

Mietmarkt bleibt durchwachsen

Allerdings können sich die Menschen heute größere Wohnungen leisten als noch vor sechs Jahren – zumindest auf dem Land

Von Annika Grah

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 regelmäßig über steigende Mieten aus großen Städten gemeldet werden, sind das zwei Quadratmeter mehr als noch vor sechs Jahren.

Die Mieten sind laut 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.

Das IW spricht von einem „regelrechten Nachfrageboom“ in Ballungszentren und Universitätsstädten. Nach Berlin sind seit 2010 weitere 240 000



In Heidelberg – im Bild die Bahnstadt – kann sich ein Durchschnittshaushalt 62 Quadratmeter Wohnfläche leisten. Foto: Alex

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.

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

Mit einem Viertel des verfügbaren Einkommens können sich die Menschen in ländlichen Gegenden am meisten Wohnraum leisten. Die größte Wohnfläche kann sich ein Durchschnittshaushalt im bayerischen Landkreis Dingolfing-Landau oder in Lüchow-Dannenberg (Niedersachsen) leisten, wo ein Viertel des Einkommens für 120 Quadratmeter reicht. Das zeigt die Gegenüberstellung von Wohnkosten und verfügbarem Einkommen des IW.

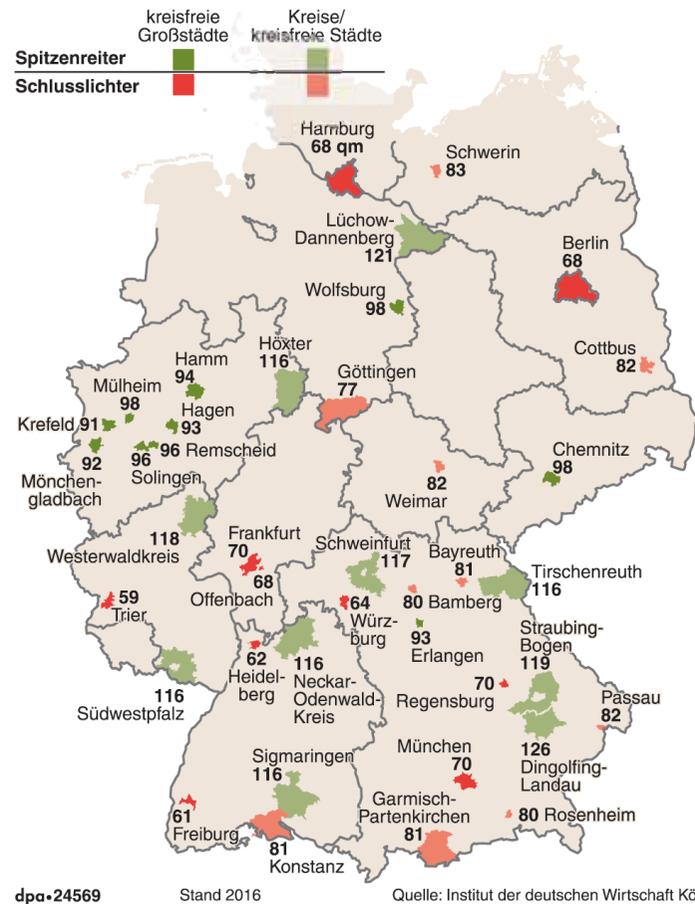
Für kleinere Wohnungen reicht das Durchschnittseinkommen hingegen vor allem in Universitätsstädten. Dort ist nicht nur die Nachfrage hoch, die Einkommen der Studenten sind üblicherweise auch niedriger. In Trier, Freiburg, Heidelberg und Würzburg liegt die Wohnungsgröße, die die Menschen dort für 25 Prozent des Durchschnittseinkommens mieten können, bei nur 60 Quadratmetern. Ebenfalls eng wird es in Großstädten wie Berlin, Hamburg, München und Hamburg, wo das Geld für etwa 70 Quadratmeter reicht.

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

Sollte nicht die Mietpreisbremse hohen Steigerungen entgegenwirken? Erste Studien legen nahe, dass die 2015 eingeführte Regelung bisher keine Wirkung

Mieten in Deutschland

So viel **Quadratmeter Wohnfläche** kann sich ein Durchschnittshaushalt in diesen Städten und Landkreisen leisten, wenn er **25 Prozent seines verfügbaren Einkommens** dafür ausgibt:



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 vorne 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. 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.