel der Vorzugsmieten höchstens 249 €, aber nur 1.4 % der normalen Mieten liegen auf oder unter diesem Wert. Weitere 42.5 % der Vorzugsmieten fallen in die Klasse 250–499 € und 20.2 % betragen zwischen 500 € und 749 € und nur 9.0 % der Vorzugsmieten betragen 750 € oder mehr. Demgegenüber fällt mit 29.8 % der größte Anteil der normalen Mieten in die Kategorie 500–749 € und die nächsthöhere Kategorie 750–999 € ist mit 28.1 % ähnlich stark besetzt. Insgesamt 58.0 % der normalen Mieten betragen mindestens 750 €.

Mit 91.9 % zahlen die meisten der Mieterhaushalte eine normale Miete, wie sie sich auf dem Wohnungsmarkt ergibt, nur 8.1 % zahlen eine Vorzugsmiete (Tabelle 1). Im arithmetischen Mittel beträgt eine normale Miete 887.77 €, Vorzugsmieten sind mit 396.68 € weniger als halb so hoch. Bei den normalen Mieten ist die Streuung deutlich größer als bei den Vorzugsmieten, was sich unter anderem an der größeren Standardabweichung zeigt. Die Hälfte der Mieter zahlt eine normale Miete von bis zu 800 € (Median), die Hälfte der Vorzugsmieten beträgt dagegen maximal 350 €. Ein Viertel der Mieter zahlt bis 600 € als normale Miete (25-er Perzentil), bei einer Vorzugsmiete sind es 225 €. Drei Viertel der Mieter zahlen bis zu 1020 € (Vorzugsmiete: 500 €).

Abbildung 2 : Verteilung der normalen Mieten und der Vorzugsmieten



Quelle : STATEC – RP 2011

Tabelle 1 : Kennzahlen zur Mietsituation insgesamt sowie nach normalen Mieten und Vorzugsmieten (Haushaltsebene)

	Alle Mieten	Normale Miete	Vorzugsmiete
Anteile an allen Mieterhaushalten	100.0 %	91.9 %	8.1 %
Kennzahlen zur absoluten Miethöhe			
Arithmetisches Mittel	846.93 €	887.77 €	396.68 €
Standardabweichung	498.65 €	492.64 €	277.04 €
Median	750.00 €	800.00 €	350.00 €
25-er Perzentil	570.00 €	600.00 €	225.00 €
75-er Perzentil	1000.00 €	1020.00 €	500.00 €
Weitere Kennzahlen zur Wohnsituation			
Wohnfläche (Durchschnitt)	83.1	83.5	84.1
Miete/m ² (Durchschnitt)	12.00 €	12.45 €	4.95 €
Haushaltsgröße (Durchschnitt)	2.2	2.2	2.1

Quelle : STATEC – RP 2011

Hinsichtlich der mittleren Wohnfläche unterscheiden sich die Haushalte mit normalen Mieten (83.5 m²) kaum von Haushalten mit Vorzugsmieten (84.1 m²). Damit spiegeln sich die Unterschiede in der absoluten Miete auch in der Miete pro m² wider: Bei einer Vorzugsmiete kostet ein Quadratmeter gemieteter Wohnfläche 4.95 € – bei einer normalen Miete sind die Kosten mit 12.45 € rund 2.5-fach so hoch. Dabei sind die Haushalte ähnlich groß. In Haushalten mit normaler Miete wohnen im Durchschnitt 2.2 Menschen, in Haushalten mit Vorzugsmiete sind es mit 2.1 Bewohnern nur geringfügig

weniger. Da die normalen Mieten den weitaus größten Anteil an den Mieten ausmachen, werden die Vorzugsmieten in den folgenden Auswertungen nicht mehr berücksichtigt.

Hinweise zur Auswertung:

Bei der Volkszählung wurden Daten auf mehreren hierarchisch zueinander stehenden Ebenen erhoben:

1. Individualebene: Die elementare Erhebungseinheit der Volkszählung sind die einzelnen Bewohner des Landes. Die meisten Fragen beziehen sich auf Individuen, etwa: „Wann wurden Sie geboren?“
2. Haushaltsebene: Einzelne Bewohner, die zusammen wohnen und wirtschaften, bilden einen Haushalt. Die erste Seite des Fragebogens enthielt Fragen, die sich auf den gesamten Haushalt beziehen: Fragen nach der Anzahl der Wohnräume und der Wohnfläche sowie der Ausstattung der Wohnung ergeben für jedes Haushaltsmitglied dieselbe Antwort. Aus diesem Grund wurden diese Fragen nur einmal für den gesamten Haushalt gestellt und mussten nicht von jedem einzelnen Haushaltsmitglied beantwortet werden.

