

Großes Gefälle zwischen Stadt und Land

Die Menschen können sich heute im Durchschnitt größere Wohnungen leisten als noch vor sechs Jahren – zumindest in ländlichen Regionen. Eine Studie liefert Details.

Von Annika Grah und Matthias Will

Köln – Gar nicht mal so wenig: Rund 95 Quadratmeter groß ist eine Wohnung, die sich die Deutschen im Schnitt für ein Viertel ihres Haushaltseinkommens leisten können. Dies ist das Ergebnis einer Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. Entgegen den Hiobsbotschaften, die fortlaufend über steigende Mieten aus großen Städten gemeldet werden, sind das zwei Quadratmeter mehr als noch vor sechs Jahren. Ein Überblick über die Situation der Mieter:

1. Wie entwickelt sich der Mietmarkt?

Die Mieten sind nach Angaben des IW in den vergangenen sechs Jahren um 10,2 Prozent gestiegen. Besonders dramatisch ist die Zunahme in Berlin mit 26 Prozent, in München mit 14 Prozent, in Köln mit 13 Prozent und in Hamburg mit 12 Prozent. Allerdings liegt die Durchschnittsmiete nur in 20 der 402 Kreise über neun Euro je Quadratmeter, deutschlandweit zahlt man im Schnitt 6,90 Euro. Bezogen auf die Einkommen gibt das IW Entwarnung: Weil diese im gleichen Zeitraum um 11,5 Prozent stiegen, können sich die Menschen vielerorts größere Wohnungen leisten.

2. Woran liegt das?

Das IW spricht von einem „regelrechten Nachfrageboom“ in Ballungszentren und Universitätsstädten. Nach Berlin sind seit 2010 weitere 240 000 Menschen gezogen. Auch die hohen Mieten in München haben niemanden abgeschreckt: Dorthin zogen 140 000 Menschen. Durch die höhere Nachfrage wird Wohnraum knapper, und nicht nur die Immobilienpreise, sondern auch die Mieten steigen in diesen Gebieten.

3. Wie viel Geld sollte man eigentlich für die Wohnung ausgeben?

„25 Prozent des verfügbaren Einkommens sehen wir als vernünftiges Maß für eine Mietbelastung an“, sagt Ralph Henger, IW-Volkswirt mit dem



Für viele Mieter hat sich die Situation verbessert. Doch die Mietpreisbremse erweist sich in den Augen vieler Experten als reine Symbolpolitik.

Schwerpunkt Finanz- und Immobilienmärkte. „Kritisch wird es, wenn mehr als ein Drittel des Einkommens für die Miete verwendet wird.“

4. Wo können sich die meisten Wohnraum leisten?

In ländlichen Gegenden. Das zeigt die Gegenüberstellung des IW von Wohnkosten und verfügbarem Einkommen.

5. Wo reicht das Durchschnittseinkommen nur für kleine Wohnungen?

Das gilt vor allem für die Universitätsstädte. Dort ist nicht nur die Nachfrage hoch, die Einkommen der Studenten sind üblicherweise auch niedriger. Ebenfalls eng wird es in Großstädten wie Berlin, München und Hamburg.

6. Sind nicht auch die Nebenkosten wegen höherer Strompreise deutlich gestiegen?

Nein. Nach Berechnungen des IW sind die Nebenkosten zwischen 2010 und 2016 nur um sieben Prozent gestiegen. Grund dafür ist der Rückgang der Heizkosten in den vergangenen beiden Jahren.

7. Sollte nicht die Mietpreisbremse hohen Steigerungen entgegenwirken?

Erste Studien legen nahe, dass die 2015 eingeführte Regelung bisher keine Wirkung zeigt. „Die Mietpreisbremse ist in unseren Augen klassische Symbolpolitik“, sagt Henger. „Sie wirkt – wenn überhaupt – nur schwach, und dabei nicht mal in die richtige Richtung.“ Ähnlich sieht das der Eigentümerverband Haus + Grund: „Man hat da ein ganz schlechtes Gesetz gestrickt, das vor-

ne und hinten nicht wirkt.“ Und auch beim Mieterbund sieht man keinen Effekt. „In Großstädten und Ballungszentren sind die Preissteigerungen nicht erklärbar, wenn die Mietpreisbremse greifen würde“, sagt ein Sprecher des Mieterbunds.

8. Wird man sich in Zukunft in einigen Gegenden Deutschlands keine Wohnungen mehr leisten können?

Die Experten des IW gehen eher vom Gegenteil aus. „Ohne den Zuzug von

Flüchtlingen im vergangenen Jahr hätte die Dynamik in Deutschland sogar nachgelassen“, sagt Henger über die Entwicklung der Mietpreise. „Die Bautätigkeit zieht an.“ Bis das allerdings Wirkung zeigt, dauert es oft drei bis fünf Jahre. Der Mieterbund nimmt zwar an, dass die Flüchtlinge sich bislang nur bedingt am Wohnungsmarkt bemerkbar machen. Laut seinen Schätzungen fehlen in Deutschland jedoch 800 000 Wohnungen. Kurzfristig sehe man keine Änderung.

Freud und Leid der Mieter: So viel kostet Wohnraum

Den Mietern im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau soll es bundesweit am besten gehen: Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) kann sich ein Haushalt mit örtlichem Durchschnittseinkommen dort 126 Quadratmeter Wohnfläche leisten, wenn er ein Viertel seines Nettoeinkommens für Miete ausgibt. Dingolfing ist einer der größten Standorte von BMW mit rund 18 000 Mitarbeitern, und bei Neuvermietungen kostet der Quadratmeter nur 5,71 Euro. Auch in Straubing-Bogen, Tirschenreuth, Schweinfurt, Erlangen und in

vielen oberfränkischen Landkreisen können sich Durchschnittsverdiener laut Studie vergleichsweise große Wohnungen mieten. Für 25 Prozent seines Einkommens erhält ein durchschnittlicher Haushalt zum Beispiel im Landkreis Bayreuth eine Wohnung mit 112 Quadratmetern – vier Prozent mehr als 2010, da waren es 108 Quadratmeter. Im Landkreis Lichtenfels bekommt ein Durchschnittshaushalt für ein Viertel seines Einkommens hingegen etwas weniger Wohnraum – nämlich 110 Quadratmeter; das ist ein Minus von einem Prozent im Vergleich zu 2010.

Bayern hat auch die teuersten Mietwohnungen bundesweit: In München muss ein Mieter nach Erhebungen des IW im Durchschnitt 12,70 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete zahlen. Damit kann sich der Durchschnittshaushalt gerade mal 70 Quadratmeter leisten. Mit 25 Prozent ihres Einkommens können Sachsen aktuell durchschnittlich rund 95,5 Quadratmeter Wohnraum mieten, Thüringer durchschnittlich knapp 97 Quadratmeter. Das ist ein Plus von knapp sechs beziehungsweise vier Quadratmetern im Vergleich zu 2010.