

Wohnungsmarkt | 23.01.2020 | Lesezeit 4 Min.

Löhne steigen oft schneller als Mieten

In deutschen Großstädten mangelt es an Wohnraum und die Mieten sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Aber gemessen an den Löhnen ist das Wohnen in weiten Teilen Deutschlands sogar günstiger geworden – auch in Städten wie Hamburg oder Frankfurt am Main. In einigen Regionen Süddeutschlands bleibt die Mietbelastung allerdings hoch.

Deutschlands Mieter sind genervt. Vielerorts gehen die Mietpreise durch die Decke und die Politik ist in der Auseinandersetzung um Mietendeckel und Ähnliches zerstrittener denn je. Doch was in dieser aufgeheizten Debatte oft vergessen wird, ist die Lohnentwicklung in der Bundesrepublik. Denn wie groß die Mietbelastung für den Durchschnittsverdiener unterm Strich wirklich ist, hängt von der Höhe seines Einkommens ab. Und dieses ist, wie die Mieten, ebenfalls gestiegen:

Die Nettokaltmieten haben zwischen 2014 und 2018 um durchschnittlich 8,5 Prozent auf 7,44 Euro pro Quadratmeter zugelegt. Gleichzeitig ist der Medianbruttolohn – also der mittlere aller der Höhe nach gereihten Löhne – um 9,4 Prozent auf 3.312 Euro monatlich gestiegen.

Somit ist die Miete in Relation zum Einkommen um 0,9 Prozent günstiger geworden – und zwar die durchschnittliche Miete für Neuverträge, die in der Regel höher ausfällt als jene für langjährige Mieter. Allerdings werden für diese Berechnung nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Vollzeit betrachtet, wodurch unter anderem Studenten und Rentner außen vor bleiben.

Ein Durchschnittsverdiener im Süden musste im Jahr 2018 einen größeren Teil seines Einkommens fürs Wohnen ausgeben als 2014.

Insgesamt sind die Wohnkosten in 269 der 401 Kreise erschwinglicher geworden. Dennoch gibt es regional große Unterschiede (Grafik):

In Jena musste ein Durchschnittsverdiener im Jahr 2018 einen kleineren Anteil seines Lohns für die Miete aufwenden als noch 2014. Für einen Mieter in Kempten ist die Belastung dagegen größer geworden.

