

# Bezahlbarkeit von Mieten

Entwicklung von Löhnen, Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2021

August 2022

Jakob Grimm und Matthias zu Eicken  
Haus & Grund Deutschland  
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

<b>1</b>	<b>Inhalt</b>	
2	Abbildungsverzeichnis.....	2
3	Tabellenverzeichnis.....	2
4	Einleitung .....	3
5	Die Daten.....	4
6	Vorgehensweise.....	6
7	Auswertung.....	6
7.1	Bundesebene.....	6
7.2	Die Bundesländer im Vergleich .....	7
7.3	Die sieben A-Städte .....	10
7.4	Besonders bezahlbare und wenig bezahlbare Kreise .....	11
7.5	Die Entwicklung auf Kreisebene.....	13
7.6	Die Entwicklung nach Besiedlungsstruktur .....	14
7.7	Wohnkostenbelastung.....	15
8	Fazit.....	18
9	Literatur.....	19

## 2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Entwicklung der Mieten und Löhne, 2015 – 2021, Deutschland.....	5
Abbildung 2 – Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015 – 2021.....	7
Abbildung 3 – Bruttostundenverdienste in Euro nach Bundesländern 2021.....	7
Abbildung 4 – Kartografische Darstellung der Bezahlbarkeit von Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2021 auf Länderebene .....	9
Abbildung 5 – Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland sowie den A-Städten in Prozent, 2015 – 2021.....	10
Abbildung 6 – Kartografische Darstellung der Bezahlbarkeit von Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2021 auf Kreisebene .....	14

## 3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – Bezahlbarkeit von Bestands- und Neuvertragsmieten nach Bundesländern.....	8
Tabelle 2 – Die 10 bezahlbarsten Kreise bei Bestandsmieten in Deutschland, 2015 – 2021 .....	11
Tabelle 3 – Die 10 bezahlbarsten Kreise bei Neuvertragsmieten in Deutschland, 2015 – 2021.....	11
Tabelle 4 – Die 10 am wenigsten bezahlbaren Kreise bei Bestandsmieten in Deutschland, 2015 – 2020.....	12
Tabelle 5 – Die 10 am wenigsten bezahlbaren Kreise bei Neuvertragsmieten in Deutschland, 2015 – 2020.....	13

Das Thema Wohnen wird als „die soziale Frage unserer Zeit“ immer wieder ausführlich diskutiert. Die Argumentation bleibt hierbei stets dieselbe. Vor allem in den Ballungsräumen sind die Mietpreise massiv gestiegen oder sogar regelrecht explodiert. Diese vereinfachte Darstellung birgt allerdings viele Probleme. Zunächst beziehen sich solche Aussagen meist auf inserierte Angebotsmieten auf den einschlägigen Immobilienportalen. Solche Inserate decken aber nur ein kleines Teilsegment des Immobilienmarktes ab. Es lässt sich zudem nicht überprüfen, ob sich die inserierten Preise wirklich in den abgeschlossenen Vertragsmieten wiederfinden. Dass die Mieten in einigen Großstädten überdurchschnittlich ansteigen, ist unbestreitbar. In den seltensten Fällen wird den Mietsteigerungen aber ein geeignetes Korrektiv zur Seite gestellt, so dass eine Interpretation des gemessenen Zuwachses bei den Mieten schwerfällt. Die Ursache für überdurchschnittlich steigende Angebotsmieten in den Großstädten ist bekannt: Der hohe Zuzug der vergangenen Jahre hat einen Nachfrageüberschuss an Wohnraum ausgelöst. Da die Bauwirtschaft nur zeitverzögert auf die Veränderungen reagieren kann, steigen die Preise. Die Politik hätte hierauf frühzeitig reagieren können und müssen; man versucht aber immer wieder, die Verantwortung auf die Vermieter abzuwälzen. Ein weiteres Problem besteht darin, dass die Entwicklung der Wohnkostenbelastung der Haushalte meist als Argument ins Feld geführt wird, um staatliche Interventionen in den Wohnungsmarkt zu rechtfertigen. Instrumente, die im Zuge dessen eingeführt werden, setzen häufig bei der Nettokaltmiete an. Die Wohnkostenbelastung berücksichtigt aber auch die Nebenkosten, auf die der Vermieter keinen Einfluss hat. Externe Schocks – wie der schreckliche Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, der die Energiekosten massiv in die Höhe treibt – verdeutlichen, wie wichtig es ist, beim Diskurs über steigende Wohnkosten alle Faktoren separat zu berücksichtigen, um die tatsächliche Ursache möglicher Veränderungen zu identifizieren. Hierzu zählen auch ganz allgemeine Dinge wie eine steigende Pro-Kopf-Wohnfläche und höhere Ausstattungsmerkmale neu gebauter Wohngebäude. Da es sich hierbei um ein hochemotionales Thema handelt – stellt Wohnen doch ein zentrales Grundbedürfnis der Menschen dar –, braucht es eine breite, sachliche und fundierte Forschung, auf deren Basis Handlungsempfehlungen abgeleitet werden können.

Hierfür wiederum bedarf es einer soliden Datengrundlage. Ohne fundierte Daten, die den aktuellen Stand der Dinge wiedergeben, läuft eine Gesellschaft schnell Gefahr, sich in rein populistischen Argumentationsketten zu verstricken, die nur zur Verhärtung der Fronten beitragen und das eigentliche Problem und damit auch dessen Lösung überschatten. Die Debatte um die Mietpreisentwicklung ist häufig von einer selektiven Datenauswahl geprägt. Es wird weder ein differenziertes Bild der Lage gezeichnet noch mit geeigneten Vergleichsgrößen zum besseren Verständnis der vorliegenden Daten gearbeitet. So bleibt etwa der Trend auf dem Arbeitsmarkt oft völlig außen vor. Zuletzt erlebte Deutschland einen Arbeitsmarktboom, der zu steigenden Löhnen und sinkender Arbeitslosigkeit führte. In derselben Zeit haben sich die Binnenwanderungsbewegungen in der Bundesrepublik normalisiert, was zur Abschwächung der Zuzüge in den Metropolen führte. Im Diskurs über die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt muss daher die Arbeitsmarktsituation unbedingt berücksichtigt werden.

Um der Debatte belastbare Zahlen zuzuführen, hat Haus & Grund Deutschland im Februar 2022 eine Studie veröffentlicht, in der Daten zur Entwicklung der Bruttolöhne und der Bestands- sowie der Neuvertragsmieten ausgewertet wurden.<sup>1</sup> Grundlage dieser Idee ist ein IW-Kurzbericht aus dem Jahr 2020.<sup>2</sup> Da die meisten Mieterhaushalte in der Regel über kein erhebliches Vermögen verfügen, bilden Löhne die Grundlage zur Finanzierung des Lebensunterhalts und somit auch der Mieten. Aus diesem Grund hat Haus & Grund Deutschland in den 401<sup>3</sup> deutschen Kreisen und kreisfreien Städten die Entwicklung der Bruttolöhne und Nettokaltmieten von 2015 bis 2020 verglichen. Hierbei wurde zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten differenziert. Datengrundlage waren die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten der Bundesagentur für Arbeit sowie die (hedonischen) Nettokaltmieten des Forschungsinstituts F+B (2021). Diese Studie soll nun fortgeschrieben und um aktuelle Zahlen aus dem Jahr 2021 ergänzt werden. Um zu bestimmen, ob das Wohnen zur Miete für einen durchschnittlichen sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten in den letzten sechs Jahren teurer oder günstiger wurde, muss die Differenz des prozentualen Zuwachses der Löhne und der Mieten berechnet werden. Ein positiver Wert spiegelt stärker steigende Löhne und ein negativer Wert stärker steigende Mietkosten wider.

Haus & Grund Deutschland stellt mit dieser Studie natürlich nicht den Anspruch, das Thema der Wohnkostenbelastung vollumfänglich und endgültig zu beleuchten. Vielmehr reiht sich die Studie in eine Vielzahl qualitativer Forschungen ein und kann als weiteres Puzzleteil einen wichtigen Beitrag leisten, angespannte Wohnungsmärkte zu identifizieren und somit Instrument einer zielführenden sozialen Wohnungspolitik werden.

