

Bezahlbarkeit von Mieten

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

November 2021

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

1 Einleitung

Die mitunter hitzig geführte öffentliche Debatte über steigende Mieten in der Bundesrepublik und vor allem in den Großstädten braucht eine solide 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 wird der Trend auf dem Arbeitsmarkt oft völlig außen vorgelassen. Zuletzt erlebte Deutschland jedoch einen Arbeitsmarktboom, der zu steigenden Löhnen und sinkender Arbeitslosigkeit führte. In der Debatte um Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt muss daher der Arbeitsmarkt unbedingt berücksichtigt werden.

Um belastbare Zahlen zu erhalten hat Haus & Grund Deutschland Daten zur Entwicklung der Bruttolöhne und der Bestands- sowie der Neuvertragsmieten ausgewertet. Grundlage dieser Idee ist ein IW-Kurzbericht aus dem Jahr 2020.¹ 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 das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in den 401 deutschen Kreisen und kreisfreien Städten die Änderung der Bruttolöhne und Nettokaltmieten von 2014 bis 2018 verglichen. Haus & Grund Deutschland nutzt für alle Kreise die durchschnittlichen Bruttoarbeitsentgelte von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten der Bundesagentur für Arbeit, sowie die (hedonischen) Nettokaltmieten von F+B (2021). Die vorliegende Studie differenziert nun zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten in einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren (2015 bis 2020). Um zu bestimmen, ob das Wohnen zur Miete für einen durchschnittlichen, sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten in den letzten fünf 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 Mieten wider.

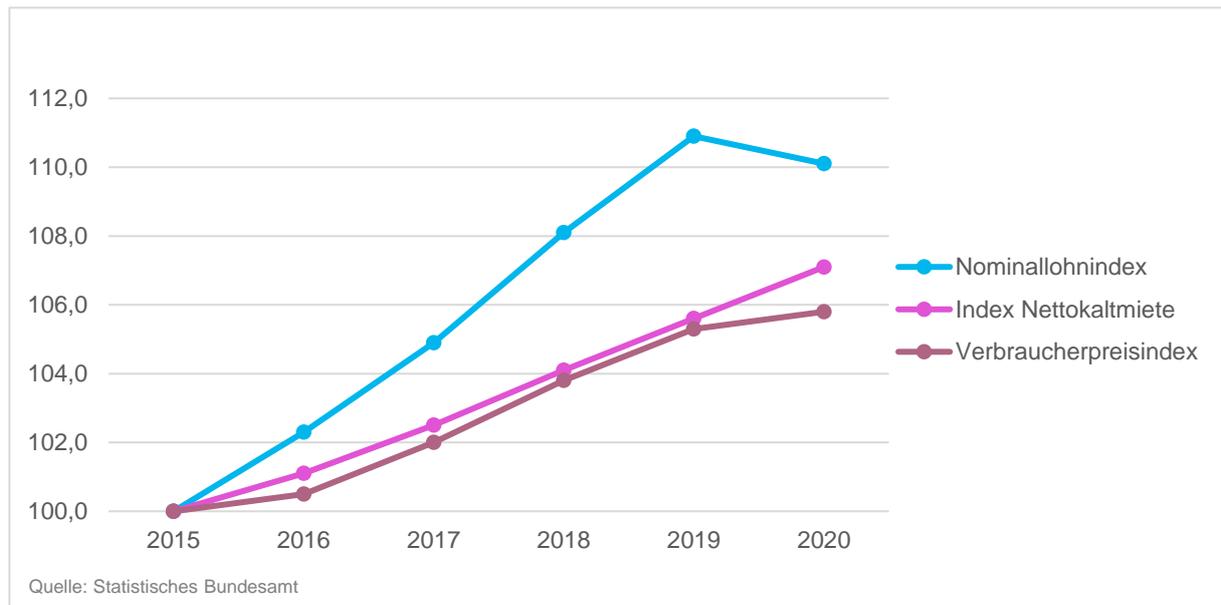
2 Die Daten

Sucht man aussagekräftige Zahlen zur Entwicklung der Löhne und der Mieten ist es zunächst sinnvoll, Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zu vergleichen. Hierbei bietet sich eine Gegenüberstellung des Nominallohnindex und des Index der Nettokaltmieten an. Den Nominallohnindex berechnet Destatis als Laspeyres-Kettenindex, was bedeutet, dass die Arbeitnehmerstruktur aus dem jeweiligen Vorjahr bei der Indexberechnung übernommen wird. Hier bleibt die Anzahl der Arbeitnehmer nach Bundesländern, Wirtschaftszweigen, Leistungsgruppen und Geschlecht für alle Berichts quartale gleich. Somit variieren nur die Verdienste. Der Laspeyres-Kettenindex zeigt, wie sich die

