

Kurzbericht – Bezahlbarer Wohnraum in Deutschland

Entwicklung der Wohnkostenbelastung zwischen 2016 und 2021

In Deutschland steigt die Wohnfläche pro Kopf immer mehr an. Von 2016 bis 2021 stieg die pro-Kopf Wohnfläche im Schnitt um 2,6 Prozent von 46,5 m² auf 47,7 m². Vor 20 Jahren, also im Jahr 2001, waren es noch durchschnittlich 39,8 m², die einer Person in Deutschland als Wohnfläche zur Verfügung standen (Destatis 2022a). Dieser zunehmende Wohnflächenverbrauch geht allerdings mit steigenden Mietkosten einher. In diesem Kurzbericht soll daher die Frage beantwortet werden, ob genügend Wohnraum überhaupt noch bezahlbar ist. Hierfür muss neben der Mietpreisentwicklung auch die Lohnentwicklung in den Blick genommen werden, da erst ein Vergleich beider Größen verdeutlichen kann, ob und wo Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung steht.

Für Mieterhaushalte in Deutschland stellen die Löhne den größten Teil des Einkommens dar, da diese Haushalte in der Regel über weniger Rücklagen verfügen. Dieser Bericht geht der Frage auf den Grund wie viel Quadratmeter Wohnfläche sich ein Singlehaushalt leisten kann, wenn er 25 Prozent seines Nettolohns für die Nettokaltmiete ausgibt und wie sich die verfügbare Wohnfläche in den Jahren 2016 bis 2021 entwickelt hat.

Hierfür nutzt Haus & Grund Deutschland die Daten zu den sozialversicherungspflichtigen Bruttoarbeitsentgelten der Bundesagentur für Arbeit. Bei dieser Datensammlung handelt es sich um eine Vollerhebung die die Medianlöhne aller sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten in Deutschland bis auf Kreisebene erfasst. Des Weiteren fließen in die Auswertung Zahlen des Forschungsinstituts FUB iGES zu Bestands- und Neuvertragsmieten ein. Da es sich bei den Daten der Bundesagentur für Arbeit um Bruttolöhne handelt, wurden von den Medianlöhnen zunächst Einkommenssteuer und Sozialleistungen in Höhe von insgesamt 40 Prozent¹ abgezogen um die Nettolöhne zu ermitteln. Anschließend konnte anhand der Nettolöhne die Wohnfläche eines Singlehaushalts ermittelt werden, der 25 Prozent seines Lohnes für die Nettokaltmiete aufwendet. Dieser angenommene Prozentsatz entspricht laut IW-Köln etwa dem Bundesdurchschnitt (Sagner/Voigtländer, 2022). Bei der Berechnung wurde zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten unterschieden. Während bei der Betrachtung von Neuvertragsmieten ein Umzug im jeweiligen Untersuchungsjahr unterstellt wird um zu vergleichen, wie sich die bezahlbare Wohnfläche entwickelt hat, nehmen wir bei den Bestandsmieten an, dass kein Umzug stattgefunden hat. In diesem Fall ermitteln wir die Wohnfläche, die einem Singlehaushalt im Jahr 2016 zur Verfügung stand, wenn er 25 Prozent seines Nettolohnes für die Miete ausgab und untersuchen, wie sich diese Mietbelastungsquote

¹ Die Einkommenssteuersatzspanne in Deutschland liegt je nach Einkommen zwischen 14 Prozent bis 42 Prozent. Hinzu kommen Abzüge für Sozialleistungen.

(also der Anteil des Einkommens der für die Miete aufgewendet wird) im Jahr 2021 entwickelt, wenn die Wohnfläche des Jahres 2016 beibehalten wird, also kein Umzug im Betrachtungszeitraum stattgefunden hat. Steigt die Wohnkostenbelastung, so wurde es für den Haushalt teurer und vice versa.

