



Ralph Henger

Mieten und Einkommen gehen meist Hand in Hand

Bei bundesweiter Betrachtung sind die Mieten im Geschosswohnungsbau seit dem Jahr 2010 mit 10,2 Prozent weniger stark gestiegen als das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte mit 11,5 Prozent. Da die Entwicklung jedoch regional sehr unterschiedlich verläuft, führt dies zu unterschiedlichen Veränderungen bei den Mietbelastungen der privaten Haushalte. Aber auch hier zeigt sich: Die Wohnungsmärkte wandeln sich gerade dort, wo auch die Einkommen stark zulegen. Die Politik muss daher nicht flächendeckend in Aktion treten, sondern vielmehr gezielt dafür Sorge tragen, dass möglichst viele private Haushalte diese Veränderungen mitgehen können.

Die Entwicklung der Mieten steht seit ungefähr sechs Jahren im Fokus der öffentlichen Debatte. Ähnlich wie bei den noch stärker anziehenden Immobilienpreisen wird dabei auf die hohe Dynamik und die daraus resultierenden Probleme für die wohnungssuchende Bevölkerung hingewiesen. Und in der Tat sind die Entwicklungen in einigen Großstädten rasant. Die Marktmieten im Geschosswohnungsbau sind zwischen 2010 und 2016 in einigen Metropolen sehr stark gestiegen. Angeführt wird die Liste von Berlin mit 26 Prozent (3,9 % p.a.), gefolgt von Würz-

burg und Offenbach mit jeweils 22 Prozent (3,4 % p.a.) (F+B, 2016). Auch in den Metropolen wie Hamburg, München und Köln lagen die Steigerungen in den zentrumsnahen Lagen und attraktiven Stadtteilen auf diesem Niveau und teilweise deutlich darüber. Veränderungen in dieser Geschwindigkeit gab es in Deutschland selten. Gerade auch deshalb ist die Verunsicherung von Seiten der Bevölkerung groß. Gleichwohl ist insgesamt betrachtet nur ein Teil der Bevölkerung betroffen, da sich die enormen Mietsteigerungen auf wenige Standorte konzentrieren, während in weiten Teilen der Republik die Mieten real kaum zulegen und teilweise auch zurückgehen (Henger et al. 2015). In nur 20 von 402 Kreisen mit einer Bevölkerung von 8,6 Mio. Einwohnern liegt das Mietenniveau über 9 Euro pro Quadratmeter. Überdurchschnittliche Mietsteigerungen von jährlich über 2,5 Prozent seit dem Jahr 2010 erleben 29 Kreise mit 8,4 Mio. Menschen (die Inflationsrate lag im gleichen Zeitraum bei 1,2 %). Eins der beiden Kriterien trifft in 47 Kreisen mit 16,2 Mio. Einwohnern zu. Beide Kriterien nur in Stuttgart und Ingolstadt.

Die steigenden Mieten sind die Folge der demografischen Veränderungen. In den letzten Jahren ist ein regelrechter Nachfrageboom in einigen Ballungszonen

Größe einer bezahlbaren Mietwohnung bei durchschnittlichen Einkommen

Wohnungsfläche in Quadratmeter bei 25-prozentiger Mietbelastung

Kreisfreie Großstädte (n = 66)	Fläche 2016	Veränderung 2010–16	Sonstige Kreise (n = 236)	Fläche 2016	Veränderung 2010–16
1. Mülheim a.d. Ruhr	98	106%	1. Dingolfing-Landau	126	103%
2. Wolfsburg	98	98%	2. Lüchow-Dannemb.	121	116%
3. Chemnitz	98	111%	3. Straubing-Bogen	119	100%
4. Remscheid	96	99%	4. Westerwaldkreis	118	105%
5. Solingen	96	106%	5. Sigmaringen	116	106%
...			...		
57. Frankfurt a. Main	70	105%	227. Schwerin	83	105%
58. Regensburg	70	103%	228. Weimar	82	105%
59. München	70	102%	229. Passau	82	95%
60. Offenbach a. Main	68	91%	230. Cottbus	82	106%
61. Hamburg	68	104%	231. Garmisch-Partenk.	81	104%
62. Berlin	68	97%	232. Bayreuth	81	96%
63. Würzburg	64	97%	233. Konstanz	81	98%
64. Heidelberg	62	102%	234. Rosenheim	80	103%
65. Freiburg im Breisg.	61	99%	235. Bamberg	80	98%
66. Trier	59	98%	236. Göttingen	77	98%

Mietbelastung: Anteil der Mietkosten (Bruttowarmmiete) am verfügbaren Einkommen eines durchschnittlichen privaten Haushalts in einem Kreis.