¹ Siehe Voigtländer, M. & Sagner, P. (2020).

durchschnittlichen Bruttoverdienste der Arbeitnehmer verändert hätten, wenn im jeweiligen Vergleichszeitraum die gleiche Struktur der Arbeitnehmerschaft bestanden hätte wie im Vorjahr.² Der Index der Nettokaltmieten wird im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik erhoben. Er ist Teil des Warenkorbes der zur Bestimmung der Inflation dient. Vergleicht man die Entwicklung beider Indizes seit 2015 fällt auf, dass der Nominallohnindex 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.

Abbildung 1 – Entwicklung der Mieten und Löhne, 2015-2022, Deutschland



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. Steigen die Mieten im Verhältnis zu den Löhnen in den Städten überproportional an, während die Entwicklung in ländlichen Regionen deutlich unter dem durchschnittlichen Anstieg des Lohnniveaus liegt, gleicht das eine Extrem das andere bei einem bundesweiten Vergleich mitunter aus. Um kleinteilige 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. Diese enthalten Informationen über Bestand, Medianentgelt, Arbeitsort, Entgelt, Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, Alter, Anforderungsniveau, Arbeitszeit, Beruf, Berufsabschluss, Wirtschaftszweige, Auszubildende und Betriebe. Für die Untersuchung wird im Folgenden der Median der Bruttolöhne am Wohnort verwendet.³ Für die Mietpreisentwicklung werden durchschnittliche (hedonische) Nettokaltmieten von F+B genutzt. Hier liegen Zahlen sowohl für Bestands-, als auch für Neuvertragsmieten vor. Die Daten über Medianlöhne sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter sowie zu den

² Siehe Destatis (2021) Verdienste und Arbeitskosten.

³ Siehe https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html;jsessionid=EF832CDAC6E7F6020A8D6E983C7DA099?nn=21424&topic_f=beschaeftigung-entgelt-entgelt.

Nettokalnmieten konnten bis auf Kreisebene ausgewertet werden. Dies ermöglicht einen umfangreichen Vergleich der Zahlen.

3 Vorgehensweise

Um eine Aussage darüber zu treffen, in welchen Regionen Deutschlands das Wohnen zur Miete im Verhältnis teurer, günstiger oder konstant geblieben ist wurden, wie in der Einleitung kurz angeschnitten, die Lohn- und Mietentwicklungen der letzten fünf Jahre berechnet. Für die Bestimmung des prozentualen Zuwachses wurde folgende Formel verwendet:

