

Mieten | 21.07.2020 | Lesezeit 5 Min.

Falscher Alarm am Mietmarkt

Nicht erst seit der Corona-Pandemie diskutiert Deutschland über die angeblich immer und überall steigenden Mieten. Doch eine differenzierte Analyse des Wohnungsmarktes gibt für viele Mieter Entwarnung. Die neue IW-Studie zeigt aber auch, wie die Politik mit zielgerichteten Maßnahmen problematische Entwicklungen verbessern könnte.

Um den Gemütszustand einer Nation zu erforschen, gibt es verschiedene Möglichkeiten. Eine eher ungewöhnliche ist die, Sitzungsprotokolle des Deutschen Bundestags auszuwerten.

Genau das haben IW-Wissenschaftler getan und festgestellt, dass noch nie so oft der Begriff „soziale Frage“ gefallen ist wie in der aktuellen Legislaturperiode.

Weil die Mieten steigen, geben sich
Neuvertragsmieter mit weniger Quadratmetern
zufrieden.

Meist ging es in jenen Debatten um das Thema Wohnen. Denn das, meinen zumindest einige Politiker und Interessengruppen, taugt zur neuen sozialen Frage. Und auf den ersten Blick ist dieser Befund nicht von der Hand zu weisen:

Von 2010 bis 2018 sind die Nettokaltmieten in den sieben größten Städten -

Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf - pro Jahr um real 4,7 Prozent gestiegen.

Am stärksten war die Preissteigerung mit 6 Prozent pro Jahr in Berlin, am moderatsten mit 2,3 Prozent in Düsseldorf. Für die Daten hat das IW Wohnungsinserate des Internetportals Immobilienscout24 ausgewertet.

Viele Faktoren beeinflussen die Wohn-Situation

Allerdings stellt die IW-Analyse klar, dass dieser Befund nicht die Entwicklung in Deutschland insgesamt widerspiegelt. Aber auch in den Metropolen gilt es näher hinzusehen - schließlich beeinflussen viele Faktoren die Situation am Wohnungsmarkt:

Neu- versus Bestandsmieter. Steigende Mieten treffen nicht alle Haushalte gleichermaßen. Preissteigerungen bei Bestandsmieten sind vom Gesetzgeber enge Grenzen gesetzt. Zudem erhöhen viele Vermieter die Miete bei langjährigen Mietern nicht oder nur moderat. Also treffen höhere Wohnkosten vornehmlich Neumieter - und deren Zahl hält sich in Grenzen:

Nur rund 14 Prozent der Mieterhaushalte sind 2017 oder 2018 in eine neue Wohnung gewechselt.

Und: Dass Neuvertragsmieter pro Quadratmeter mehr Miete zahlen als Bestandsmieter, ist keinesfalls ein neues Phänomen - zwischen 1991 und 1999 lagen die Mieten bei neuen Verträgen im Schnitt 20 Prozent über denen der Bestandsmieter.

Im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2018 betrug der Preisunterschied zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten pro Quadratmeter 14 Prozent.

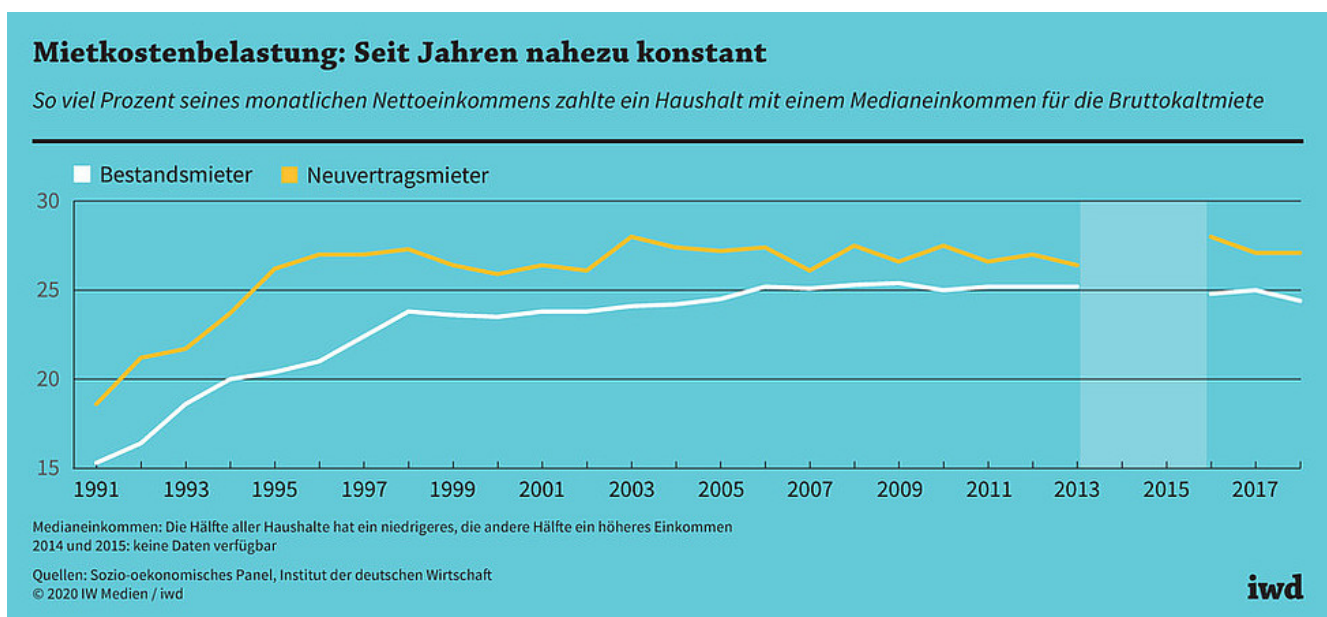
Die Differenz war damit deutlich größer als Mitte der 2000er Jahre, aber noch ein ganzes Stück von den Werten Ende des vergangenen Jahrhunderts entfernt.