Quellen: IW Köln, DMB, F+B, GfK, Statistisches Bundesamt



tren entstanden. Berlins Bevölkerung ist beispielsweise zwischen 2010 und 2016 um 240.000 Einwohner auf 3,61 Millionen angestiegen. München im gleichen Zeitraum um 140.000 auf 1,52 Millionen. Durch den starken Zuzug wird der Wohnraum knapper und die Preise für Eigentum und Mieten steigen. Der enorme Zuzug kommt sowohl aus dem In- und Ausland und erklärt sich wiederum zum Großteil aus der starken wirtschaftlichen Dynamik und dem damit einhergehenden Beschäftigungsaufbau der Metropolen. Die niedrigen Zinsen führen darüber hinaus zu einem generellen Anstieg der Nachfrage nach Immobilien. Als Reaktion hierauf zieht die Bautätigkeit deutlich an (Deschermeier et al. 2016). Allerdings noch nicht in dem Maße, dass die Dynamik nachlassen würde.

Die Veränderungen vergrößern die regionalen Unterschiede. Auch in Deutschland existiert seit jeher das natürliche Gefälle zwischen städtisch und ländlich geprägten Kreisen, auch wenn dieses nicht so stark wie in anderen Ländern ausgeprägt ist. Bei einem Blick auf die Deutschlandkarte treten darüber hinaus deutliche Ungleichheiten zwischen Ost- und West- sowie Nord- und Süddeutschland hervor. So liegen

die Marktmieten in 70 Prozent der Kreise und kreisfreien Städte unter dem Bundesdurchschnitt (F+B, 2016). Die Spanne reicht dabei von 54 bis 185 (Index Deutschland = 100, entspricht 6,90 €/m²) und einer Miete von 3,70 Euro (Landkreis Lüchow-Dannenberg, Niedersachsen) bis zu 12,70 Euro pro Quadratmeter (München, Bayern). Die Kaufkraft der privaten Haushalte ist ein wenig gleichmäßiger verteilt. So liegt die Kaufkraft in 51 Prozent der Kreise unter dem Bundesschnitt (GfK, 2016). Die Spanne variiert dabei von 69 bis 157 (Index Deutschland = 100, entspricht 44.500 €/Haushalt) und einer Kaufkraft von 31.000 (Trier, Rheinland-Pfalz) bis zu 70.400 Euro pro Haushalt (Starnberg, Bayern). Das Gefälle zwischen den Kreisen hat dabei in den letzten Jahren zugenommen. Während der höchste Wert den niedrigsten Wert im Jahr 2010 bei den Mieten noch um den Faktor 2,8 überstiegen hat, ist es im Jahr 2016 der Faktor 3,4. Und auch bei der Kaufkraft hat dieser Faktor zugelegt, wenn auch nur von 2,2 auf 2,3. Zu den Wohnkosten zählen auch die sogenannten kalten und warmen Nebenkosten. Nach dem starken Rückgang der Heizkosten in den letzten beiden Jahren sind diese im Zeitraum 2010 bis 2016 nur um vergleichsweise geringe 7 Prozent gestiegen und liegen heute bei durch-

schnittlich 3,10 Euro pro Quadratmeter und Jahr (DMB, 2016; Statistisches Bundesamt, 2016b).