$$\frac{(x_t - x_{t-5})}{x_{t-5}} \times 100$$

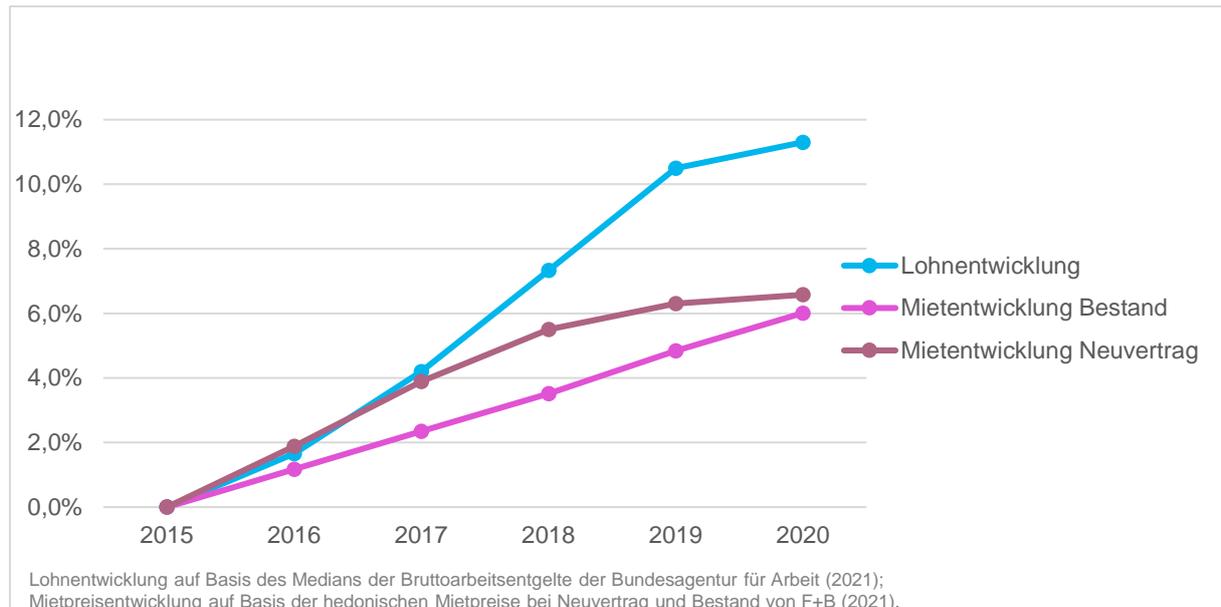
Hier entspricht x dem Wert des Untersuchungsgegenstands, also den Mieten oder den Löhnen und t ist eine Variable für die Zeit. In diesem Fall spiegelt t das Jahr 2020 und $t-5$ das Jahr 2015 wider. Zieht man vom prozentualen Wachstum der Bruttolöhne das prozentuale Wachstum der Nettokalnmieten ab, so bedeutet ein positives Ergebnis schneller steigende Löhne. Anders ausgedrückt musste ein sozialversicherungspflichtiger Vollzeitbeschäftigter im Jahr 2020 einen geringeren Anteil seines Lohnes für ein gleichbleibende Wohnung ausgeben als noch vor fünf Jahren. Ein negatives Ergebnis deutet wiederum darauf hin, dass das Wohnen zur Miete im Verhältnis teurer wurde. Bei der Betrachtung der Neuvertragsmieten wird in diesem Modell ein Umzug in den jeweiligen Kreis im Betrachtungsjahr unterstellt, während Bestandsmieten die Entwicklung für langjährige Mieter widerspiegeln.

4 Auswertung

4.1 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 2020 um 11,3 Prozent auf 3.435 EUR. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um 6,0 Prozent auf 7,23 EUR/m² und die Neuvertragsmieten um 6,6 Prozent auf 7,94 EUR/m². Daraus ergibt sich für Bestandsmieter eine Differenz von 5,3 Prozent und für neu eingezogene Mieter von 4,7 Prozent. Das Wohnen zur Miete ist während des Betrachtungszeitraums im Mittel für alle günstiger geworden. Dies gilt im Schnitt auch für Bestandsmieter in 388 Kreisen (etwa 97 Prozent der Kreise) und für Neuvertragsmieter in 325 (ca. 81 Prozent der Kreise) der insgesamt 401 Kreise.