## 5 Die Daten

Bei der Suche nach aussagekräftigen Zahlen zur Entwicklung der Löhne und der Mieten ist es zunächst sinnvoll, Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zu Rate zu ziehen. Hier bietet sich eine Gegenüberstellung des Nominallohnindex und des Index der Nettokaltmieten an. Im öffentlichen Diskurs wird zwar immer wieder der Anstieg des Reallohnindex mit der Entwicklung der Nettokaltmieten verglichen, dies ist allerdings irreführend, da beim Reallohnindex die Entwicklung der Verdienste der allgemeinen Preisentwicklung gegenübergestellt wird. Für die allgemeine Preisentwicklung nutzt Destatis den Verbraucherpreisindex. Dieser setzt sich wiederum aus einem Warenkorb verschiedenster Güter (inklusive Nettokaltmieten) zusammen. Da die Mietpreisentwicklung im Reallohnindex schon berücksichtigt wird, ist von einem Vergleich daher abzuraten.

Den Nominallohnindex berechnet das Statistische Bundesamt als Laspeyres-Kettenindex. Dieser zeigt, wie sich die durchschnittlichen Bruttoverdienste der Arbeitnehmer verändert hätten, wenn im jeweiligen Vergleichszeitraum die gleiche Struktur der Arbeitnehmerschaft bestanden hätte wie im Vorjahr.<sup>4</sup> Der Index der Nettokaltmieten wird im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik erhoben. Beim Vergleich der Entwicklung beider Indizes seit 2015 fällt auf, dass der Nominallohnindex (obwohl er im

<sup>1</sup> Siehe zu Eicken, M. & Grimm, J. (2021).

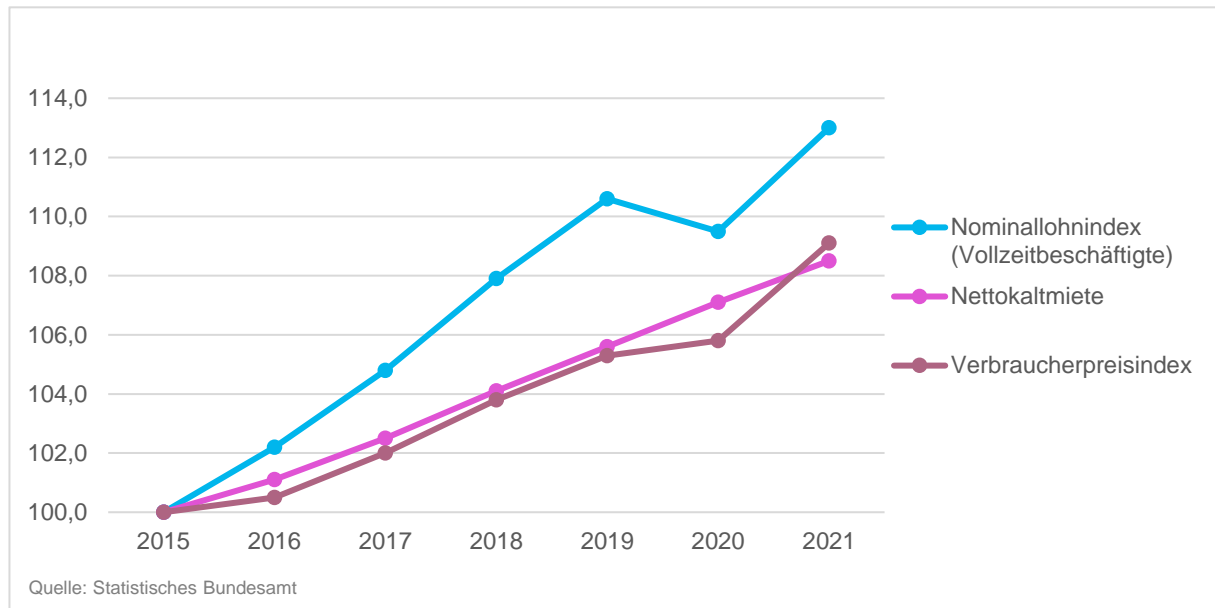
<sup>2</sup> Siehe Voigtländer, M. & Sagner, P. (2020).

<sup>3</sup> Hinweis: In diesem Jahr flossen nur Daten für 400 Kreise und kreisfreie Städte in die Auswertung ein, da die ehemals kreisfreie Stadt Eisenach seit 2021 zum Wartburgkreis gehört.

<sup>4</sup> Siehe Destatis (2022) Verdienste und Arbeitskosten.

Jahr 2020 aufgrund zunehmender Kurzarbeit im Zuge der Corona-Pandemie kurzzeitig einbrach) im gesamten Betrachtungszeitraum deutlich über dem Index der Nettokaltmiete liegt (siehe Abbildung 1). Eine Auswertung auf Kreisebene ist aufgrund der gegebenen Datenlage mit Zahlen des Statistischen Bundesamtes allerdings nicht möglich. Die Grafik zeigt zwar, dass die Löhne deutschlandweit stärker steigen als die Mieten. Dies trägt allerdings wenig zur Lösung des Diskurses bei, da in aller Regel vornehmlich in Großstädten von Mietenexplosionen die Rede ist.

**Abbildung 1 – Entwicklung der Mieten und Löhne, 2015 – 2021, Deutschland**



Sofern die Mieten im Verhältnis zu den Löhnen in den Städten überproportional ansteigen, während die Entwicklung in ländlichen Regionen deutlich unter dem Anstieg des durchschnittlichen Lohnniveaus liegt, gleicht das eine Extrem das andere bei einem bundesweiten Vergleich mitunter aus. Um detaillierte und belastbare Zahlen zu erhalten, nutzt Haus & Grund Deutschland daher Daten der Bundesagentur für Arbeit sowie des Forschungsinstituts F+B. Die Bundesagentur für Arbeit veröffentlicht jährlich Tabellen zu den sozialversicherungspflichtigen Bruttoarbeitsentgelten. Für die Untersuchung wird im Folgenden der Median der Bruttolöhne am Wohnort verwendet. Bei der Mietpreisentwicklung werden durchschnittliche (hedonische) Nettokaltmieten von F+B genutzt. Hier liegen Zahlen sowohl für Bestands- als auch für Neuvertragsmieten vor. Bei den Neuvertragsmieten muss allerdings berücksichtigt werden, dass diese nur einen sehr kleinen Teil aller Mietverhältnisse abbilden. Der Energiedienstleister Techem, der im Rahmen seiner Arbeit auch Mieterwechsel in Mehrfamilienhäusern mitgeteilt bekommt, weist auf Bundesebene eine durchschnittliche jährliche Umzugsquote von 8,8 Prozent aus. Bei den sieben größten deutschen Städten liegt Düsseldorf mit einer Quote von durchschnittlich 7,8 Prozent auf dem ersten Platz, gefolgt von Hamburg und Köln (7,4 Prozent), Stuttgart (7,0 Prozent), Frankfurt am Main (6,8 Prozent), München (6,7 Prozent) und Berlin (5,9 Prozent).<sup>5</sup> Die unterdurchschnittlichen Umzugsquoten in den A-Städten belegen die eher geringe Relevanz von Neuvertragsmieten, deuten aber auch auf einen Lock-in-Effekt im jeweiligen Wohnungsmarktsegment hin. Dieser

<sup>5</sup> Siehe Techem (2018).

beschreibt die Vermeidung von Umzügen aufgrund eines zu geringen oder nicht den Anforderungen entsprechenden Angebots.

Die Daten über Medianlöhne sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter sowie zu den Nettokaltmieten konnten bis auf Kreisebene ausgewertet werden. Dies ermöglicht einen umfangreichen Vergleich der Zahlen.

## 6 Vorgehensweise

Um eine Aussage darüber zu treffen, in welchen Regionen Deutschlands das Wohnen zur Miete im Verhältnis teurer, günstiger oder etwa konstant geblieben ist, wurden die Lohn- und Mietentwicklungen der letzten sechs Jahre berechnet. Zur Bestimmung des prozentualen Zuwachses diente folgende Formel:

$$\frac{(x_t - x_{t-6})}{x_{t-6}} \times 100$$

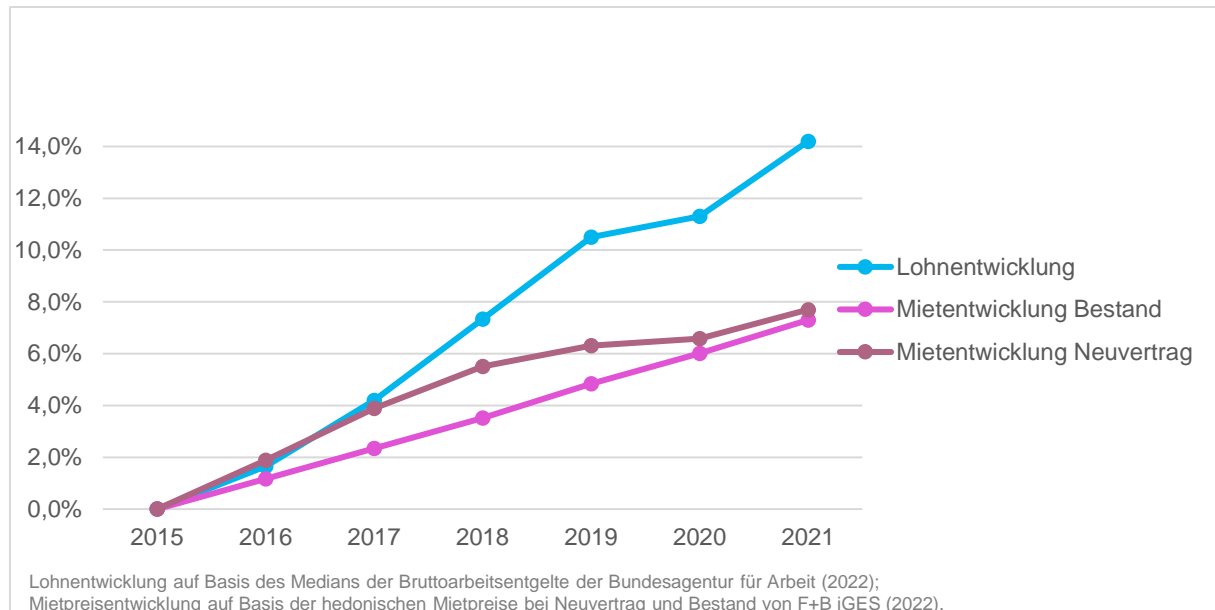
Hier entspricht  $x$  dem Wert des Untersuchungsgegenstands, also der Mieten oder der Löhne, und  $t$  ist eine Variable für die Zeit. In diesem Fall spiegelt  $t$  das Jahr 2021 und  $t-6$  das Jahr 2015 wider. Zieht man vom prozentualen Wachstum der Bruttolöhne das prozentuale Wachstum der Nettokaltmieten ab, so bedeutet ein positives Ergebnis schneller steigende Löhne. Anders ausgedrückt musste ein sozialversicherungspflichtiger Vollzeitbeschäftigter im Jahr 2021 einen geringeren Anteil seines Lohnes für ein gleichbleibende Wohnung ausgeben als noch vor sechs Jahren. Ein negatives Ergebnis deutet wiederum darauf hin, dass das Wohnen zur Miete im Verhältnis teurer wurde. Bei Neuvertragsmieten wird in diesem Modell ein Umzug in den jeweiligen Kreis im Betrachtungsjahr unterstellt, während Bestandsmieten die Entwicklung für langjährige Mieter widerspiegeln.

## 7 Auswertung

### 7.1 Bundesebene

Die bundesweite Entwicklung der Daten zeichnet ein ähnliches Bild wie die Zahlen von Destatis (vgl. Abbildung 2). In Deutschland stiegen die Medianlöhne sozialversicherungspflichtiger Vollzeitbeschäftigter von 2015 bis 2021 um 14,2 Prozent auf 3.525 Euro. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um 7,3 Prozent auf 7,32 Euro pro Quadratmeter und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent auf 8,02 Euro pro Quadratmeter. Daraus ergibt sich für Bestandsmieter eine Differenz von 6,9 Prozent und für neu eingezogene Mieter von 6,5 Prozent. Das Wohnen zur Miete ist während des Betrachtungszeitraums im Mittel für alle günstiger geworden. Dies gilt im Schnitt auch für Bestandsmieter in 389 Kreisen (etwa 97 Prozent der Kreise) und für Neuvertragsmieter in 333 (circa 88 Prozent der Kreise) der insgesamt 400 Kreise.

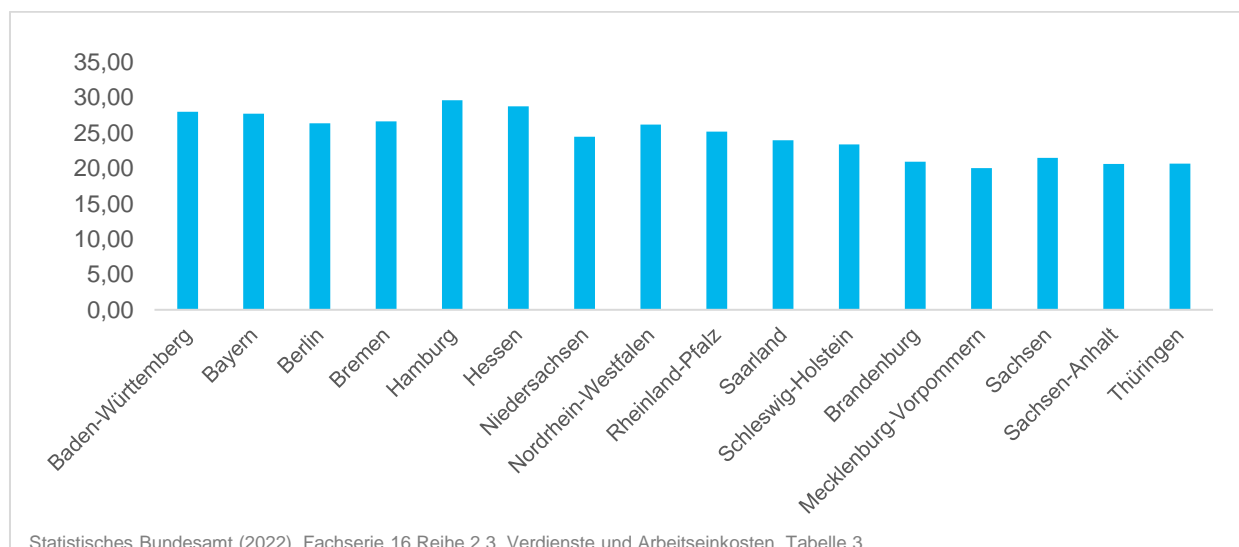
**Abbildung 2 – Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015 – 2021**



## 7.2 Die Bundesländer im Vergleich

Beim Vergleich der Lohn- und Mietentwicklung auf Länderebene fällt zunächst auf, dass es kein Bundesland gibt, in dem die Mieten von 2015 bis 2021 stärker stiegen als die Löhne (siehe Abbildungen 4 und 5). Dies gilt sowohl für den Bestand als auch für Neuvermietungen. Besonders drastisch fallen die Ergebnisse in den neuen Bundesländern aus. Der Vorsprung der neuen Bundesländer beim Ländervergleich ist auf überdurchschnittlich steigende Löhne gepaart mit unterdurchschnittlich steigenden Bestands- und Neuvertragsmieten zurückzuführen. Diese Entwicklung hat verschiedene volkswirtschaftliche Gründe. Auch mehr als 30 Jahre nach der Wiedervereinigung besteht ein klarer Lohnunterschied zwischen den neuen und den alten Bundesländern (siehe Abbildung 3).<sup>6</sup>

**Abbildung 3 – Bruttostundenverdienste in Euro nach Bundesländern 2021**



<sup>6</sup> Destatis (2022), Fachserie 16, Reihe 2.3, Verdienste und Arbeitskosten.

In einigen Regionen Ostdeutschlands kommt es allerdings durch die Ansiedlung gewisser Industrien zu einer Annäherung der Löhne an das Niveau der alten Bundesländer.<sup>7</sup> Zudem sind die Bruttolöhne in den neuen Bundesländern vielerorts stark gestiegen, weil auch dort Unternehmen zunehmend unter Fachkräftemangel leiden. Dies führt zu einem Anstieg der Löhne.<sup>8</sup> Die in bestimmten Regionen stark steigenden Löhne gehen mit unterproportional steigenden Mieten einher. Dies liegt nicht zuletzt an der Bevölkerungsstruktur. Aufgrund der vielerorts schlechteren wirtschaftlichen Bedingungen kam und kommt es bei der jüngeren Bevölkerung der neuen Bundesländer häufig zu Abwanderungen, während die Zuwanderung generell eher gering ausfällt.<sup>9</sup> Daher ist die Leerstandsquote in den ehemaligen ostdeutschen Bundesländern meist höher als in den westdeutschen.<sup>10</sup> Zudem fällt der Anteil ländlicher Regionen im Osten höher aus. Da das Mietniveau in den Städten in der Regel allerdings stärker ansteigt als in den ländlichen Regionen, steigen die Mieten im Osten im Schnitt schwächer. Hinzu kommt, dass der Anteil von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen aufgrund der Wohnungsmarkthistorie der DDR in Ostdeutschland höher ist.<sup>11</sup> Diese offerieren Wohnungen oft in weniger gefragten Lagen sowie mit weniger hochpreisigen Ausstattungsmerkmalen und damit zu geringeren Mieten als private Wohnungsunternehmen.