Einkommensentwicklung. Bis zur Corona-Krise boomte die Wirtschaft in Deutschland. Davon profitierte auch das Gros der Mieter: Die Einkommen der Mieterhaushalte sind von 2010 bis 2018 im bundesweiten Durchschnitt real um knapp 7 Prozent gestiegen.

Das wirkte sich auf die sogenannte Mietkostenbelastung aus, also darauf, wie viel Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete ausgegeben werden. Dieser

Anteil betrug 2018 im Mittel 24,9 Prozent – gegenüber 25,7 Prozent im Jahr 2008. Und auch hier gilt es zu differenzieren (Grafik):

Die Wohnkostenbelastung für Neuvertragsmieter lag in den vergangenen drei Jahrzehnten stets über der von Bestandsmietern. Am größten war die Differenz mit 4 Prozentpunkten in den 1990er Jahren, am niedrigsten zwischen 2005 und 2009 mit 2 Prozentpunkten.



Aktuell – im Zeitraum von 2016 bis 2018 – liegt der Unterschied bei knapp 3 Prozentpunkten.

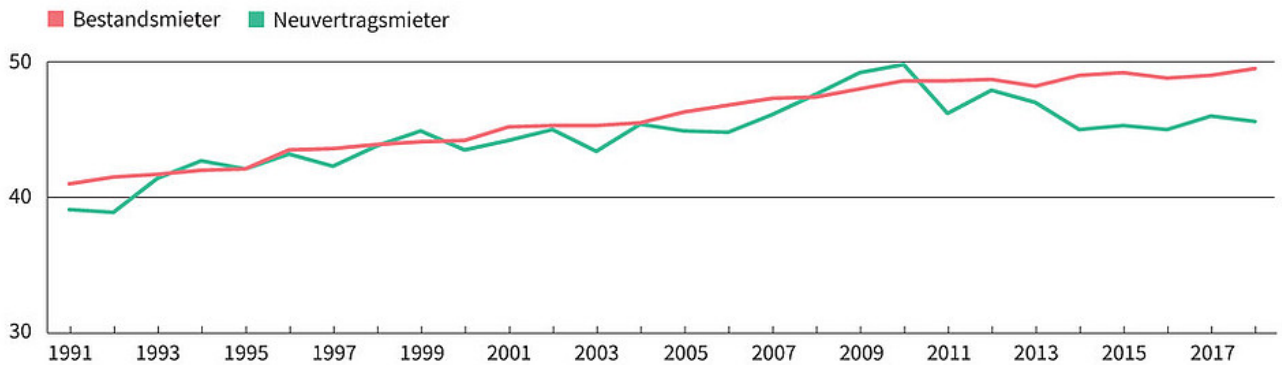
Wohnfläche. Hohe Preise signalisieren in einer Marktwirtschaft einen Mangel. Wenn das Angebot zu gering ist, um die komplette Nachfrage zu befriedigen, wird ein Produkt teurer. Dann sinkt in der Regel die Nachfrage. Genau dieser Mechanismus ist aktuell bei Mietwohnungen zu beobachten (Grafik):

Bestandsmieter lebten 2018 auf durchschnittlich 49,5 Quadratmetern pro Kopf. Neuvertragsmieter gaben sich derweil mit 45,6 Quadratmetern

zufrieden.

