

Immobilien | 21.01.2019 | Lesezeit 3 Min.

Wo Mietwohnungen erschwinglich geblieben sind

Mietwohnungen sind nicht teurer geworden, sondern in vielen Regionen Deutschlands sogar günstiger - wenn man die allgemeine Lohnentwicklung vor Ort berücksichtigt. Allerdings gibt es eine Stadt in Deutschland, in der selbst Gutverdienende mit der Mietpreisentwicklung zu kämpfen haben.

Sich über steigende Mieten zu echauffieren, gehört mittlerweile selbst im Bayerischen Wald zum guten Ton. Und es scheint ja auch zu stimmen: Wo auch immer man sich in Deutschland auf Wohnungssuche begibt, stellt sich das Gefühl ein, dass die Mieten in letzter Zeit explodiert sind. Geradezu schwindelerregend wirken sie besonders für jene, die sie noch immer in D-Mark umrechnen.

Doch stimmt diese Wahrnehmung eigentlich? Eine IW-Studie, die die jüngsten Entwicklungen der durchschnittlichen Immobilienpreise und der durchschnittlichen Arbeitsentgelte vergleicht, kommt zu einem überraschenden Ergebnis:

In den meisten Regionen ist das Wohnen zur Miete zwischen 2013 und 2017 in Relation zum Einkommen nicht teurer, sondern günstiger geworden.

Auch dort kann es allerdings sein, dass bestimmte Gruppen von Mietern heute stärker mit Wohnkosten belastet sind als vor einigen Jahren. Denn das IW hat für seine Analyse einige einschränkende Annahmen getroffen:

1. Betrachtet werden für die Erschwinglichkeit von Wohnraum ausschließlich allein lebende sozialversicherungspflichtig Beschäftigte; Selbstständige, Rentner und Studenten bleiben außen vor.
2. Für alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird – abhängig von den 401 Kreisen und kreisfreien Städten, in denen sie leben – das jeweilige Median-Nettoeinkommen ermittelt.
3. Es wird unterstellt, dass alle Arbeitnehmer einen konstanten Anteil ihres Nettolohns für die Kaltmiete aufwenden: 26 Prozent. Dies entsprach zuletzt der mittleren Mietkostenbelastung eines Single-Haushalts.
4. Es wird eine Wohnung mit mittlerer Ausstattung in einem Bestands-Mehrfamilienhaus neu angemietet.

Ein solcher Durchschnittsverdiener wäre in Deutschland 2017 auf ein monatliches Nettoeinkommen von 2.013 Euro gekommen, wovon er 523 Euro für Miete (ohne Umlagen für Heizung und Warmwasser) aufbrachte. Im bundesweiten Mittel konnte man sich damit eine knapp 76 Quadratmeter große Wohnung leisten.

Regionalvergleich: So viele Quadratmeter Wohnfläche sind erschwinglich

Doch wie sieht die Relation von mittlerem Einkommen und Durchschnittsmieten in echten Städten aus? Sehr unterschiedlich, wie ein Vergleich der 401 deutschen Kreise und kreisfreien Städte zeigt (Grafik):

Ein Durchschnittsverdiener in Salzgitter konnte 2017 für 26 Prozent seines Nettolohns eine 109 Quadratmeter große Wohnung mieten. Für sein Pendant in München waren nur 41 Quadratmeter drin.

Mietwohnungen: Großes Preisgefälle

So viele Quadratmeter Wohnfläche konnte sich ein sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in den Kreisen und kreisfreien Städten mit dem erschwinglichsten bzw. dem am wenigsten erschwinglichen Wohnraum im Jahr 2017 im Mittel leisten

109	1. Salzgitter (Niedersachsen)
108	2. Pirmasens (Rheinland-Pfalz)
107	3. Holzminden (Niedersachsen)
104	4. Wesermarsch (Niedersachsen)
102	5. Zweibrücken (Rheinland-Pfalz)
⋮	
47	397. Starnberg (Bayern)
46	398. Fürstenfeldbruck (Bayern)
46	399. Dachau (Bayern)
44	400. Ebersberg (Bayern)
41	401. München (Bayern)

Mietwohnungen: Neuvermietung einer durchschnittlichen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Bestand

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigter: mit einem für seinen Kreis durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommen, von dem er 26 Prozent für die Kaltmiete aufwendet

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2019 IW Medien / iwd

iwd

Betrachtet man einen längeren Zeitraum, zeigt sich, dass Arbeitnehmer bei

konstantem Wohnkostenanteil am Einkommen in 269 der 401 Kreise und kreisfreien Städte im Jahr 2017 mehr Wohnfläche mieten konnten als 2013. Ursache dafür ist, dass in diesen Regionen die Medianlöhne innerhalb dieses Zeitraums stärker gestiegen sind als die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Mietwohnungen. Besonders groß ist diese Asymmetrie in einigen Regionen Ostdeutschlands (Grafik):

In Hildburghausen, Brandenburg an der Havel und in Gera konnten sich Arbeitnehmer mit einem mittleren Einkommen im Jahr 2017 im Schnitt eine um acht Quadratmeter größere Wohnung leisten als 2013.



Bemerkenswert ist, dass dieses Phänomen sogar in vier der sieben größten Städte gilt. In Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main und Hamburg war es Durchschnittsverdienern 2017 möglich, bei konstantem Wohnkostenanteil mehr Fläche anzumieten als vier Jahre zuvor. In Berlin und Stuttgart konnten sich Arbeitnehmer mit mittleren Löhnen nahezu gleich große Wohnungen leisten wie 2013. Nur in München sind Mietwohnungen weniger erschwinglich geworden:

In München sind die Mieten für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus allein von 2016 bis 2017 um 9 Prozent gestiegen.

Weil die Mietpreissteigerungen nicht durch das Lohnwachstum kompensiert wurden, konnten sich sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit einem Medianeinkommen in München 2017 fast drei Quadratmeter weniger leisten als 2013. Selbst Besserverdienende haben es auf dem dortigen Wohnungsmarkt schwer: Auch die Lohnsteigerungen von Beamten im höheren Dienst und anderen Uni-Absolventen

konnten die Mietpreissteigerungen der vergangenen Jahre in München nicht ausgleichen.

Kernaussagen in Kürze:

- Das Institut der deutschen Wirtschaft hat die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen in den 401 Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland verglichen.
- Das Ergebnis: In den meisten Regionen konnten sich Durchschnittsverdiener im Jahr 2017 dank der guten Lohnentwicklung mehr Quadratmeter Wohnfläche leisten als 2013.
- Allerdings gibt es große regionale Unterschiede: Während Mietwohnungen vielerorts in Ostdeutschland und sogar in Städten wie Köln und Hamburg erschwinglicher geworden sind, hielten die Löhne in München nicht mit den örtlichen Mieten Schritt.