**Tabelle 1 – Bezahlbarkeit von Bestands- und Neuvertragsmieten nach Bundesländern**

Bundesland	Löhne	Bestands- mieten	Differenz	Neuvertrags- mieten	Differenz
Schleswig-Holstein	13,8 %	6,1 %	7,7 %	9,1 %	4,8 %
Hamburg	14,9 %	7,3 %	7,5 %	3,6 %	11,3 %
Niedersachsen	12,7 %	7,4 %	5,3 %	8,8 %	3,9 %
Bremen	10,7 %	5,3 %	5,3 %	8,6 %	2,1 %
Nordrhein-Westfalen	11,8 %	5,0 %	6,8 %	6,3 %	5,5 %
Hessen	12,5 %	6,4 %	6,1 %	6,6 %	5,9 %
Rheinland-Pfalz	12,7 %	7,4 %	5,3 %	8,8 %	3,8 %
Baden-Württemberg	12,7 %	8,9 %	3,8 %	9,1 %	3,6 %
Bayern	13,9 %	10,2 %	3,7 %	12,3 %	1,5 %
Saarland	10,2 %	6,8 %	3,4 %	7,3 %	2,9 %
Berlin	22,4 %	10,5 %	11,9 %	-1,6 %	23,9 %
Brandenburg	23,2 %	5,8 %	17,3 %	6,5 %	16,7 %
Mecklenburg-Vorpommern	23,1 %	3,4 %	19,6 %	4,0 %	19,0 %
Sachsen	23,1 %	3,4 %	19,7 %	5,8 %	17,2 %
Sachsen-Anhalt	21,0 %	3,2 %	17,7 %	5,8 %	15,2 %
Thüringen	21,1 %	4,5 %	16,6 %	5,9 %	15,2 %

<sup>7</sup> Siehe Krause (2019).

<sup>8</sup> Siehe Voigtländer, M. & Sagner, P. (2020), S. 2.

<sup>9</sup> Siehe ebd.

<sup>10</sup> Siehe Destatis (2021), Anteil unbewohnter Wohnungen.

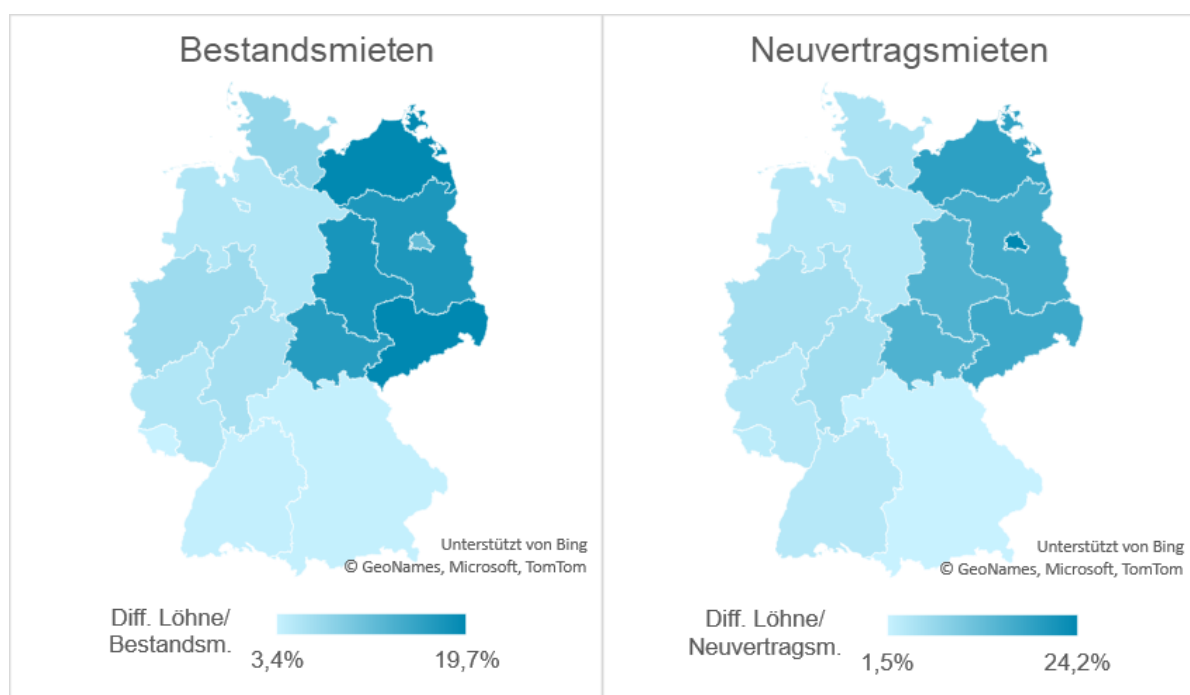
<sup>11</sup> Siehe Deutscher Bundestag (2007).



Beim Vergleich der Lohnentwicklung mit der Entwicklung der Bestandsmieten belegt Sachsen mit einer Differenz von 19,7 Prozentpunkten den ersten Platz, dicht gefolgt von Mecklenburg-Vorpommern mit einer Differenz von 19,6 Prozentpunkten. Bei den Neuvertragsmieten ist es die Stadt Berlin, die mit einer Differenz von 23,9 Prozentpunkten die Spitze anführt. Auch hier landet Mecklenburg-Vorpommern mit einer Differenz von 19,0 Prozentpunkten wieder auf dem zweiten Platz. Berlin verdankt seine Führungsposition bei den Neuvertragsmieten dem Mietendeckel. Dieser hatte aber nachweislich verheerende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt der Stadt. Eine Studie des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung e. V. zeigt, dass die Einführung des Mietendeckels zu einer Zweiteilung des Immobilienmarktes in Berlin geführt hat. „Während die Mieten für Wohnungen, die vom Mietendeckel betroffen waren, mit seiner Einführung erheblich gesunken sind, sind die Mieten für Berliner Wohnungen, die vom Geltungsbereich des Mietendeckels ausgenommen waren, stärker angestiegen als in anderen deutschen Großstädten. (...) Die Anzahl an Mietannoncen ist nach Einführung des Mietendeckels um bis zu 60 Prozent eingebrochen und verharrt auch nach dessen Abschaffung auf diesem geringen Niveau (Arlia et al., S. 1).“ Das ist eine katastrophale Bilanz, die aufzeigt, welche gefährlichen volkswirtschaftlichen Auswirkungen Überregulierungen auf den Wohnungsmarkt haben.

Das Saarland belegt im Ländervergleich bei der Bezahlbarkeit der Bestandsmieten den letzten Platz. Angesichts einer durchschnittlichen Lohnentwicklung, die die Entwicklung der Bestandsmieten von 2015 bis 2021 im Schnitt um 3,4 Prozentpunkte übersteigt, kann jedoch keine Rede von einer schlechten Bilanz sein. Bei den Neuvertragsmieten bildet Bayern mit einer Differenz von 1,5 Prozentpunkten das Schlusslicht. Doch auch dieses Ergebnis zeigt, dass die Löhne hier im Schnitt geringfügig stärker ansteigen als die Mieten. Somit wurde auch bei neu bezogenen Wohnungen in Bayern das Leben zur Miete im Schnitt nicht weniger bezahlbar. Die Bezahlbarkeit fällt nur geringer aus als in anderen Bundesländern.

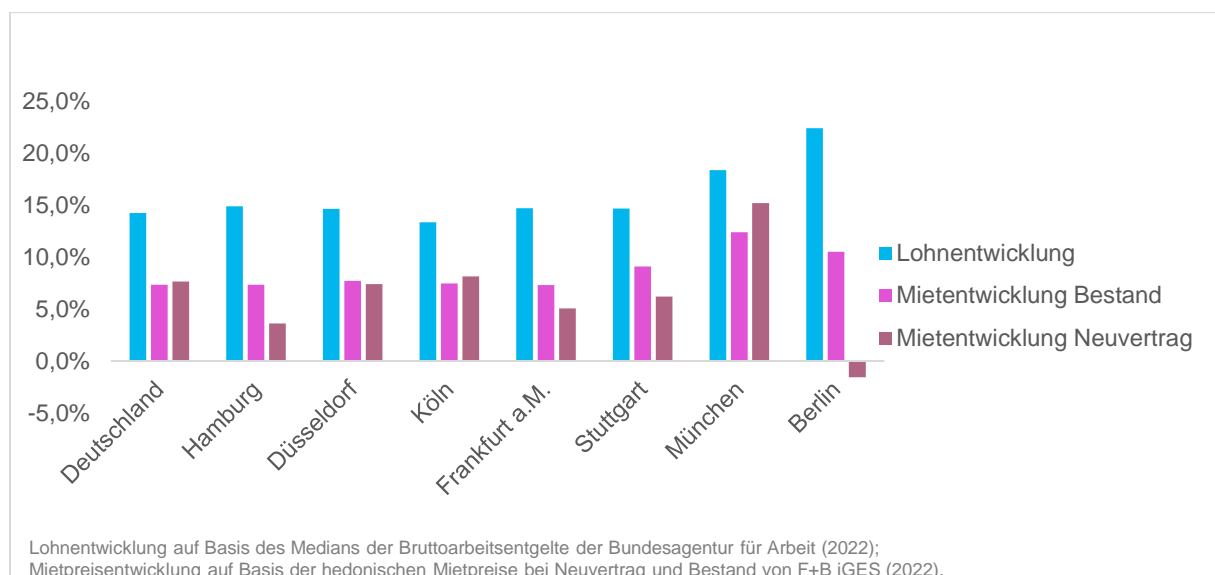
**Abbildung 4 – Kartografische Darstellung der Bezahlbarkeit von Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2021 auf Länderebene**