Neue Mietverträge: Wohnfläche pro Kopf sinkt

in Quadratmetern je Haushaltsmitglied



Quellen: Sozio-oekonomisches Panel, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2020 IW Medien / iwd

iwd

Das ist ein relativ neuer Trend – bis etwa 2010 hatten sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieter im Schnitt eine immer größere Pro-Kopf-Wohnfläche in Anspruch genommen.

Allerdings sind kleinere Wohnungen für Neuvertragsmieter offenbar kein gravierendes Problem: Noch immer sind sie deutlich zufriedener als Bestandsmieter, wenn auch mit rückläufiger Tendenz.

Neubauten. Dass Wohnen zur Miete in den vergangenen Jahren vornehmlich in den Großstädten teurer geworden ist, erscheint – zumindest teilweise – plausibel:

Deutschlandweit wurden lediglich 2 Prozent aller Mietwohnungen 2011 oder später gebaut, aber 18 Prozent der Miet-Inserate auf Immobilienscout24 für die sieben größten Städte boten zuletzt entsprechende Wohnungen an.

Und da Neubauten mit allen Anforderungen an Feuerschutz, Dämmung und Umweltschutz schon im Bau deutlich teurer sind, ist ein gewisser Preisaufschlag

nachvollziehbar.

Allerdings macht sich in den Mieten auch die generelle Neubausituation bemerkbar: Da Städte und Gemeinden vielerorts nur begrenzt Bauland ausweisen, bauen Projektentwickler dort oft das, was einen guten Profit, also höhere Mieten, verspricht.

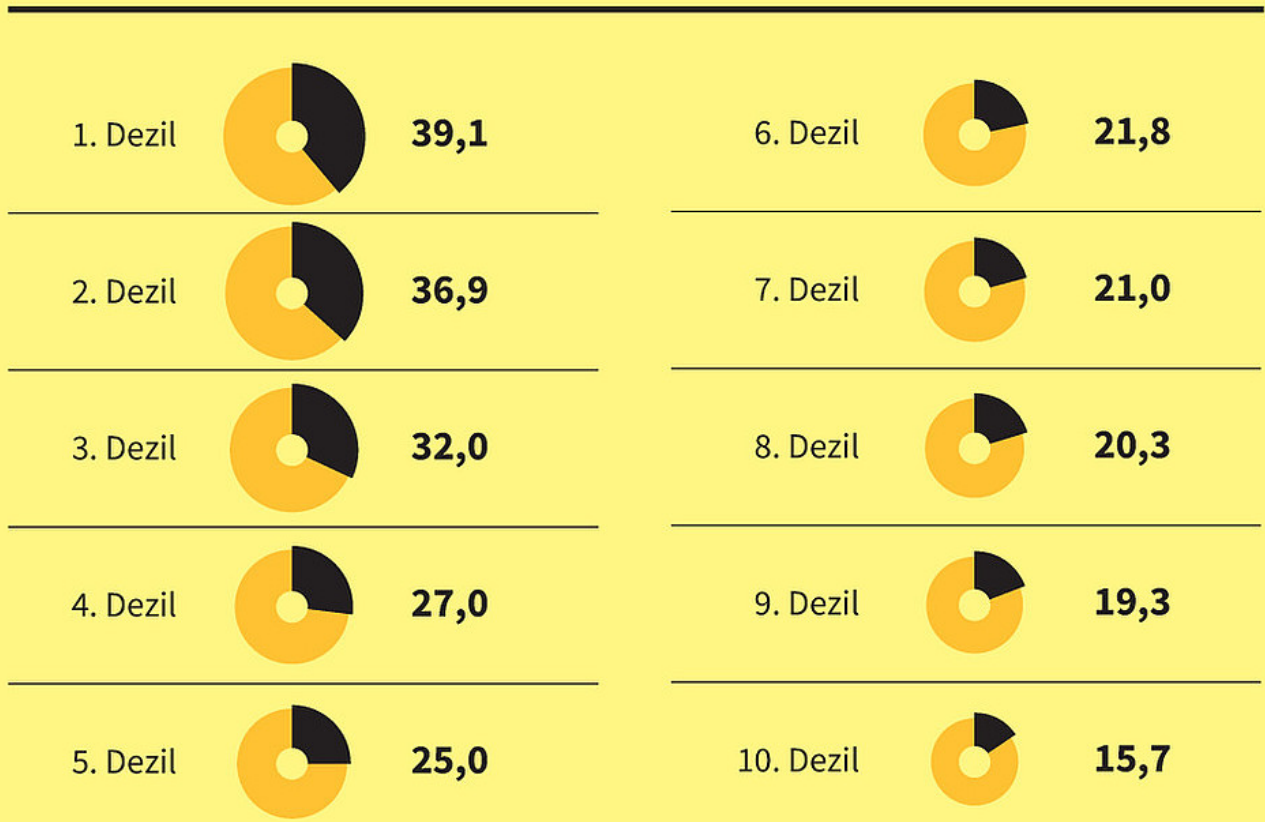
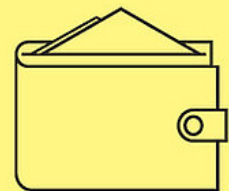
Dabei sieht das IW für die Politik Möglichkeiten, diesem Trend entgegenzuwirken. So können Städte beim Verkauf von Baugrund auf eine Konzeptvergabe setzen. Dann bekommt der Meistbietende den Zuschlag, muss aber bestimmte Nebenbedingungen erfüllen – etwa jene, einen gewissen Anteil günstiger Wohnungen auf dem Gelände zu schaffen. Die Stadt Hamburg beispielsweise macht von dieser Vergabeform in etwas abgewandelter Form für ihr Großprojekt Hafencity Gebrauch.