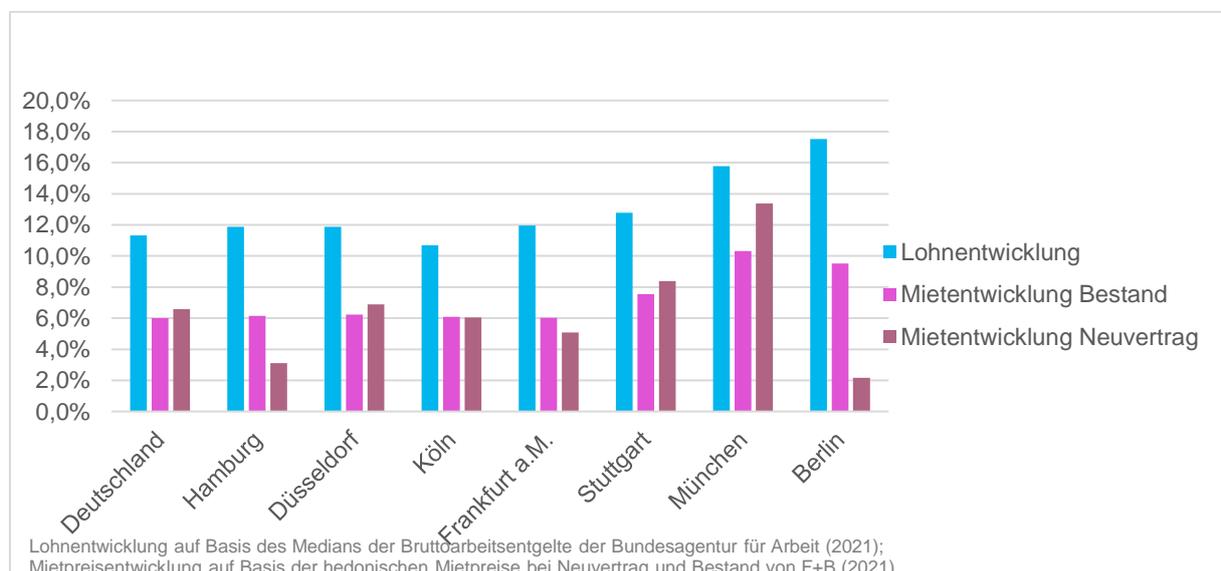
Abbildung 2 – Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015-2020



4.2 Die sieben A-Städte

Da sich die politische Diskussion um vermeintlich explodierende Mieten meist auf den Wohnungsmarkt in den Großstädten bezieht, sollen im Folgenden die sieben A-Städte im Fokus der Betrachtung liegen. Wie im vorherigen Teil wird der prozentuale Zuwachs der Löhne, dem prozentualen Zuwachs der Mieten gegenübergestellt. Hierbei ergibt sich ein interessantes und von den Ergebnissen des IW abweichendes Bild. Beim Vergleich der Mieten und Löhne des IW stiegen die Mieten in Berlin und München im Zeitraum von 2014 bis 2018 noch stärker an als die Löhne. Für den hier zugrunde gelegten Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2020 stiegen die Löhne in allen sieben Städten stärker als die Mieten.

Abbildung 3 – Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland und den A-Städten in Prozent, 2015-2020



Zudem kam es von 2018 bis 2019 in allen Städten zu einem überproportionalen Wachstum der Löhne. Der stärkste Anstieg im gleichen Zeitraum fand mit über 11 Prozent in Frankfurt a.M. und in Stuttgart statt. Doch auch in Hamburg und München stiegen die Löhne von 2018 bis 2019 um etwa 8 Prozent. Im Gegensatz dazu verzeichnen im Jahr 2020 alle Städte ein unterdurchschnittliches Lohnwachstum. Dies liegt vorrangig an den Auswirkungen des Coronavirus.

„Das Corona-Krisen-Jahr 2020 hat den deutschen Arbeitsmarkt stark beeinflusst. Die Auswirkungen zeigen sich in allen Statistiken der Bundesagentur für Arbeit, am deutlichsten in der Statistik über Kurzarbeit. Im Jahresdurchschnitt 2020 befanden sich 2.847.000 Beschäftigte in konjunktureller Kurzarbeit. Im April 2020 – dem Monat mit der stärksten Inanspruchnahme – waren es 5.995.000 (Bundesagentur für Arbeit 2021).“⁴

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 die Debatte rund um den Mietendeckel sich 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 Mietendeckel somit nicht nur seine Wirkung verfehlte und verfassungswidrig war, sondern auch völlig überflüssig. 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. Generell ist bei den Neuvertragsmieten im Jahr 2020 allerdings ein unterdurchschnittlicher Anstieg zu erkennen. Das Coronavirus scheint sich also auch auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt auszuwirken. Bestandsmieten sind von diesen Trends erwartungsgemäß weniger betroffen. Der stärkste Lohnanstieg innerhalb der A-Städte, mit über 17 Prozent, fand im gesamten Betrachtungszeitraum in Berlin statt. Die Neuvertragsmieten stiegen hier aufgrund der oben beschriebenen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt um nur rund 2 Prozent, die Bestandsmieten um etwa 10 Prozent. Auch in München lag der Lohnanstieg von 2015 bis 2020 bei etwa 16 Prozent. Hier stiegen allerdings auch die Mietpreise schneller als in den anderen A-Städten. Die Neuvertragsmieten wuchsen innerhalb von fünf Jahren um etwa 13 Prozent und die Bestandsmieten stiegen immerhin um ca. 10 Prozent.