### 7.3 Die sieben A-Städte

Da sich die politische Diskussion um vermeintlich explodierende Mieten vor allem auf den Wohnungsmarkt in den Metropolen bezieht, sollen im Folgenden die sieben größten deutschen Städte (A-Städte) im Fokus der Betrachtung liegen. Wie im vorherigen Teil wird der prozentuale Zuwachs der Löhne dem prozentualen Zuwachs der Mieten gegenübergestellt. Für den zugrunde gelegten Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2021 stiegen, wie schon im Vorjahr, die Löhne in allen sieben Städten stärker als die Mieten.

**Abbildung 5 – Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland sowie den A-Städten in Prozent, 2015 – 2021**



Zudem kam es von 2018 bis 2019 in allen Städten zu einem überproportionalen Wachstum der Löhne. Nachdem im Jahr 2020 alle Städte coronabedingt ein unterdurchschnittliches Lohnwachstum aufwiesen, erreichte der Lohnzuwachs 2021 wieder fast das durchschnittliche Vorkrisenniveau.

Zudem ist in Berlin seit 2018 ein deutlicher Rückgang der Neuvertragsmieten zu erkennen. Von 2018 bis 2019 sanken die Neuvertragsmieten in Berlin um 0,2 Prozent. Möglicherweise hat sich die Debatte rund um den Mietendeckel schon vor der Umsetzung auf die Neuvertragsmieten in Berlin ausgewirkt. Eine andere Interpretation dieses Ergebnisses wäre, dass sich die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt schon zwischen 2018 und 2019 entspannte und die Einführung des Mietendeckels somit völlig überflüssig war. Nach seiner Einführung im Jahr 2020 ist dann ein deutlich rückläufiger Trend erkennbar. Von 2019 bis 2020 sanken die Neuvertragsmieten in Berlin im Schnitt um 6,2 Prozent, und auch im Folgejahr nahmen die Neuvertragsmieten – trotz des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 – durchschnittlich um 3,6 Prozent ab.

Auch der stärkste Lohnanstieg innerhalb der A-Städte im Betrachtungszeitraum fand mit über 22 Prozent in Berlin statt. Die Neuvertragsmieten fielen hier aufgrund der oben beschriebenen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt um rund 1,6 Prozent, und die Bestandsmieten stiegen um gut 10 Prozent.

Dieses Ergebnis deckt sich mit Untersuchungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Die Auswertung der Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus ergab, dass der deutliche Anstieg der Einkommen in Berlin die Mietsteigerungen im Zeitraum von 2002 bis 2018 mehr als kompensierte. Damit hat sich die Bezahlbarkeitssituation dem Autor der Studie zufolge im Betrachtungszeitraum verbessert.<sup>12</sup> In München lag der Lohnanstieg von 2015 bis 2021 bei über 18 Prozent. Hier stiegen allerdings auch die Mietpreise schneller als in den anderen A-Städten. Die Neuvertragsmieten wuchsen innerhalb von sechs Jahren um etwa 15 Prozent an, und die Bestandsmieten stiegen immerhin um gut 12 Prozent.

#### 7.4 Besonders bezahlbare und wenig bezahlbare Kreise

Bei der Betrachtung der zehn bezahlbarsten und der zehn am wenigsten bezahlbaren Kreise Deutschlands fällt auf, dass es einen Unterschied macht, ob man die prozentuale Veränderung der Bestands- oder Neuvertragsmieten mit der prozentualen Veränderung der Löhne vergleicht. Bezogen auf die Bestandsmieten landen bei den Top-Regionen ausschließlich ostdeutsche Kreise in der Top-10-Liste. Am bezahlbarsten erwiesen sich die Mieten im Bestand in der Uckermark in Brandenburg.

**Tabelle 2 – Die 10 bezahlbarsten Kreise bei Bestandsmieten in Deutschland, 2015 – 2021**

Rang	Region	Löhne	Bestandsmieten	Differenz
1	Uckermark, BB	25,7 %	1,8 %	23,8 %
2	Vorpommern-Greifswald, MV	26,2 %	2,6 %	23,6 %
3	Nordsachsen, SN	24,5 %	2,1 %	22,4 %
4	Altenburger Land, TH	23,9 %	1,5 %	22,4 %
5	Leipzig, SN	24,3 %	2,1 %	22,2 %
6	Vorpommern-Rügen, MV	25,3 %	3,6 %	21,7 %
7	Saale-Holzland-Kreis, TH	24,3 %	2,9 %	21,4 %
8	Mittelsachsen, SN	24,0 %	2,7 %	21,3 %
9	Bautzen, SN	24,5 %	3,4 %	21,1 %
10	Erzgebirgskreis, SN	24,3 %	3,2 %	21,0 %

**Tabelle 3 – Die 10 bezahlbarsten Kreise bei Neuvertragsmieten in Deutschland, 2015 – 2021**

Rang	Region	Löhne	Neuvertragsmieten	Differenz
1	Vorpommern-Greifswald, MV	26,2 %	-0,5%	26,8 %
2	Berlin, B	22,4 %	-1,6 %	23,9 %
3	Potsdam-Mittelmark, BB	24,2 %	1,8 %	22,4 %
4	Vorpommern-Rügen, MV	25,3 %	3,3 %	22,0 %
5	Altenburger Land, TH	23,9 %	3,4 %	20,5 %
6	Sächs. Schweiz-Osterzgebirge, SN	24,0 %	3,5 %	20,5 %
7	Teltow-Fläming, BB	22,8 %	2,4 %	20,4 %
8	Landkreis Rostock, MV	25,0 %	4,8 %	20,2 %
9	Bautzen, SN	24,5 %	4,3 %	20,2 %
10	Oder-Spree, BB	22,3 %	2,2 %	20,1 %

<sup>12</sup> Siehe Schmandt (2021).

Beim Vergleich der Entwicklung der Neuvertragsmieten mit der Lohnentwicklung belegt der Kreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern mit einer Differenz von 26,8 Prozent den ersten Platz. Auch hier haben es vornehmlich Kreise aus den neuen Bundesländern ins Top-Ranking geschafft. Lediglich Berlin landet mit einer Differenz von 23,9 Prozent diesmal auf Platz zwei (vgl. Abbildung 5). Die Kreise in den neuen Bundesländern, die eine Top-Platzierung erhielten, vereinen stark steigende Löhne mit schwach zunehmenden Mieten.

Bei den Verlierern, also allen Regionen, in denen das Wohnen zur Miete im Verhältnis zur Lohnentwicklung teurer wurde, fällt auf, dass es sich ausschließlich um Kreise aus den alten Bundesländern handelt. Grund für die Platzierungen ist hier das Zusammenspiel aus eher unterproportional steigenden Löhnen und stark steigenden Mieten. Beim Vergleich der Zuwächse der Bestandsmieten und der Löhne belegt die Stadt Wolfsburg den ersten Platz. Hier liegt die Differenz beider prozentualer Entwicklungen bei –6,3 Prozent. Im Zeitraum von 2015 bis 2020 sicherte sich Göttingen den ersten Platz, da die Löhne hier zurückgingen. Dies ist inzwischen nicht mehr der Fall, weshalb die Stadt inzwischen im Hinblick auf die Bestandsmieten bei den am wenigsten bezahlbaren Kreisen auf den zweiten Platz rutscht. Beim Vergleich der Entwicklung der Neuvertragsmieten und der Löhne landet erneut die Stadt Kempten in Bayern auf dem ersten Platz. Die Differenz liegt hier bei –15,4 Prozent und nahm im Vergleich zum Vorjahr somit um weitere 1,6 Prozentpunkte zu (vgl. Abbildung 10).