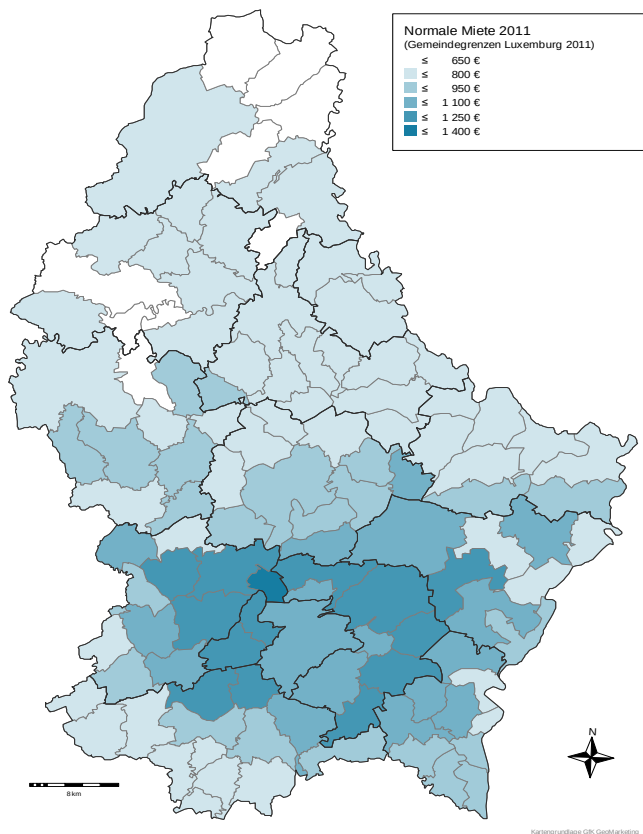
Aus dieser Unterscheidung ergeben sich verschiedene Bezugsmöglichkeiten der Daten:

1. Individuen: Auswertungen können sich auf die einzelnen Haushaltsmitglieder beziehen. Beispielsweise wohnen 24.7 % aller Einwohner Luxemburgs zur Miete.
2. Haushalte: Alternativ dazu können sich Auswertungen auch auf die Haushalte insgesamt beziehen. Im vorgenannten Beispiel ist etwa zu bedenken, dass in Mieterhaushalten tendenziell weniger Personen leben als in Eigentümerhaushalten. Somit ist bei manchen Fragen auch die Bezugsebene „Haushalte“ sinnvoll. Im Beispiel würde dies bedeuten, dass 28.3 % der Haushalte zur Miete wohnen. Somit ist der Anteil der Mieterhaushalte größer als der Anteil der Einzelpersonen, die zur Miete wohnen.
3. Referenzpersonen: In einigen Fällen kann es notwendig sein, die Angaben auf nur eine Person des Haushalts zu beziehen – diese Referenzperson steht mit ihren Angaben stellvertretend für den gesamten Haushalt. Wenn etwa Angaben auf einen Haushalt bezogen werden sollen, in dem Menschen mit unterschiedlichen Nationalitäten wohnen, dann wird die Nationalität der Referenzperson als die Nationalität des Haushalts insgesamt gewertet. Eine solche Aussage wäre etwa, dass „italienische Haushalte“ durchschnittlich eine Miete von 927.62 € zahlen. Da die Angaben der Referenzperson den anderen Haushaltsmitgliedern zugeordnet werden, ergibt sich bei dieser Bezugsebene naturgemäß eine Unschärfe, weil die Eigenschaften der Referenzperson nicht unbedingt auf die anderen Haushaltsmitglieder zutreffen müssen. Angaben dieser Bezugsebene sollten entsprechend vorsichtig interpretiert werden.