Bei etwa 41 Prozent aller 40,68 Millionen Haushalte in Deutschland handelt es sich um Singlehaushalte. Sie nehmen also einen bedeutenden Teil aller Haushalte ein (Destatis 2022b). Im Schnitt liegt die Zahl der Haushaltsmitglieder bei etwa 2 Personen. Für Mehrpersonenhaushalte ist es schwierig, die Zahl der Erwerbstätigen zu bestimmen, da es sich bei den weiteren Haushaltsmitgliedern um Kinder, Erwerbslose oder in Teilzeit arbeitende Personen handeln kann. Aus diesem Grund beschränkt sich diese Arbeit auf die Singlehaushalte. Das Gedankenspiel kann aber durchaus auch auf weitere Haushaltsmitglieder ausgeweitet werden. Wenn einem Singlehaushalt der zur Bestandsmiete in Berlin lebt und 25 Prozent seines Nettolohns für die Nettokaltmiete ausgibt, 66 m² zur Verfügung stehen, würde diese Fläche bei mehreren Erwerbstätigen Personen im Haushalt im Mittel natürlich weiter ansteigen.

Wohnkostenbelastung bei Bestandsmietern in allen Kreisen und kreisfreien Städten gesunken.

Im Jahr 2016 konnte sich ein durchschnittlicher Singlehaushalt im Bestand eine Wohnung mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 68 m² leisten, wenn er hierfür 25 Prozent seines Nettolohnes ausgab. Diese Wohnfläche liegt deutlich über der durchschnittlichen pro-Kopf Wohnfläche des Jahres 2016. Am wenigsten bezahlbar war der Wohnraum im Jahr 2016 in München. Hier konnte sich ein Singlehaushalt, der 25 Prozent seines Nettolohns für die Miete ausgab lediglich eine Wohnfläche von 48 m² leisten. Diese Fläche übersteigt aber noch immer die pro-kopf Wohnfläche des Jahres 2016. Besonders günstig war der Wohnraum in Helmstedt in Niedersachsen. Hier konnte ein Singlehaushalt auf insgesamt 106 m² Leben, sofern er 25 Prozent seines Nettoeinkommens für die Miete ausgab. Auch bei den Kreisen im unteren Quartil, also den 25 Prozent aller Kreise, in denen sich ein Singlehaushalt der 25 Prozent seines Nettolohnes für die Nettokaltmiete ausgibt am wenigsten Wohnraum leisten kann, liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei knapp 64 m² und somit deutlich über der durchschnittlichen pro-Kopf Wohnfläche des Jahres 2016.

Doch Wie hat sich die Wohnkostenbelastung für Bestandsmieter vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2021 entwickelt? In nur 8 von 400 Kreisen und kreisfreien Städten und somit gerade einmal 2 Prozent hat sich die Wohnkostenbelastung für Singlehaushalte im Bestand im Jahr 2021 gegenüber dem Jahr 2016 erhöht. Für die weit überwiegende Mehrheit hat sich die Wohnkostenbelastung reduziert. Im Schnitt müssten Singlehaushalte die im Jahr 2016 25 Prozent ihres Nettolohns für die Nettokaltmiete ausgaben, im Jahr 2021 nur noch 23,6 Prozent ihres Nettoeinkommens für eine Wohnung gleicher Größe bezahlen.

Auch bei Neuverträgen wurde der Wohnraum weitestgehend bezahlbarer.

In 11,5 Prozent der Kreise und kreisfreien Städte hat die Bezahlbarkeit von Wohnraum zwischen 2016 und 2021 abgenommen. Das wiederum bedeutet, dass in 354 Kreisen und kreisfreien Städten

