

Kurzbericht – Bezahlbarkeit von Mieten

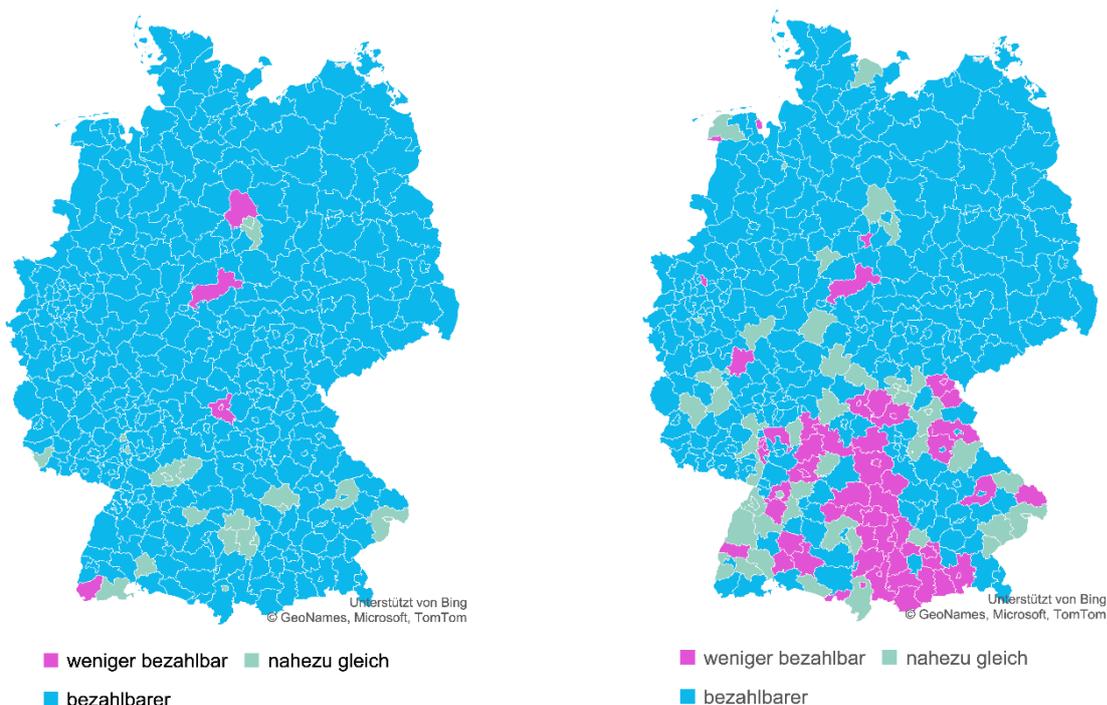
Entwicklung von Löhnen, Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2020

Wohnen zur Miete ist in fast allen Kreisen und kreisfreien Städten bezahlbarer geworden. Das ist das zentrale Ergebnis einer Haus & Grund-Studie, die Löhne mit Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2020 vergleicht. Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 11,3 Prozent stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum um 6,0 Prozent und die Neuvertragsmieten um 6,6 Prozent. Die Debatte über steigende Mieten wird mitunter sehr hitzig geführt. Dabei werden Daten und Fakten oft sehr gezielt ausgewählt, um der gewünschten Wahrnehmung Geltung zu verschaffen. So wird immer wieder versucht, eine vermeintliche Mietenexplosion mit den Angebotsmieten der einschlägigen Immobilienportale nachzuweisen. Ein differenziertes Bild mit Bestandsmieten und tatsächlichen Neuvertragsmieten bleibt dabei außen vor. Genauso verhält es sich mit geeigneten Vergleichsgrößen, wie etwa der Lohnentwicklung.

Lohn-Miete-Vergleich zeichnet differenziertes Bild

Um die Debatte um belastbare Zahlen zu erweitern, hat Haus & Grund Daten zur Entwicklung der Bruttolöhne und der Bestands- sowie der Neuvertragsmieten ausgewertet. 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. Um zu bestimmen, ob das Wohnen zur Miete für einen durchschnittlichen sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten in den letzten fünf Jahren teurer oder günstiger wurde, wurde die Differenz des prozentualen Zuwachses der Löhne und der Mieten bis auf die kommunale Ebene berechnet.