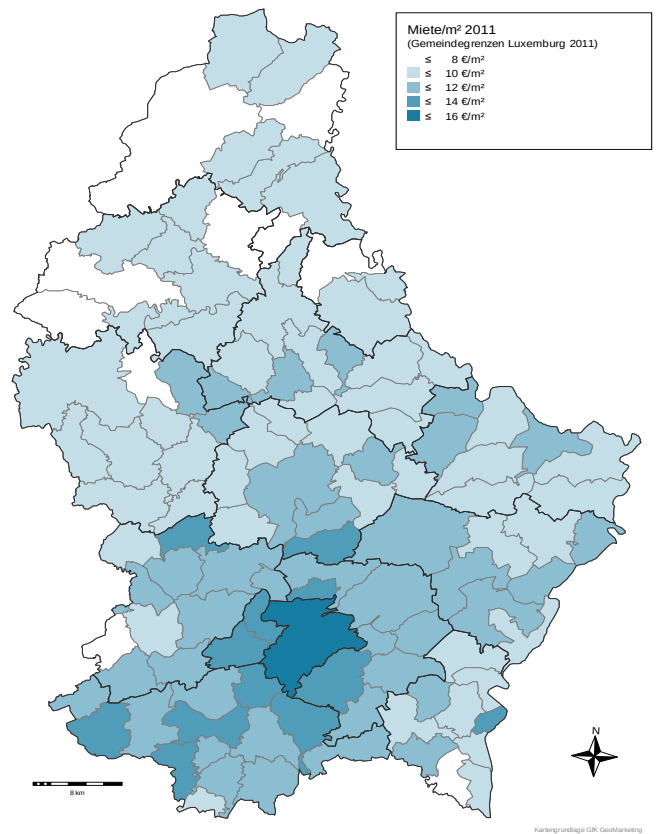
Regionale Unterschiede

Die breite Streuung der absoluten Miete spiegelt in hohem Maße Unterschiede zwischen den Gemeinden wider. Die höchsten absoluten Mieten werden in Kopstal gezahlt (1371.16 €), die niedrigsten in Wahl (542.60 €). Räumlich ergibt sich dabei ein klares Muster (Abbildung 3): In Gemeinden, die direkt an die Hauptstadt grenzen, sind die Mieten am höchsten – in der Hauptstadt selbst sind sie etwas niedriger (997.55 €). Je weiter eine Gemeinde von der Hauptstadt entfernt ist, desto geringer sind die Mieten.

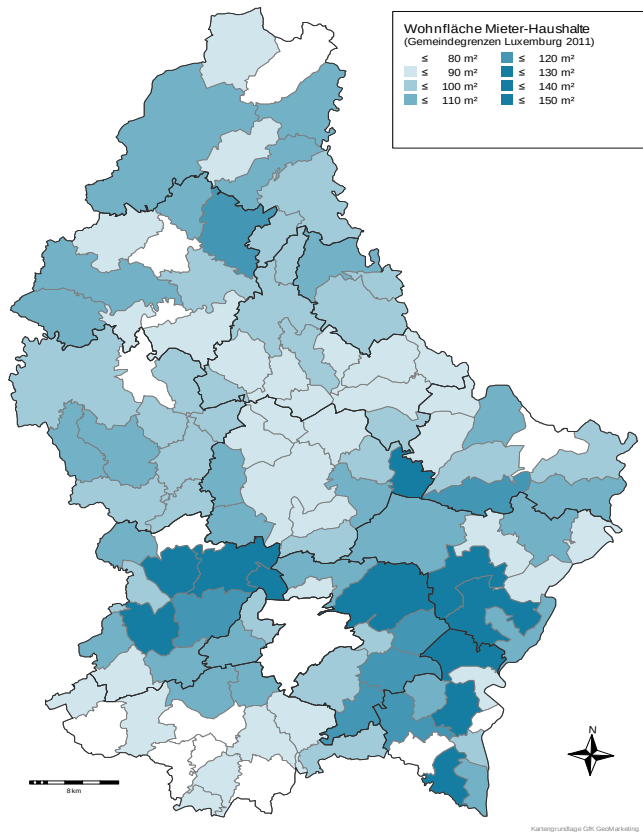
Ein ähnliches Muster zeigt sich bei der gemieteten Wohnfläche (Abbildung 4). In dichtbesiedelten Städten werden im Schnitt deutlich kleinere Wohneinheiten gemietet, wobei Differdange und Esch-sur-Alzette die niedrigsten Werte aufweisen (je 66.4 m²). Luxemburg-Stadt liegt mit 78.5 m² auf Platz 107 von 116 Gemeinden. Aber bereits in den direkt an die Hauptstadt angrenzenden Gemeinden sind die gemieteten Einheiten größer, etwa in Niederanven (123.1 m²) und Kopstal (130.6 m²).

