

Regionale Armut | 16.08.2016 | Lesezeit 3 Min.

Teures Wohnen?

„Die Mieten explodieren“ - mit solchen Schlagzeilen wird in der Öffentlichkeit seit Jahren der Eindruck erweckt, in Deutschland herrsche ein flächendeckender Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Politik müsse unbedingt gegensteuern. Beides ist falsch.

Die These von den „unbezahlbaren Mieten“ suggeriert, dass die Mietpreise in Deutschland stärker steigen als die Einkommen - im bundesdeutschen Durchschnitt ist es aber genau umgekehrt:

Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte sind seit 2010 um 11,5 Prozent gestiegen, die Mieten im Geschosswohnungsbau aber nur um 10,2 Prozent.

Ganz anders sieht es allerdings in einigen Metropolen aus: In den vier Millionenstädten Berlin, Hamburg, München und Köln zum Beispiel sind die Marktmieten seit 2010 zwischen 13 und 26 Prozent gestiegen.

Boomende Großstadt - knapper Wohnraum

Mieten: Das Großstadt-Ranking

In Deutschland gibt es 66 kreisfreie Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern. Wenn ein durchschnittlicher Haushalt 25 Prozent seines Nettoeinkommens für Miete ausgibt, kann er sich im Jahr 2016 eine Wohnung mit so vielen Quadratmetern leisten

Die 10 günstigsten Großstädte		Die 10 teuersten Großstädte	
Mülheim a.d. Ruhr	98	Trier	59
Wolfsburg	98	Freiburg im Breisgau	61
Chemnitz	98	Heidelberg	62
Remscheid	96	Würzburg	64
Solingen	96	Berlin	68
Hamm	94	Hamburg	68
Hagen	93	Offenbach am Main	68
Erlangen	93	München	70
Mönchengladbach	92	Regensburg	70
Krefeld	91	Frankfurt am Main	70

Übersichtstabelle: Deutscher Mieterbund, Forschung und Beratung für Wohnen (F+W), Gesellschaft für Konsumforschung, Statistisches Bundesamt
© 2016 IW Medien / iw

IW Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Dahinter steckt die demografische Entwicklung. So ist Berlins Bevölkerung seit 2010 um 240.000 auf gut 3,6 Millionen Menschen gewachsen, München hat sich um 140.000 auf rund 1,5 Millionen Einwohner vergrößert. Durch diesen starken Zuzug – der sich vor allem mit der wirtschaftlichen Dynamik der Großstädte und dem damit einhergehenden Beschäftigungsaufbau erklärt – wird der Wohnraum in den Metropolen knapper, entsprechend stark steigen sowohl die Mieten als auch die Preise für Wohneigentum.

All diese Trends führen dazu, dass sich die seit jeher bestehenden Unterschiede zwischen Stadt und Land noch vergrößern:

Marktmieten. Zwar liegen die Mieten in 70 Prozent der 402 Kreise und kreisfreien Städte unter dem Bundesdurchschnitt, die Spanne reicht aber von 54 bis 185 Prozent. Das heißt: Während man für einen Quadratmeter im niedersächsischen Landkreis Lüchow-Dannenberg nur 3,50 Euro Miete bezahlt, sind in München 12,70 Euro fällig.

Einkommen. In rund der Hälfte aller Kreise und kreisfreien Städte liegt das verfügbare Jahreseinkommen der privaten Haushalte unter dem Bundesdurchschnitt von 44.500 Euro. Die gesamte Spanne reicht von 31.000 Euro in Trier bis 70.400 Euro in Starnberg.

Erst wenn man beides – die Entwicklung der Mieten und die der Einkommen – zusammenbringt, lässt sich beurteilen, wie es um die regionalen Wohnungsmärkte bestellt ist. Um das herauszufinden, hat das IW Köln ausgerechnet, wie viele Quadratmeter Wohnraum sich ein privater Haushalt leisten kann, wenn er 25 Prozent seines verfügbaren Einkommens für die Miete ausgibt:

Im Durchschnitt können sich die Bundesbürger heute für ein Viertel ihres verfügbaren Einkommens 94 Quadratmeter Wohnraum leisten - zwei mehr als vor sechs Jahren.

Schaut man sich die 66 kreisfreien Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern an, dann überraschen die Ergebnisse insofern, als sie mit dem einen oder anderen Vorurteil in Sachen Wohnungsmarkt aufräumen (Grafik):

Wer 25 Prozent seines Nettoeinkommens für die Miete ausgibt, bekommt nicht in Berlin, München oder Frankfurt am Main die wenigsten Quadratmeter, sondern in Würzburg, Heidelberg, Freiburg und Trier.

Das Beispiel des Schlusslichts Trier verdeutlicht das Zusammenwirken von Einkommen und Mieten: In der Universitätsstadt leben relativ viele Studenten, die in der Regel über wenig Geld verfügen. Zugleich sind die Mieten verhältnismäßig hoch, sodass das Budget nur eine kleine Wohnung hergibt – heute sind sogar oft weniger Quadratmeter drin als vor sechs Jahren.

Nicht Berlin, München oder Frankfurt sind die teuersten Städte zum Wohnen, sondern Heidelberg, Freiburg und Trier.

In Offenbach am Main zum Beispiel bekommen die Menschen heute für 25 Prozent ihres verfügbaren Einkommens nur noch 68 Quadratmeter – im Jahr 2010 waren es noch 75. In Frankfurt am Main, München und Hamburg – alle gelten als besonders teure Pflaster – ist die Wohnfläche dagegen sogar gestiegen.

Die Aufgaben der Politik

Angesichts dieser Befunde ist es wenig zielführend, wenn die Politik mit flächendeckenden Programmen in den Wohnungsmarkt eingreift. Stattdessen sind punktgenaue Lösungen gefragt, zum Beispiel eine höhere Bereitstellung von Bauland mit dem Fokus auf Nachverdichtung, also die Revitalisierung von Brachflächen oder Dachausbauten. Auch eine bessere Versorgung der ländlichen Kreise mit Ärzten, Breitband und anderer Infrastruktur kann helfen, die Kluft zwischen Stadt und Land zu verringern, sprich die Landflucht zu stoppen und so den Zuzug in die Städte zu bremsen.

Ralph Henger: Mieten und Einkommen gehen meist Hand in Hand

Kernaussagen in Kürze:

- Die Einkommen der privaten Haushalte sind seit 2010 stärker gestiegen als die Mieten.
- Im Schnitt können sich die Bundesbürger heute für ein Viertel ihres verfügbaren Einkommens 94 Quadratmeter Wohnraum leisten - zwei mehr als vor sechs Jahren.
- Besonders teuer sind kleine Universitätsstädte wie Trier - hier bekommt man für sein Geld am wenigsten Wohnraum.