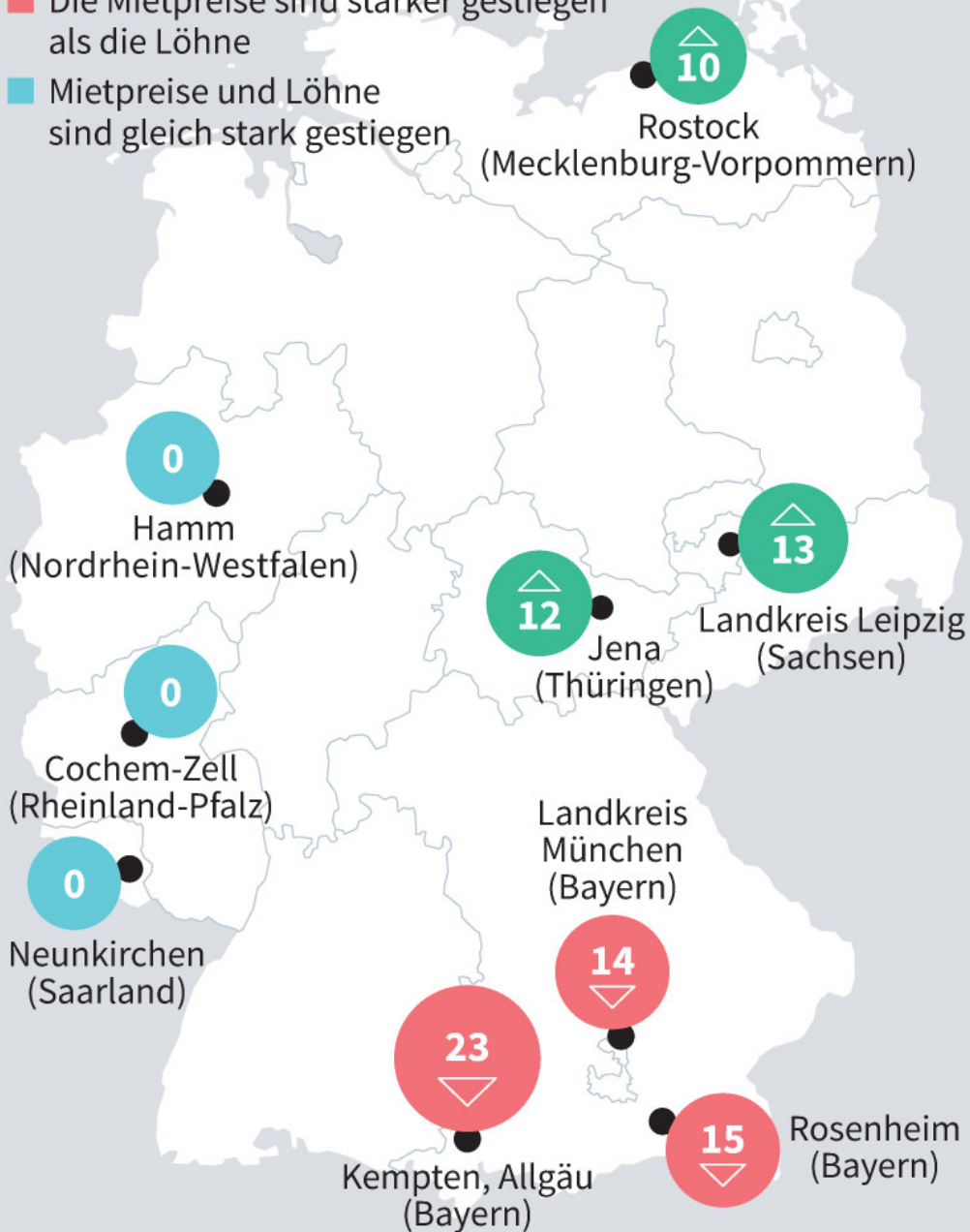
Dreigeteiltes Deutschland

So viel Prozentpunkte betrug die Differenz zwischen dem Anstieg der Bruttolöhne und dem der Nettokaltmiete in den Kreisen und kreisfreien Städten im Zeitraum 2014 bis 2018

■ Die Löhne sind stärker gestiegen als die Mietpreise

■ Die Mietpreise sind stärker gestiegen als die Löhne

■ Mietpreise und Löhne sind gleich stark gestiegen



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2020 IW Medien / iwd

iwd

Ein Grund: Da auch die Unternehmen im Osten unter dem Fachkräftemangel leiden, orientieren sich die Firmen zunehmend an westdeutschen Löhnen. Außerdem mäßigt der vorhandene Leerstand in einigen ostdeutschen Städten die Mietanstiege.

Von Leerstand kann im Süden Deutschlands dagegen kaum die Rede sein, im Gegenteil: In weiten Teilen Baden-Württembergs und Bayerns mangelt es vor allem an Neubauten. Durch den angespannten Wohnungsmarkt werden die Löhne in vielen süddeutschen Städten von den steigenden Mieten abgehängt:

Im oberbayerischen Kempten sind die Mietpreise von 2014 bis 2018 um 33 Prozent gestiegen - die Löhne legten dagegen nur um 10 Prozent zu.

In Teilen Westdeutschlands war im selben Zeitraum ein anderes Phänomen zu beobachten: Im saarländischen Kreis Neunkirchen oder in der nordrhein-westfälischen Stadt Hamm betrug die Differenz zwischen der Lohn- und der Mietpreisentwicklung genau null. Wohnen ist dort relativ gesehen also weder teurer noch günstiger geworden.