Abbildung 3 : Höhe der Monatsmiete (arithmetisches Mittel, normale Miete ohne Vorzugsmiete, Haushaltsebene)

Quelle : STATEC - RP2011

Abbildung 5 : Miete pro m² nach Gemeinden (normale Mieten, ohne Vorzugsmieten)

Quelle : STATEC - RP2011

Abbildung 4 : Wohnfläche der Mieterhaushalte nach Gemeinden (arithmetisches Mittel, normale Mieten, ohne Vorzugsmieten)

Quelle : STATEC - RP2011

Somit variieren sowohl die mittleren Mieten als auch die gemieteten Wohnflächen nach Gemeinden stark. Um die Mieten unterschiedlich großer Wohnungen vergleichen zu können, werden die Mieten durch die Wohnflächen geteilt (Abbildung 5). Aber auch nach dieser Normierung in Form der Miete/m² zeigen sich weiterhin deutliche Unterschiede zwischen den Gemeinden. Anders als bei der absoluten Miete liegt Luxemburg-Stadt mit 14.65 €/m² an der Spitze, wohingegen die Mieten in Kiischpelt mit 6.61 €/m² am niedrigsten sind.

Unterschiede nach Nationalität der Referenzperson

Je nach Nationalität der Referenzperson wurden im Durchschnitt unterschiedlich hohe Mieten genannt (Tabelle 2). Mit deutlichem Abstand an der Spitze liegen dabei die britischen Referenzpersonen, die im arithmetischen Mittel 1 410.46 € als Miete angegeben haben und damit mehr als 1.5-fach über dem nationalen Mittel von 887.77 € liegen. Zugleich verfügen die Briten aber nach den Niederländern im arithmetischen Mittel über die größten Wohnflächen. Daher liegen die Mieten/m² mit 13.69 € nicht so stark über dem Landesmittel von 12.45 €/m². Mit 2.2 Personen entspricht die Haushaltsgröße bei britischen Referenzpersonen dem Durchschnittswert über alle Nationalitäten, so dass deren Wohnfläche pro Kopf mit 63.1 m² wiederum überdurchschnittlich ausfällt. Anders stellt sich dagegen die Wohnsituation in Haushalten dar, deren Referenz-

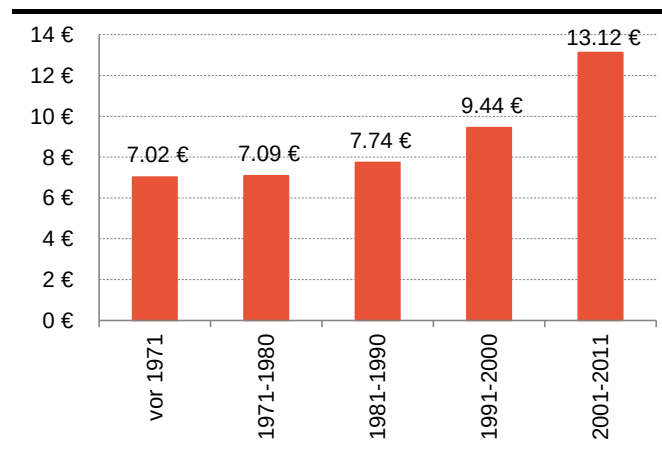
personen Luxemburger sind: Ihre Miete liegt rund 70 € unter dem Landesdurchschnitt, ebenso liegt die Haushaltsgröße mit 1.9 Personen etwas darunter, wohingegen die gemietete Wohnfläche etwas größer ist. Dadurch ergeben sich für diese Haushalte unterdurchschnittliche Mieten/m², aber überdurchschnittliche Wohnflächen/Kopf. Die niedrigsten absoluten Mieten zahlen Haushalte mit montenegrinischer Referenzperson. Da allerdings auch deren Wohnflächen die kleinsten sind, liegen die Mieten/m² sogar etwas über dem Landesdurchschnitt. Zudem wohnen in diesen Mieterhaushalten im Schnitt 3.0 Personen, so dass die Wohnfläche/Kopf mit 27.5 m² die niedrigste ist. Ähnliche Werte weisen Haushalte mit portugiesischer Referenzperson auf.