Bezahlbarkeit von Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2020 auf Kreisebene



Nur 4 von 401 Kreisen weniger bezahlbar

Ein besonders differenziertes Bild der Bezahlbarkeit von Mieten in Deutschland ergibt sich bei der Betrachtung der kommunalen Ebene. In lediglich 4 von 401 Kreisen oder kreisfreien Städten hat die Bezahlbarkeit der Bestandsmieten abgenommen. Hier ist die Differenz vom Lohnzuwachs und der Steigerung der Bestandsmieten größer als ein Prozentpunkt. In 19 weiteren Kreisen war die Lohn- und Mietentwicklung mit Abweichungen von weniger als einem Prozentpunkt nahezu gleich. In den übrigen 378 Kreisen und kreisfreien Städten entwickelten sich die Löhne schneller als die Bestandsmieten. Vor allem im Osten Deutschlands wird sichtbar, wie eine nachholende Lohnentwicklung und der Fachkräftemangel auf geringe Zuwanderung treffen. Auch in West-Deutschland liegt die Lohnentwicklung über der Entwicklung der Bestandsmieten. Im Süden Deutschlands liegt die Entwicklung der Mieten eher gleichauf mit der Lohnentwicklung.

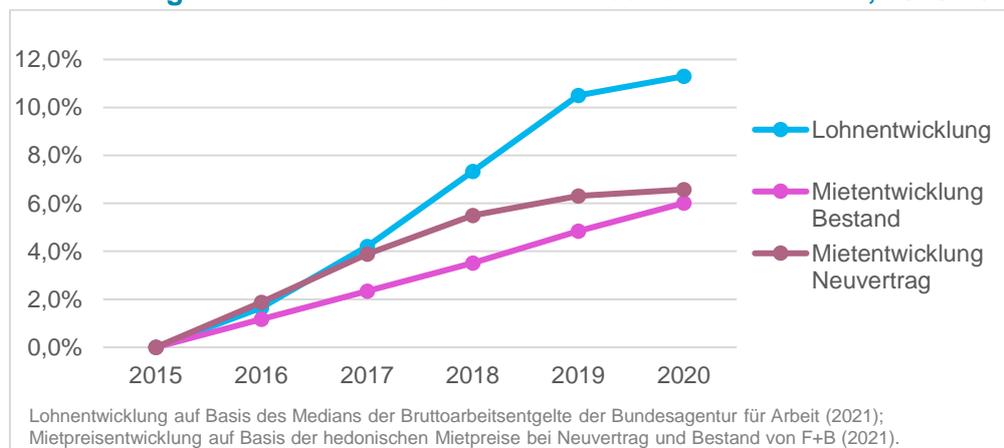
Neuvertragsmieten in 55 Kreisen und Städten weniger bezahlbar

In insgesamt 55 Kreisen oder kreisfreien Städten sind die Neuvertragsmieten mit Differenzen von über einem Prozentpunkt weniger bezahlbar geworden. In 46 Kreisen und kreisfreien Städten entwickelten sich die Löhne und die Neuvertragsmieten auf einem nahezu gleichen Niveau. Somit sind die Löhne in 300 Kreisen und kreisfreien Städten stärker gestiegen als die Neuvertragsmieten. Die Kreise mit einer abnehmenden Bezahlbarkeit befinden sich vor allem im Süden Deutschlands. Im Nordwesten Deutschlands ist auch bei den Neuvertragsmieten immer noch eine bessere Erschwinglichkeit der Mieten festzustellen. Ost-Deutschland setzt diesen Trend noch einmal deutlicher fort.

Mieten bundesweit bezahlbarer

Das Wohnen zur Miete ist während des Betrachtungszeitraums im Mittel für alle günstiger geworden. In der bundesweiten Betrachtung stiegen die Löhne von 2015 bis 2020 um 11,3 Prozent auf 3.435 Euro. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um 6,0 Prozent auf 7,23 Euro pro Quadratmeter und die Neuvertragsmieten um 6,6 Prozent auf 7,94 Euro pro Quadratmeter. Für Bestandsmieter haben sich die Löhne somit um 5,3 Prozentpunkte und für neu eingezogene Mieter um 4,7 Prozentpunkte schneller entwickelt als die Mieten.

Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015-2020

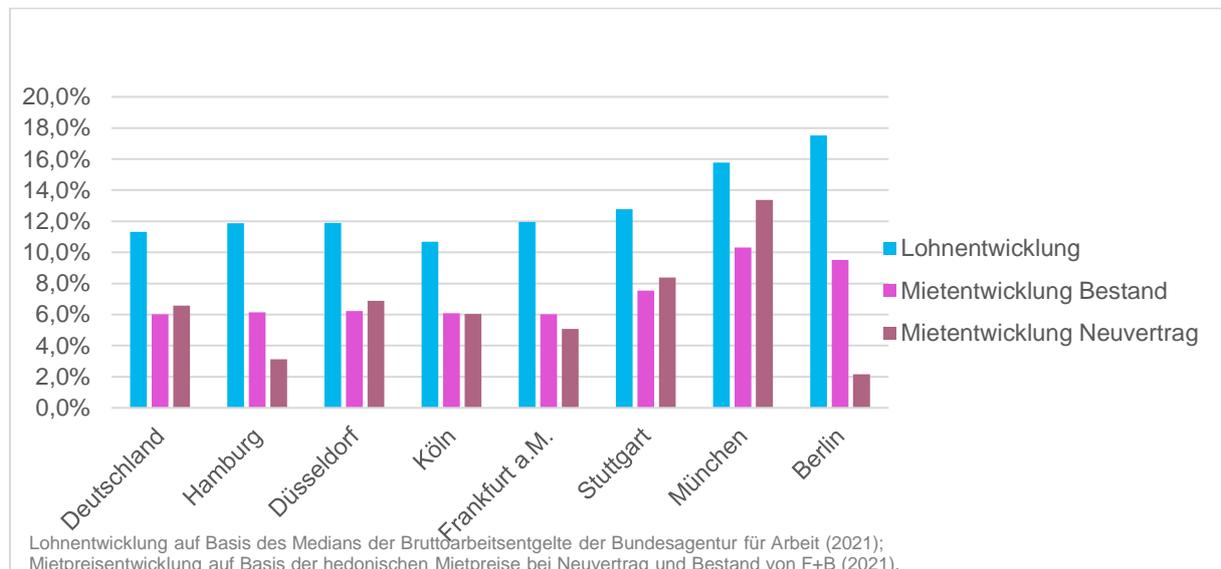


Berlin ist besonders bezahlbar

Da sich die Debatte um vermeintlich explodierende Mieten meist auf die Großstädte fokussiert, nimmt die Studie auch die sieben sogenannten A-Städte in den Blick. Auch hier stiegen zwischen 2015 bis 2020 in allen sieben Städten die Löhne stärker als die Mieten.

Von 2018 bis 2019 kam es erst zu einem überproportionalen Wachstum der Löhne; 2020 zeichnete sich ein unterdurchschnittliches Lohnwachstum aufgrund der Corona-Pandemie ab. Der stärkste Lohnanstieg innerhalb der A-Städte fand mit über 17 Prozent in Berlin statt. Dort ist seit 2018 auch ein Rückgang der Neuvertragsmieten zu erkennen. Diese sanken von 2018 bis 2019 erst um 0,2 Prozent und von 2019 bis 2020 dann im Schnitt um 6,2 Prozent.

Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland und den A-Städten in Prozent, 2015-2020



Fazit

Die Auswertung der Daten zeigt, dass die alleinige Betrachtung der Entwicklung der Mieten kein ausreichender Indikator ist, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu beschreiben und wohnungspolitische Handlungsempfehlungen zu formulieren. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dazu beitrug, dass die Mieten in den letzten Jahren vielerorts bezahlbarer wurden, oder im Verhältnis etwa gleichblieben.

Die gesamte Studie finden Sie unter www.hausundgrund.de/mieten-sind-zwischen-2015-und-2020-bezahlbarer-geworden