Primäres Ziel der meisten staatlichen Miet-Maßnahmen ist, die Chancen von Beziehern niedrigerer Einkommen – ob nun selbst erwirtschaftet oder per staatlichem Transfer zur Verfügung gestellt – bei der Wohnungssuche zu verbessern. Denn die Mietkostenbelastung dieser Personengruppe ist vergleichsweise hoch (Grafik):

Selbst das Zehntel mit den drittniedrigsten Einkommen musste 2018 im Schnitt noch knapp ein Drittel seiner Einkünfte für die Miete aufwenden.

Mietkosten nach Einkommenshöhe

Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen in Deutschland 2018 in Prozent



Dezile: Die monatlichen Nettoäquivalenzeinkommen der Haushalte werden vom niedrigsten bis zum höchsten Einkommen gereiht und in zehn gleich große Gruppen aufgeteilt

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2020 IW Medien / iwd

iwd

Mit dem Wohngeld kann der Staat treffsicher
Bedürftige unterstützen; von der sozialen
Wohnraumförderung profitieren indes oft die
Falschen.

Die beiden prominentesten wohnungspolitischen Maßnahmen sind sehr unterschiedlich geeignet, dieses Problem zu lösen:

1. Wohngeld: Laut IW ist das Wohngeld ein sehr gutes sozialpolitisches Instrument, weil es treffsicher jene unterstützt, die sich eine Wohnung sonst nicht leisten könnten. Seine Schwachstelle war es bislang, dass es nicht dynamisiert – also jährlich an die Preisentwicklung angepasst – wurde.

Die aktuelle Wohngeldreform räumt mit diesem Missstand auf, allerdings greift die Dynamisierung erst 2022 und wird turnusgemäß nur alle zwei Jahre stattfinden.

Das IW stellt außerdem die Frage, ob die Politik den Kreis der Wohngeldempfänger insgesamt ausweiten sollte.

Denn gerade in Städten wie München und Stuttgart sind die Einkommensschwellen relativ niedrig gesetzt.

2. Soziale Wohnraumförderung. Dieses Instrument beurteilen die IW-Forscher deutlich kritischer. Denn noch immer leben viele Menschen unberechtigt in Sozialwohnungen:

Definitionsgemäß gelten in Deutschland jene Menschen als armutsgefährdet, die weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens zur Verfügung haben. Doch rund 47 Prozent der Mieter in Sozialwohnungen hatten 2018 ein höheres Einkommen, 10 Prozent hatten sogar mehr als das mittlere Einkommen.

Aus diesem Grund sollten Mietverträge in Sozialwohnungen befristet werden, damit der Bedarf regelmäßig überprüft werden kann.

Kernaussagen in Kürze:

- Von 2010 bis 2018 sind die Nettokaltmieten in den sieben größten deutschen Städten pro Jahr real um 4,7 Prozent gestiegen – doch das allein ist kein Grund zur Sorge.
- Der Befund spiegelt nicht die Entwicklung in ganz Deutschland wieder, aber auch in den Großstädten gibt es weitere Faktoren wie deutlich höhere Einkommen oder weniger Wohnfläche, die dem Trend entgegenwirken.
- Für alle Mieter, die dennoch auf der Strecke bleiben könnten, hat der Staat vor allem mit dem Wohngeld ein geeignetes Instrument für mehr Chancengleichheit auf dem Mietmarkt.