Das Verhältnis zwischen den Ausgaben für das Wohnen und dem verfügbaren Einkommen ist ein zentraler Indikator für die Wohnungs- und Sozialpolitik, da die Wohnkosten den größten Ausgabeposten der privaten Haushalte darstellen. Hieraus lässt sich über die Einkommensgruppen hinweg beurteilen, ob eine angemessene und bezahlbare Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen gegeben ist, so dass ein hinreichend finanzieller Spielraum für die sonstige Lebenshaltung bestehen bleibt. Darüber hinaus lässt sich aus dem Verhältnis der Mieten und der Kaufkraft ableiten, wie viel Quadratmeter Wohnfläche sich ein Durchschnittshaushalt vor Ort leisten kann. So kann sich ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen im Landkreis Dingolfing-Landau (Bayern) am meisten Mietwohnungsfläche in Deutschland leisten. Hier bekommt dieser bei 25-prozentiger Mietbelastung eine Wohnung mit 126 Quadratmetern. Schlusslichter stellen dagegen die vier Universitätsstädte Trier, Freiburg, Heidelberg und Würzburg mit rund 60 Quadratmeter dar. Das ist nicht verwunderlich, da hier viele Studenten mit geringer Kaufkraft verhältnismäßig hohe Mieten zu zahlen haben. Die Tabelle zeigt darüber hinaus, dass man in den drei größten deutschen Städten Berlin, Hamburg und München mit rund 70 Quadratmetern am wenigsten Wohnfläche mieten kann.

Der Blick auf die Entwicklung der Mieten und Einkommen in den einzelnen Kreisen in Deutschland zeigt, dass sich ein Durchschnittshaushalt nicht weniger, sondern mehr Fläche leisten kann. Im Mittel kann sich ein privater Haushalt heute 94 Quadratmeter an Wohnfläche leisten, wenn er 25 Prozent seines Nettoeinkommens hierfür einsetzt. Das sind 2 Quadratmeter mehr als noch vor sechs Jahren. Nur in 24 Prozent der Kreise kann sich ein Durchschnittshaushalt heute weniger leisten. Von den 10 größten Städten sind hiervon Berlin, Stuttgart und Dortmund betroffen. Trotz steigender Mieten besteht damit keine flächendeckende Knappheit an bezahlbarem Wohnraum. Auch in den Städten mit den größten

Mietsteigerungen sind keine erheblichen Verwerfungen in den Wohnkostenrelationen zu erkennen. Die Politik muss daher keine neuen Programme initiieren oder die Wohnungsmärkte stärker regulieren. Die Wohnungsmärkte funktionieren, die Bautätigkeit zieht als Reaktion auf die gestiegenen Mieten spürbar an, wenn auch verzögert. Dies wird mittelfristig dafür sorgen, dass sich auch die heute angespannten Wohnungsmärkte wieder entspannen. Das Wohngeld, welches zum 1.1.2016 deutlich angehoben wurde, sorgt dafür, dass auch Geringverdiener eine angemessene Unterstützung erhalten. Die soziale Wohnraumförderung sollte nur gezielt an Standorten eingesetzt werden, wo ein erheblicher Anteil der privaten Haushalte Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt hat. Wichtiger erscheint aufgrund der zunehmenden regionalen Divergenzen, dass die Politik insgesamt dafür sorgt, dass die infrastrukturelle Versorgung ländlicher Räume (Ärzte, Breitband, Verkehr etc.) in Zukunft besser wird.

Literatur

Deschermeier, P. / Henger, R. / Seipelt, B. / Voigtländer, M., 2016, Zuwanderung, Wohnungsnachfrage und Baubedarfe – aktualisierte Ergebnisse des IW Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report, Nr. 18, Köln

DMB – Deutscher Mieterbund, 2016, Betriebskostenspiegel, www.mieterbund.de

F+B – Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien & Umwelt, 2016, F+B Marktmonitor, Hamburg

Henger, R. / Schier, M. / Voigtländer, M., 2015, Baubedarfe: Stadt und Land fallen auseinander, in: Wirtschaftsdienst, Nr. 11, S. 716–718

GfK – Gesellschaft für Konsumforschung, 2016, Kaufkraft Stadt- und Landkreise, Nürnberg

Statistisches Bundesamt, 2016a, Preise Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Monatsbericht -, Fachserie 7 Reihe 17, 2016b, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Fachserie 18 Reihe 1.5, Wiesbaden