Tabelle 2 : Wohnsituation von Mietern nach Staatsangehörigkeit der Referenzperson (jeweils arithmetische Mittel, normale Miete – ohne Vorzugsmiete)

Nationalität	Miete (€)	Wohnfläche (m ²)	Miete/m ²	HH-Größe	Wohnfläche/Kopf
Vereinigtes Königreich	1410.46	115.9	13.69	2.2	63.1
Niederlande	1195.89	116.9	11.52	2.2	62.6
Spanien	1095.55	87.0	13.77	2.2	49.8
andere	1078.21	86.7	14.30	2.4	43.8
Frankreich	1036.69	85.9	13.68	2.1	48.5
Deutschland	1030.02	91.5	12.54	1.9	55.6
Belgien	931.61	87.3	12.35	1.9	54.9
Italien	927.62	79.1	13.34	2.0	47.2
Landesdurchschnitt	887.77	83.5	12.45	2.2	46.8
Luxemburg	818.22	85.1	11.03	1.9	55.0
Portugal	718.55	72.1	12.38	2.8	30.1
Montenegro	714.13	69.1	12.59	3.0	27.5

Quelle : STATEC - RP2011, N.B: Wegen fehlender Werte entsprechen die Spalten Miete/m² und Wohnfläche/Kopf nicht exakt den Quotienten aus den Mittelwerten der entsprechenden Spalten)

Abbildung 6 : Miete pro m² nach Bezugszeitraum der Wohnung (bezogen auf Haushalte, normale Miete)



Quelle : STATEC - RP2011

Unterschiede nach Bezugsdatum der Wohnung

Dass Luxemburger im Schnitt niedrigere Mieten/m² zahlen, hängt unter anderem mit dem Bezugsdatum der Wohnung zusammen. Und hier gilt: Je länger der Bezug der Wohnung zurückliegt, desto niedriger sind die Mieten/m² in der Tendenz (Abbildung 6). Da luxemburgische Mieter im Schnitt bereits vor 8 Jahren ihre jeweilige Wohnung bezogen haben, konnten sie tendenziell ältere Mietverträge zu günstigeren Konditionen abschließen als Ausländer, deren Bezug der Wohnung im Schnitt erst 5 Jahre zurück liegt.

Unterschiede nach der Haushaltsgröße

Wie zu erwarten, variieren die Miete und die Wohnfläche mit der Größe des Haushalts (Tabelle 3). Einpersonenhaushalte zahlen im Schnitt 739.80 € Miete. Haushalte mit zwei Personen zahlen dagegen durchschnittlich 158.78 € mehr, so dass sie insgesamt 898.58 € Miete zahlen. Teilt man die Mietausgaben durch die Zahl der Haushaltsmitglieder, so ergibt sich, dass Einpersonenhaushalte zwar absolut die niedrigsten Mieten zahlen, die Kosten pro Kopf sind hier jedoch am höchsten. Analog dazu wächst die Wohnfläche stetig mit der Zahl der Haushaltsmitglieder, allerdings ist auch hier das Wachstum unterproportional – pro Kopf steht Haushalten mit 6 Personen weniger Wohnfläche zur Verfügung als Einpersonenhaushalten.

Tabelle 3 : Miete und Wohnfläche nach Größe des Haushalts (arithmetische Mittel, normale Miete, ohne Vorzugsmiete)

Personen	Miete	Wohnfläche	Miete/Kopf	Wohnfläche/Kopf
1	739.80 €	62.9 m ²	739.80 €	62.9 m ²
2	898.58 €	84.6 m ²	449.29 €	42.3 m ²
3	975.26 €	97.0 m ²	325.09 €	32.3 m ²
4	1.105.94 €	114.3 m ²	276.49 €	28.6 m ²
5	1.150.48 €	130.0 m ²	230.10 €	26.0 m ²
6	1.137.87 €	138.6 m ²	189.65 €	23.1 m ²

Quelle : STATEC - RP2011

Institut national de la statistique et des études économiques

Tél.: 247-84397
Francois.Peltier@statec.etat.lu

Tél.: 247-84276
Germaine.Thill@statec.etat.lu

www.statistiques.lu

Université du Luxembourg – Research Unit INSIDE

Tél.: 46 66 44-9746
Andreas.Heinz(at)uni.lu