Singlehaushalten, die 25 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben, bei einem Umzug im Jahr 2021 mehr Wohnfläche zur Verfügung stand, als noch im Jahr 2016. Die Durchschnittliche Wohnungsgröße bei einem neu abgeschlossenen Mietvertrag lag 2016 in Deutschland für einen Singlehaushalt bei etwa 62 m². Wie bei den Bestandsmieten landet auch hier München bei der Bezahlbarkeit von Wohnraum, einer zur Verfügung stehenden Wohnfläche von 40 m² im Jahr 2016, auf dem letzten Platz. Den ersten Platz teilt sich die Niedersächsische Stadt Helmstedt dieses Mal allerdings mit der auch in Niedersachsen gelegenen Stadt Salzgitter. In beiden Städten hatte ein durchschnittlich verdienender Singlehaushalt, der 25 Prozent seines Einkommens für die Miete ausgibt, im Jahr 2016 97 m² Wohnfläche zur Verfügung. Im Jahr 2021 hat sich die Situation etwas verändert. Noch immer landet München mit einer Fläche von 41 m² und somit immerhin einer leichten Steigerung auf dem letzten Platz. Der erste Platz geht erneut nach Niedersachsen, diesmal macht allerdings Holz Minden mit einer Wohnfläche von 98 Prozent das Rennen.

Bundesweit stieg die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche nach einem Umzug zwischen 2016 und 2021 um 4 m² auf 66 m² an. Diese 66 m² liegen noch immer deutlich über der durchschnittlichen pro-Kopf Wohnfläche, die im Jahr 2021 bei 47,7 m² lag.

Die Bezahlbarkeit von Wohnfläche auf Länderebene hat sich verbessert.

Betrachtet man die Entwicklung auf Länderebene, so gibt es kein Bundesland, in dem die Wohnkostenbelastung für einen Bestandsmieter zwischen 2016 und 2021 bei gleicher Wohnungsgröße zugenommen hat. In Mecklenburg-Vorpommern fällt die Wohnkostenbelastung im Jahr 2021 mit 21,4 Prozent für eine Wohnfläche von knapp 65 m² am geringsten, und im Saarland mit 24,4 Prozent für eine Wohnfläche von dafür knapp 83 m² am höchsten aus. Die Singlehaushalte im Saarland belegen mit einer Wohnungsgröße von knapp 83 m² bei einer Wohnkostenbelastung von 25 Prozent im Jahr 2016 dafür den ersten Platz bei der durchschnittlichen Wohnfläche von Bestandswohnungen. Hier belegt Hamburg mit einer Fläche von knapp 55 m² bei einer Wohnkostenbelastung von 25 Prozent im Jahr 2016 den letzten Platz.

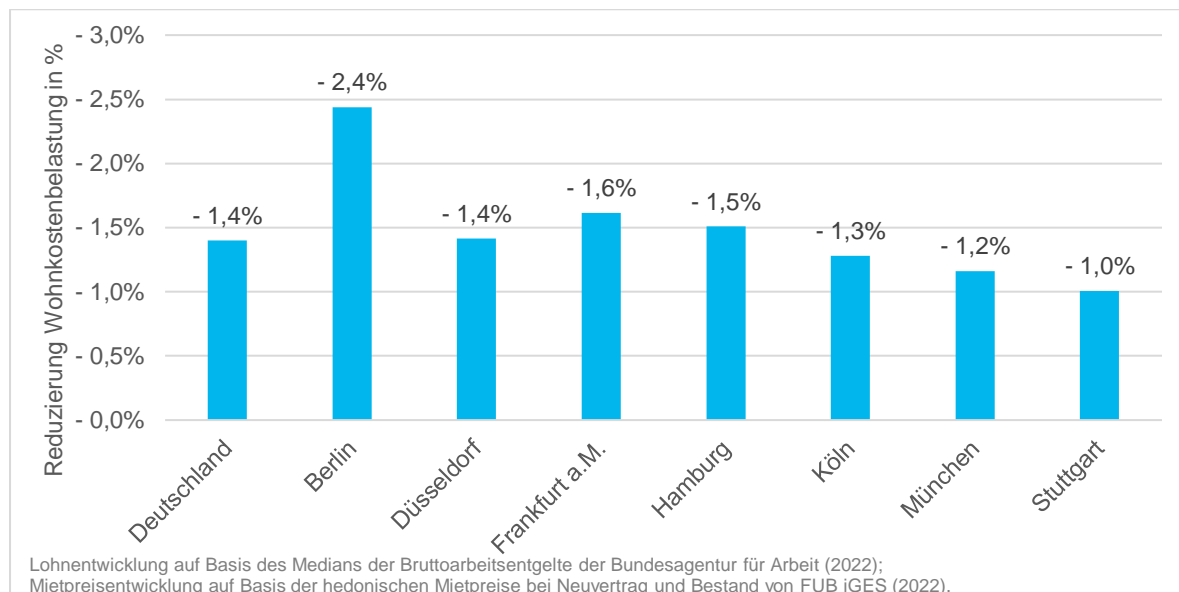
Auch bei den Neuvertragsmieten gibt es kein Bundesland, in dem ein Singlehaushalt, der nach einem Umzug im Jahr 2016 25 Prozent seines Nettolohns für die Miete ausgab, bei einem erneuten Umzug im Jahr 2021 und einer gleichbleibenden Wohnkostenbelastung von 25 Prozent an Fläche einbüßen musste. Im Jahr 2016 belegte Hamburg mit einer Wohnfläche von knapp 49 m² den letzten und das Saarland mit einer Wohnfläche von knapp 76 m² den ersten Platz. Auch im Jahr 2021 bleibt Hamburg auf dem letzten Platz. Die verfügbare Wohnfläche für einen Singlehaushalt, der 25 Prozent seines Nettolohnes für die Miete ausgab, stieg allerdings auf etwa 53 m² an. Auf dem ersten Platz wird das Saarland im Jahr 2021 von Sachsen-Anhalt abgelöst. Hier kann ein Singlehaushalt auf knapp 83 m² leben.