**Tabelle 4 – Die 10 am wenigsten bezahlbaren Kreise bei Bestandsmieten in Deutschland, 2015 – 2020**

Rang	Region	Löhne	Bestandsmieten	Differenz
1	Wolfsburg, NI	2,6 %	8,9 %	–6,3 %
2	Göttingen, NI	1,6 %	7,4 %	–5,9 %
3	Gifhorn, NI	6,0 %	10,7 %	–4,7 %
4	Schweinfurt (Stadt), BY	5,2 %	8,4 %	–3,2 %
5	Lörrach, BW	12,5 %	14,7 %	–2,2 %
6	Kempten (Allgäu), BY	14,6 %	15,8 %	–1,2 %
7	Schweinfurt, BY	8,8 %	9,7 %	–0,8 %
8	Eichstätt, BY	10,1 %	10,8 %	–0,7 %
9	Helmstedt, NI	6,3 %	6,7 %	–0,3 %
10	Dillingen a. d. Donau, BY	13,0 %	13,3 %	–0,3 %

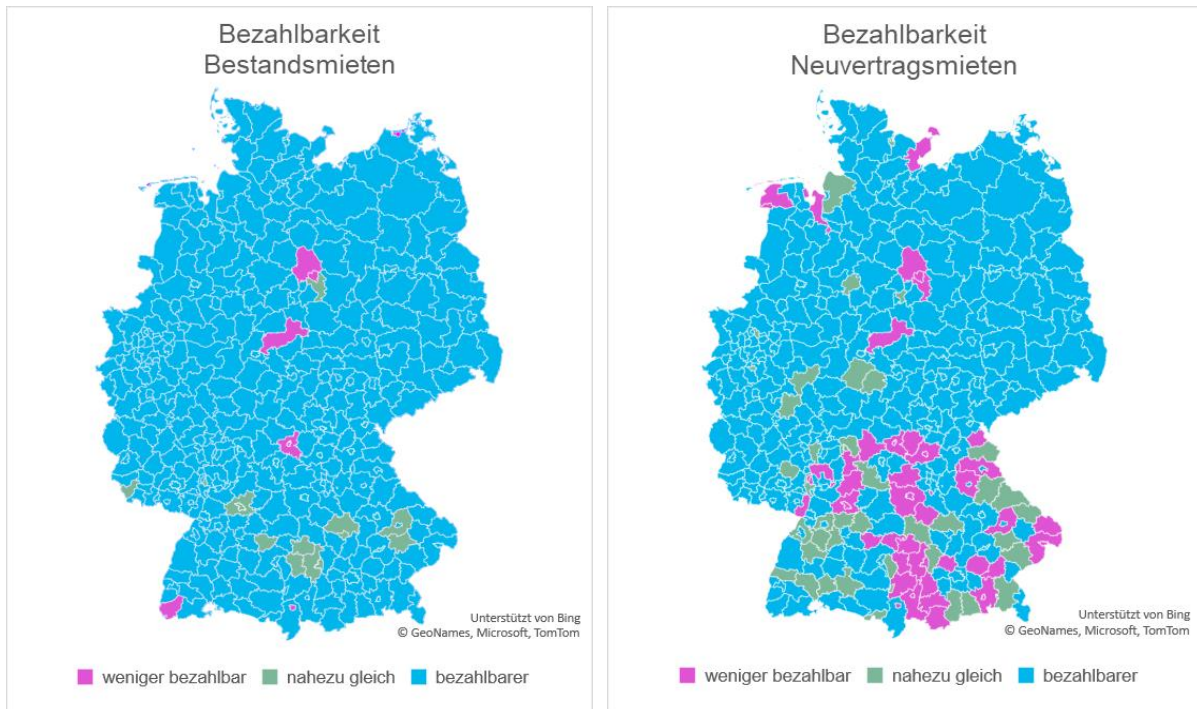
**Tabelle 5 – Die 10 am wenigsten bezahlbaren Kreise bei Neuvertragsmieten in Deutschland, 2015 – 2020**

Rang	Region	Löhne	Neuvertragsmieten	Differenz
1	Kempten (Allgäu), Stadt, BY	14,6 %	30,0 %	-15,4 %
2	Rosenheim, BY	13,3 %	23,5 %	-10,2 %
3	Dillingen a.d.Donau, BY	13,0 %	21,5 %	-8,5 %
4	Frankenthal (Pfalz), RP	7,9 %	15,5 %	-7,6 %
5	Landsberg am Lech, BY	14,1 %	21,6 %	-7,5 %
6	Göttingen, NI	1,6 %	8,6 %	-7,0 %
7	Straubing-Bogen, BY	12,4 %	19,1 %	-6,7 %
8	Helmstedt, NI	6,3 %	13,0 %	-6,6 %
9	Göppingen, BW	10,6 %	17,0 %	-6,4 %
10	Schweinfurt (Stadt), BY	5,2 %	11,3 %	-6,1 %

## 7.5 Die Entwicklung auf Kreisebene

Die Gesamtbetrachtung der Entwicklung von Mieten und Löhnen auf Kreisebene zeichnet ein differenziertes Bild der Bezahlbarkeit von Mieten in Deutschland. Betrachtet man zunächst die Entwicklung der Bestandmieten im Vergleich zu den Löhnen, wird deutlich, dass in lediglich elf Kreisen beziehungsweise kreisfreien Städten die Bezahlbarkeit der Bestandmieten abgenommen hat, wobei nur in sechs dieser elf Kreise eine größere Spreizung (Abweichungen über 1 Prozent) festzustellen ist. In Kreisen, in denen die Lohn-Miet-Differenzen zwischen minus und plus 1 Prozent liegen, kann die Entwicklung als nahezu gleich bezeichnet werden. In der kartografischen Einordnung der Entwicklung wird eine Ost-West-Teilung deutlich sichtbar, die sich bereits bei der Betrachtung der besonders bezahlbaren und wenig bezahlbaren Kreise in Kapitel 7.4 abgezeichnet hat. Die Erklärungsansätze sind dabei dieselben wie zuvor: Aufholende Lohnentwicklung und Fachkräftemangel treffen auf geringe Zuwanderung in Ostdeutschland. Auch in Westdeutschland liegt die Lohnentwicklung weithin vor der Entwicklung der Bestandmieten. Dabei liegt im Nordwesten Deutschlands die Entwicklung der Löhne noch spürbarer vor der Entwicklung der Mieten, während im Süden Deutschlands die Entwicklung der Mieten eher gleichauf ist mit der Lohnentwicklung.

**Abbildung 6 – Kartografische Darstellung der Bezahlbarkeit von Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2021 auf Kreisebene**



Die beschriebene Dreiteilung wird bei der Betrachtung der Neuvertragsmieten noch deutlich sichtbarer. In insgesamt 67 Kreisen beziehungsweise kreisfreien Städten sind die Mieten weniger bezahlbar. Das heißt, sie stiegen zwischen den Jahren 2015 und 2021 schneller als die Löhne. Doch auch hier überschreiten die Lohn-Miet-Differenzen in lediglich 49 dieser Kreise die 1-Prozent-Marke. Diese Kreise finden sich vor allem im Süden Deutschlands. Im Nordwesten ist auch bei den Neuvertragsmieten immer noch eine bessere Bezahlbarkeit der Mieten festzustellen. Ostdeutschland setzt diesen Trend noch einmal deutlicher fort.

## 7.6 Die Entwicklung nach Besiedlungsstruktur

Um die Entwicklung am Wohnungsmarkt noch differenzierter betrachten zu können, wurden die Kreise und kreisfreien Städte im Folgenden auch in siedlungsstrukturelle Kreistypen unterteilt. Die Definition dieser Unterscheidungsmethode stammt vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Unterschieden werden hierbei vier Kategorien, die sich auf die Einwohnerdichte der jeweiligen Kreise beziehen.<sup>13</sup> Kreisfreie Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern (59 Kreise und somit 15 Prozent aller Kreise und kreisfreien Städte) bilden dabei die erste Kategorie, gefolgt von städtischen Kreisen mit mindestens 150 Einwohnern pro Quadratkilometer (188 Kreise und somit 47 Prozent aller Kreise und kreisfreien Städte), ländlichen Kreisen mit mindestens 100 Einwohnern pro

<sup>13</sup> Siehe Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021).