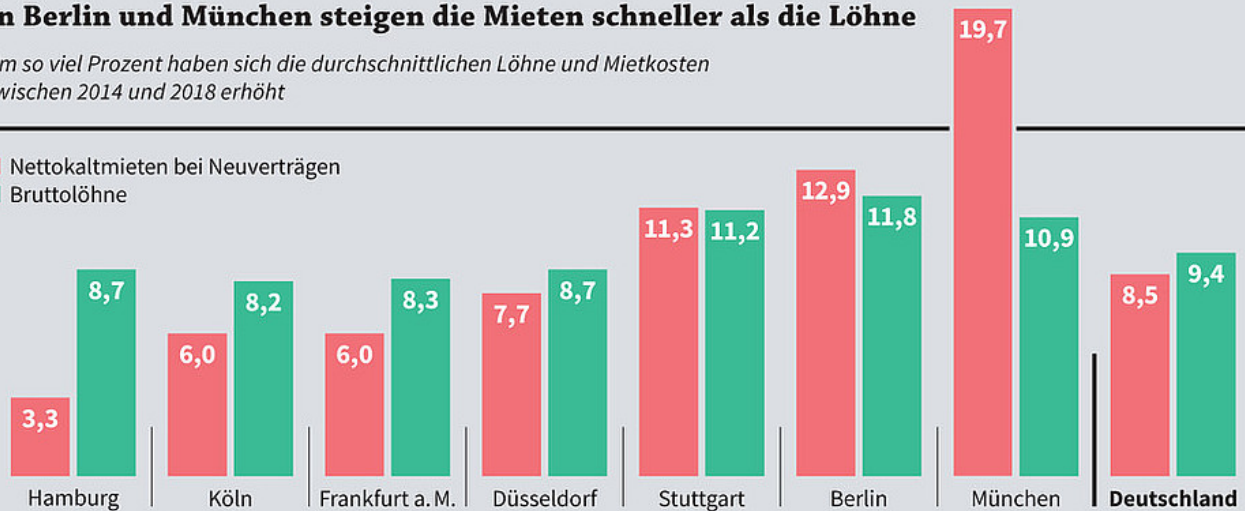
Doch wie ist die Situation in Deutschlands Großstädten? Gerade in Metropolen, wo viele Menschen auf engem Raum leben, ist die Wohnungsnot oft am größten und sind die Mieten am höchsten. Auch hier kommt der Rekordhalter bei den Mietpreisen aus dem Süden (Grafik):

Während sich die Kaltmieten in Düsseldorf zwischen 2014 und 2018 im Verhältnis zum Bruttolohn nicht verteuerten, sind die Mietkosten in München fast doppelt so schnell gestiegen wie die Löhne.

In Berlin und München steigen die Mieten schneller als die Löhne

Um so viel Prozent haben sich die durchschnittlichen Löhne und Mietkosten zwischen 2014 und 2018 erhöht

■ Nettokaltmieten bei Neuverträgen
■ Bruttolöhne



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2020 IW Medien / iwd

iwd

Doch nicht nur in der bayerischen Landeshauptstadt schlägt die durchschnittliche Miet- die Lohnentwicklung. Auch in Berlin haben sich die Neuvertragsmieten im selben Zeitraum um rund 13 Prozent erhöht, während die Löhne mit rund 12 Prozent etwas weniger stark zulegen. In beiden Städten hinkt der Neubau dem Wohnungsbedarf hinterher. Hinzu kommt, dass auch im Umland zu wenig gebaut wird.

Geringe Mietsteigerung dank Wohnungsbauoffensive

Dagegen hat die Hamburger Wohnungsbauoffensive Früchte getragen: Jedem Zugezogenen stand 2018, rein rechnerisch gesehen, eine Neubauwohnung in der Hansestadt zur Verfügung. Demzufolge sind die Mieten in Hamburg von 2014 bis 2018 langsamer gestiegen als die Löhne. Dies gilt, wenn auch in kleinerem Umfang, ebenso für Köln, Düsseldorf und Frankfurt am Main.

Eine allgemeine Wohnungsnot, die weite Teile der Bevölkerung betrifft, ist demnach nicht zu erkennen. Immerhin sind die Löhne auch von 2017 bis 2018 in gut 87 Prozent der Kreise in Deutschland schneller gestiegen als die Mieten. Dennoch gibt es Handlungsbedarf in Sachen Wohnungsbau - vor allem dort, wo Mangel an Wohnraum existiert und die Mietbelastung für die Bundesbürger steigt. Denn selbst

Besserverdiener haben in Städten wie München mit zu hohen Mietpreisen zu kämpfen. Zudem wirkt sich die positive Lohnentwicklung eben nur auf diejenigen aus, die einen Arbeitsplatz haben. Haushalte mit geringem Einkommen, Arbeitslose oder Rentner sind auf dem Wohnungsmarkt im Nachteil und stärker auf Unterstützung angewiesen.

Kernaussagen in Kürze:

- Obwohl die Mieten in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind, ist das Wohnen gemessen an den Löhnen im Bundesdurchschnitt günstiger geworden.
- Die regionalen Unterschiede sind jedoch groß: Während ein Mieter in Jena 2018 einen kleineren Anteil seines Lohns für die Miete aufwenden musste als 2014, ist die Belastung für einen Mieter in Kempten im selben Zeitraum größer geworden.
- Im Vergleich der Großstädte ist München Rekordhalter bei den relativen Mietpreisen.