Selbst in den A-Städten hat sich die Situation verbessert.

Auch in allen sieben A-Städten ist die Wohnkostenbelastung für Bestandsmieter von 2016 bis 2021 rückläufig. Am stärksten sank die Wohnkostenbelastung in Berlin. Hier zahlte ein Singlehaushalt für eine Bestandswohnung im Jahr 2016, die eine Größe von 63 m² aufwies, 25 Prozent seines Nettolohns. Im Jahr 2021 musste ein durchschnittlicher Singlehaushalt für eine 63 m² große Wohnung nur noch

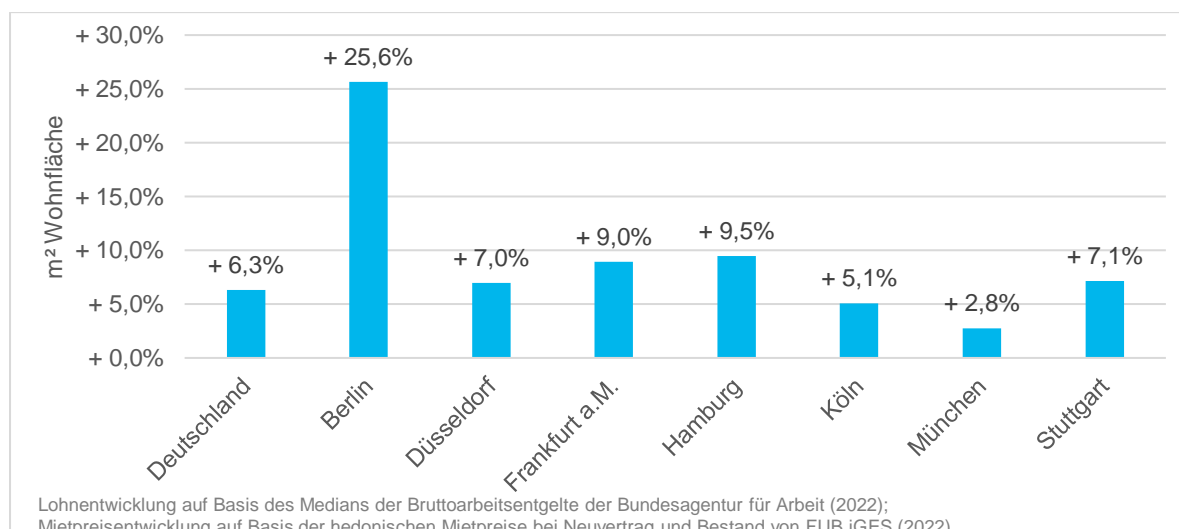
22,6 Prozent seines Nettolohns aufwenden. In Stuttgart wiederum sank die Wohnkostenbelastung eines Singlehaushalts nur leicht auf 24 Prozent. Die Wohnungsgröße betrug hier etwa 60 m²