Quadratkilometer (88 Kreise und somit 22 Prozent aller Kreise und kreisfreien Städte) und dünn besiedelte ländliche Kreise mit weniger als 100 Einwohnern pro Quadratkilometer (65 Kreise und somit 16 Prozent aller Kreise und kreisfreien Städte).<sup>14</sup>

Nach der Kategorisierung wurden all jene Kreise eines Kreistyps, in denen die Bestands- oder Neuvertragsmieten schneller stiegen als die Löhne, ins Verhältnis zur Gesamtzahl aller Kreise des jeweiligen Typs gesetzt. Die Berechnungen ergaben, dass die Bestandsmieten in keinem der dünn besiedelten Kreise schneller stiegen als die Löhne. Bei den städtischen Kreisen waren es 2,1 Prozent und bei den kreisfreien Großstädten 3,4 Prozent. Der größte Anteil an weniger bezahlbaren Regionen findet sich erstaunlicherweise in den ländlichen Kreisen. Er liegt hier allerdings auch nur bei 5,7 Prozent. Somit stiegen nur in fünf der 88 ländlichen Kreise die Bestandsmieten stärker als die Löhne.

Setzt man den Anstieg der Neuvertragsmieten und der Löhne ins Verhältnis und unterscheidet die Kreise nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, so zeichnet sich ein etwas anderes Bild. In diesem Fall stiegen die Mieten in 18,5 Prozent aller Kreise in dünn besiedelten Regionen stärker als die Löhne. Bei den städtischen Kreisen waren es 14,9 Prozent (gut 4 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr) und bei den kreisfreien Großstädten 10,2 Prozent. Der höchste Anteil mit 23,9 Prozent an Kreisen, in denen die Mieten schneller stiegen als die Löhne, findet sich erneut in den Kreistypen der ländlichen Region. Allerdings sank der Anteil im Vergleich zum Vorjahr um über 2 Prozentpunkte, während er bei den kreisfreien Großstädten um etwa 2 Prozentpunkte zunahm.

Bei Einkommensbeziehern, die schon länger in ihrer Wohnung leben, ist der Anteil an Regionen innerhalb eines Kreistypen, in dem das Leben zur Miete teurer wurde, verschwindend gering. Es macht in diesem Fall also kaum einen Unterschied, wo man lebt. Bei Neuvertragsmieten scheint vor allem das Leben in ländlichen Regionen in den letzten sechs Jahren weniger bezahlbar geworden zu sein.

## 7.7 Wohnkostenbelastung

Bei der Datenauswertung liegt der Fokus dieser Arbeit klar auf dem Vergleich der Lohn- und Mietentwicklung der vergangenen Jahre. Ein Argument, das allerdings häufig ins Feld geführt wird, ist die zunehmende Wohnkostenbelastung. Diese wird unter anderem im Rahmen der EU-SILC abgefragt, wobei die Wohnkosten folgendermaßen definiert werden: „The term housing cost refers to monthly costs connected with the household's right to live in the accommodation. The costs of utilities (water, electricity, gas and heating) resulting from the actual use of the accommodation are also included.“ Grundsätzlich geht es darum, den Einkommensanteil zu ermitteln, den ein Haushalt im Monat für die Wohnkosten ausgibt. Wie die Definition zeigt, beinhaltet dies jedoch nicht allein die Nettokaltmiete, sondern die gesamten Kosten für das Wohnen (inklusive Nebenkosten).

Aus den dieser Studie zugrunde liegenden Daten können allerdings keine Rückschlüsse auf die allgemeine Entwicklung der Wohnkosten gezogen werden, da es sich ausschließlich um Zahlen zur Nettokaltmiete handelt. Allerdings ergibt sich allein aus den Ergebnissen der ausgewerteten Daten, dass die Mietkostenbelastung (basierend auf der Nettokaltmiete) für einen durchschnittlich verdienenden

---

<sup>14</sup> Berechnungsgrundlage hierfür bildeten aktuelle Zahlen des Statistischen Bundesamtes und eigene Berechnungen.

Vollzeitbeschäftigten im Betrachtungszeitraum zurückging, sofern er währenddessen nicht umgezogen ist. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass die Löhne im Schnitt stärker stiegen als die Mieten. Auch ein kleines Rechenbeispiel veranschaulicht diesen Sachverhalt. Zuvor müssen einige Annahmen getroffen werden. Zunächst wird unterstellt, dass 35 Prozent des Bruttoeinkommens versteuert werden. Hieraus lässt sich das durchschnittliche Nettogehalt berechnen. Laut Zensus 2011 beträgt die durchschnittliche Wohnfläche einer zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung 71 Quadratmeter. Mithilfe der Daten zu den Nettokaltmieten pro Quadratmeter lässt sich die Nettokaltmiete einer 71 Quadratmeter großen Wohnung im Bestand sowie bei Neuvermietung bestimmen. Im Anschluss kann der Anteil am Nettoeinkommen ermittelt werden, den ein Vollzeitbeschäftigter für die Nettokaltmiete zahlt. Bei dieser Berechnung wird unterstellt, dass es nur einen Einkommensbezieher im Haushalt gibt.

$$\text{Mietbelastungsquote} = \frac{\text{Nettokaltmiete pro m}^2 \times \text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}{(\text{Bruttoeinkommen} \times 0,65)} \times 100$$

Die Daten zeigen, dass die Bruttolöhne im Betrachtungszeitraum stärker stiegen als die Mieten. Bei steigenden Mietpreisen und einem konstanten Anteil an zu zahlenden Steuern kann es dennoch sein, dass die Mietkostenbelastung zunimmt, selbst wenn die Bruttolöhne stärker als die Mieten angestiegen sind. Das ist aber nicht der Fall.

Unter den oben getroffenen Annahmen lag das berechnete Nettogehalt (basierend auf dem durchschnittlichen Bruttogehalt von 3.086 Euro) eines Vollzeitbeschäftigten im Jahr 2015 bei etwa 2.006 Euro im Monat. Ein Bestandsmieter mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,82 Euro pro Quadratmeter zahlte für eine 71 Quadratmeter große Wohnung im Jahr 2015 daher monatlich rund 484 Euro Kaltmiete. Die Mietkostenbelastung lag für einen Singlehaushalt, der demzufolge nur ein Einkommen bezieht, in diesem Fall bei 24,1 Prozent. Ist ein Vollzeitbeschäftigter 2015 in eine neue, 71 Quadratmeter große Wohnung gezogen, lag die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter bei 7,45 Euro. Die monatliche Nettokaltmiete der neu bezogenen Wohnung betrug daher etwa 529 Euro. Die Mietkostenbelastung lag für einen Alleinverdienenden in diesem Fall also bei 26,4 Prozent.

Im Jahr 2021 lag das berechnete Nettogehalt eines Vollzeitbeschäftigten mit dem deutschlandweit durchschnittlichen Bruttolohn von 3.525 Euro bei etwa 2.291 Euro. Bestandsmieter mit einer Nettokaltmiete von 7,32 Euro pro Quadratmeter zahlten für eine 71 Quadratmeter große Wohnung im Jahr 2021 daher monatlich rund 520 Euro Kaltmiete. Die Mietkostenbelastung beträgt für einen Alleinverdienenden in diesem Fall 22,7 Prozent. Ist ein Alleinverdienender im Jahr 2021 in eine neue 71 Quadratmeter große Wohnung gezogen, lag die Durchschnittsmiete bei 8,02 Euro pro Quadratmeter und somit bei 569 Euro für die gesamte Wohnung. Die Mietkostenbelastung beläuft sich in diesem Fall also auf 24,9 Prozent.

Diese einfache Modellrechnung zeigt, dass die Mietkostenbelastung (Nettokaltmiete) für einen Vollzeitbeschäftigten von 2015 bis 2021 rückläufig war, sofern eine konstante Wohnungsgröße (71 Quadratmeter) unterstellt wird. Nur in elf der 400 Kreise und somit 2,75 Prozent stieg die mittlere Wohnkostenbelastung auf Grundlage der Modellrechnung bei den Bestandsmieten an. Selbiges gilt für die Neuvertragsmieten bei 67 der Kreise (16,75 Prozent). Die berechnete durchschnittliche Mietkostenbelas-



tung ist natürlich mit Vorsicht zu genießen, da hierfür diverse Annahmen getroffen wurden. Die tatsächliche Mietkostenbelastung (basierend auf der Nettokaltmiete) sollte aufgrund differenzierterer Wohnungsflächen und der Einbeziehung von Mehrpersonenhaushalten, bestehend aus mehr als einem Erwerbstätigen, geringer ausfallen als der oben berechnete Wert. Was die Modellrechnung aber verdeutlicht, liegt auf der Hand: Die Mietkostenbelastung (basierend auf der Nettokaltmiete und unveränderten Rahmenbedingungen im Betrachtungszeitraum) hat von 2015 bis 2021 abgenommen.