Entwicklung der Wohnkostenbelastung bei Bestandsmietern in Deutschland und den A-Städten in Prozent, 2016-2021



Bei den Neuvertragsmieten stieg die verfügbare Wohnfläche zwischen 2016 und 2021 in Berlin um ganze 25,6 Prozent auf 66 m² an. In München stieg die verfügbare Wohnfläche zwischen 2016 und 2021 um nur 2,8 Prozent auf 41 m² an.

Entwicklung der bezahlbaren Wohnfläche bei Neuvertragsmieten in Deutschland und den A-Städten in Prozent, 2016-2021



Im Bestand können Singlehaushalte, die 25 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete ausgeben, in Düsseldorf und Berlin in den größten Wohnungen mit Wohnflächen von 63 m² leben. Die kleinsten Wohnungen stehen im Bestand wiederum Singlehaushalte in München mit einer Wohnfläche von 48 m²

zur Verfügung. Bei den Neuvertragsmieten belegte 2016 Düsseldorf mit 57 m² den ersten Platz, wurde im Jahr 2021 dann allerdings von Berlin mit 66 m² abgelöst. Den letzten Platz belegt hier unverändert die Stadt München, in der die verfügbare Wohnfläche eines Singlehaushalts bei einer Wohnkostenbelastung von 25 Prozent von 40 m² im Jahr 2016 auf 41 m² im Jahr 2021 anstieg.

Fazit

Die Ergebnisse zeigen, dass es nicht die Entwicklung der Nettokaltmiete ist, die zu einer Wohnkostenüberbelastung führt. Die Entwicklung der letzten Jahre hat hier sogar zu einer Entspannung beigetragen. Bisher haben die warmen und kalten Nebenkosten in Deutschland im Schnitt allerdings nur 2,70 Euro betragen (Destatis 2019) und daher die Kosten und somit die Belastung der Mieter nicht deutlich in die Höhe getrieben. Aufgrund der stark steigenden Energiepreise wird sich das künftig allerdings ändern. Die Politik ist unbedingt dazu aufgefordert schnellstmöglich zu handeln und die Bürgerinnen und Bürger zu entlasten. Die Gas- und Strompreisbremse war hierfür ein erster, wichtiger Schritt. Zudem muss die ideologiegetriebene Argumentation der explodierenden Mieten enden. Denn auch die jüngst veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes belegen, dass sich die Nettokaltmieten auch im Jahr 2022 deutlich unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung bewegten (Destatis 2022c).

Literatur

Bundesagentur für Arbeit (2022): Sozialversicherungspflichtige Bruttoarbeitsentgelte.

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

Sagner P., Sprenger J., Voigtländer M.: Wohnung mieten: wo es zunehmend (un)erschwinglich ist, IW-Kurzbericht 79/2022, Köln 2022.

Statistisches Bundesamt (Destatis 2022a): Gebäude und Wohnungen - Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen 1969 – 2021, Wiesbaden 2022.

Statistisches Bundesamt (Destatis 2022b): Mikrozensus - Haushalte und Familien 2021, Wiesbaden 2022.

Statistisches Bundesamt (Destatis 2022c): Pressemitteilung Nr. 022 vom 17. Januar 2023, Wiesbaden 2023.

Statistisches Bundesamt (Destatis 2019): Mikrozensus – Wohnen in Deutschland 2018, Wiesbaden 2019.