Auch das IW kommt in einer Studie aus dem Jahr 2020 zu dem Ergebnis, dass sich die Wohnkostenbelastung in den letzten Jahren eher unauffällig entwickelte. Laut IW stagnierte diese seit 2010, während die Mietkostenbelastung für voll erwerbstätige Mieter im Median in den vergangenen Jahren im Schnitt sogar zurückging, was sich wiederum mit der obigen Berechnung deckt. Diese Entwicklung liegt nicht zuletzt daran, dass die realen Einkommen seit 2013 deutlich zugenommen haben. Was bei der Debatte über steigende Wohnkosten nicht außer Acht gelassen werden darf, ist die Beschaffenheit der Wohnung. Die Wohnfläche pro Kopf stieg in Deutschland beispielsweise seit der Wiedervereinigung kontinuierlich an. Derzeit beginnt sich dieser Trend lediglich in den Großstädten zu wandeln. Zudem nahm die Qualität vieler Wohnungen deutlich zu.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Wohnkostenbelastung ist allerdings auch die subjektiv empfundene Wahrnehmung. Bisher haben sich die subjektive Wahrnehmung und die objektive messbaren Wohnkosten nahezu gedeckt. So gaben fast ein Viertel der 2018 im Rahmen des SOEP zu ihrer subjektiv wahrgenommenen Wohnkostenbelastung befragten Personen an, diese als „überhaupt kein Problem“ anzusehen. Nur 2 Prozent nahmen die Wohnkosten als „sehr hohe finanzielle Belastung“ wahr.<sup>15</sup> Diese subjektive Wahrnehmung könnte sich künftig, sofern das Thema Mietpreissteigerungen medial weiterhin so präsent bleibt, allerdings umkehren und dazu führen, dass die subjektive Wahrnehmung und die objektiv messbare Realität auseinanderklaffen.

Vermutlich werden auch die Krisenjahre während der Corona-Pandemie und die damit einhergehende Kurzarbeit dazu beigetragen haben, dass die Wohnkostenbelastung einiger Haushalte in den vergangenen Jahren zunahm. Zudem werden die steigenden Energiepreise im Zuge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine sowie die allgemeinen Preissteigerungen dazu führen, dass die Wohnkosten aufgrund steigender Nebenkosten künftig zunehmen werden. Bei all diesen Faktoren spielt allerdings die Entwicklung der Nettokaltmieten keine Rolle.

Auch das IW kommt daher zu dem Schluss, dass die Wohnkostenbelastung und zu hohe Mieten für bestimmte Gruppen natürlich Probleme darstellen. Besonders betroffen sind hier geringfügig Beschäftigte, Alleinerziehende, Alleinstehende, Arbeitslose, Studenten und Auszubildende sowie Rentner. Es handelt sich allerdings nicht um ein gesamtgesellschaftliches Problem und kann daher auch nicht als „die soziale Frage unserer Zeit“ tituliert werden. „Viel schwerwiegender als das Problem der Er-schwinglichkeit ist das Problem der Verfügbarkeit von Wohnungen (Sagner et al. (2020), S. 66).“<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Vgl. Sagner et al. (2020).

<sup>16</sup> Vgl. ebd.

Die Auswertung der Daten zeigt, dass eine alleinige Betrachtung der Entwicklung der Mieten kein ausreichender Indikator ist, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt angemessen zu beschreiben und wohnungspolitische Handlungsempfehlungen zu formulieren. Eine Gegenüberstellung der Lohn- und Mietentwicklung zeichnet ein konkreteres Bild der tatsächlichen Lage. Dennoch muss festgehalten werden, dass in dieser Studie Mittelwerte miteinander verglichen wurden. Natürlich gibt es Haushalte, die unterdurchschnittlich verdienen und / oder überdurchschnittliche Mieten zahlen. Zudem werden geringfügig Beschäftigte, Arbeitslose, Studenten und Auszubildende sowie Rentner in dieser Studie nicht berücksichtigt. Die Renten sind in Deutschland allerdings unter anderem an die Lohnentwicklung geknüpft, bei Arbeitslosengeld-II-Empfängern übernimmt das Jobcenter die Kosten für die Unterkunft und für Auszubildende sowie Studierende gibt es Berufsausbildungsbeihilfe und BAföG (gegebenenfalls auch einen Anspruch auf Wohngeld). Dennoch sind es vorrangig Haushalte aus diesen Gruppen, die unter hohen Wohnkosten leiden. Hierbei handelt es sich allerdings um Einzelfälle und nicht um ein gesamtgesellschaftliches Problem. Es müssen gezielte Maßnahmen ergriffen werden, um die betroffenen Haushalte zu unterstützen. Zum einen könnten geringfügig Beschäftigte, Alleinerziehende, Alleinstehende, Arbeitslose, Studenten und Auszubildende sowie Rentner gezielt gefördert und subventioniert werden. Auch die Förderung strukturschwacher Regionen und die Schaffung der erforderlichen Infrastruktur sind Möglichkeiten, Löhne fairer zu verteilen und einer Benachteiligung einzelner Gebiete entgegenzuwirken. Zum anderen könnte der Wohnungsnot auf angespannten Märkten durch die Ausweisung von Bauland und dem Bau neuer Wohnungen begegnet werden. Die Ergebnisse zeigen aber klar, dass die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dazu beitrug, dass die Mieten in den letzten Jahren vielerorts bezahlbarer wurden oder im Verhältnis etwa gleichblieben. Außerdem helfen die Erkenntnisse der Studie dabei, jene Gebiete des Landes zu identifizieren, in denen sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt durch schwach steigende Löhne oder stark steigende Mieten verschärft hat.

Arlia, D.; Dolls, M.; Fuest, C.; Gstrein, D.; Krolage, C & Neumeier, F. (2022): Entwicklungen am Berliner Immobilienmarkt ein Jahr nach dem Mietendeckel, ifo Schnelldienst 4 / 2022, 75. Jhg.

Bundesagentur für Arbeit (2022): Sozialversicherungspflichtige Bruttoarbeitsentgelte.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021): Laufende Raumbesichtigungen.

Raumabgrenzungen, abrufbar unter:

[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbesichtigung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/Raumtypen2010\\_krs/Raumtypen2010\\_Kreise.html;jsessionid=53B1C6867CA6A3A6C59C4B34A9B6AB04.live11294?nn=2544954](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbesichtigung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/Raumtypen2010_krs/Raumtypen2010_Kreise.html;jsessionid=53B1C6867CA6A3A6C59C4B34A9B6AB04.live11294?nn=2544954) [05.08.2022].

Deutscher Bundestag (2007): Die Geschichte und Bedeutung der Wohnungsbaugesellschaften in der DDR, Fachbereich WD 1: Geschichte, Zeitgeschichte und Politik, Berlin.

Destatis (2022), Fachserie 16, Reihe 2.3, Verdienste und Arbeitskosten.

Destatis (2022): Verdienste und Arbeitskosten. Reallohnindex und Nominallohnindex, 2. Vierteljahr 2021, Wiesbaden, S. 3.

Destatis (2021): Anteil unbewohnter Wohnungen nach Bundesländern, abrufbar unter:

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/unbewohnte-wohnungen-nach-bundeslaendern.html> [05.08.2022].

zu Eicken, M. & Grimm, J. (2021): Bezahlbarkeit von Mieten. Entwicklung von Löhnen, Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2020, abrufbar unter:

<https://www.hausundgrund.de/Bezahlbarkeit-von-Mieten> [26.07.2022].

F+B iGES, 2022, F+B Marktmonitor, Datenbank Marktmieten.

Krause, P. (2019): 30 Jahre seit dem Mauerfall. Fortschritte und Defizite bei der Angleichung der Lebensverhältnisse in Ost- und Westdeutschland, DIW Wochenbericht 45 / 2019, S. 827–838.

Sagner, P.; Stockhausen, M.; Voigtländer, M. (2020): Wohnen — die neue soziale Frage?, IW-Analysen 136, Institut der deutschen Wirtschaft (IW).

Sagner, P. & Voigtländer, M. (2020): Entwicklung von Löhnen und Mieten. Dreigeteiltes Deutschland, IW-Kurzberichte 4 / 2020, Institut der deutschen Wirtschaft (IW).

Schmandt, M. (2021): Zur Bezahlbarkeit von Wohnraum in Berlin, Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin-Brandenburg 3+4, 2021.

Techem, 2018, Wer hat, der bleibt, Pressemeldung vom 27.6.2018, abrufbar unter:

<https://www.techem.com/de/de/news-und-wissen/alle-beitraege/wer-hat-der-bleibt> [13.06.2022].