4.3 Besonders bezahlbare und wenig bezahlbare Kreise

Bei der Betrachtung der 10 bezahlbarsten und der 10 am wenigsten bezahlbarsten 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. Bei den Top-Regionen landen vorrangig ostdeutsche Kreise in die Top 10. Lediglich der Kreis Peine in Niedersachsen schafft es beim Vergleich der Löhne und Bestandsmieten in die oberen Zehn und landet mit einer Differenz von 19,4 Prozent sogar auf Platz zwei.

⁴ siehe Bundesagentur für Arbeit (2021).

Abbildung 4 – Die 10 bezahlbarsten Kreise bei Bestandsmieten in Deutschland, 2015-2020

Rang	Region	Löhne	Bestandsmieten	Differenz
1	Uckermark, BB	20,8%	1,1%	19,7%
2	Peine, NI	25,6%	6,2%	19,4%
3	Vorpommern-Greifswald, MV	20,6%	2,1%	18,6%
4	Nordsachsen, SN	19,6%	1,2%	18,3%
5	Leipzig, SN	19,6%	1,5%	18,1%
6	Altenburger Land, TH	18,9%	1,1%	17,9%
7	Vorpommern-Rügen, TH	20,1%	2,9%	17,2%
8	Bautzen, SN	19,7%	2,6%	17,0%
9	Mittelsachsen, SN	18,7%	1,9%	16,9%
10	Landkreis Rostock, MV	20,0%	3,2%	16,8%

Abbildung 5 – Die 10 bezahlbarsten Kreise bei Neuvertragsmieten in Deutschland, 2015-2020

Rang	Region	Löhne	Neuvertragsmieten	Differenz
1	Vorpommern-Greifswald, MV	20,6%	0,9%	19,7%
2	Potsdam-Mittelmark, BB	19,5%	0,1%	19,4%
3	Peine, NI	25,6%	8,5%	17,1%
4	Vorpommern-Rügen, MV	20,1%	3,1%	17,0%
5	Landkreis Rostock, MV	20,0%	3,3%	16,7%
6	Bautzen, SN	19,7%	3,3%	16,3%
7	Oder-Spree, BB	17,8%	1,5%	16,3%
8	Altenburger Land, TH	18,9%	2,7%	16,2%
9	Sächs. Schweiz-Osterzgebirge, SN	19,0%	3,1%	15,9%
10	Potsdam, Stadt, BB	19,1%	3,2%	15,9%

Am bezahlbarsten wurden die Mieten im Bestand in der Uckermark in Brandenburg. Beim Vergleich der Entwicklung der Neuvertragsmieten mit der Lohnentwicklung schafft es der Kreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern mit einer Differenz von 19,7 Prozent auf den ersten Platz. Auch hier haben es vornehmlich Kreise aus den neuen Bundesländern ins Top-Ranking geschafft. Lediglich der Kreis Peine in Niedersachsen landet mit einer Differenz von 17,1 Prozent diesmal auf Platz drei (vgl. Abbildung 5). Die Kreise in den neuen Bundesländern die eine Top-Platzierung erhielten vereinen stark steigende Löhne mit schwach zunehmenden Mieten. Diese Entwicklung hat verschiedene volkswirtschaftliche Gründe. Auch mehr als dreißig Jahre nach der Wiedervereinigung besteht ein klarer Lohnunterschied zwischen den neuen und den alten Bundesländern. In einigen Regionen Ostdeutschlands kommt es durch die Ansiedlung gewisser Industrien zu einer Annäherung der Löhne mit dem Niveau der alten Bundesländer.⁵ Zudem sind die Bruttolöhne in den neuen Bundesländern vielerorts stark gestiegen, weil auch dort Unternehmen zunehmend unter einem Fachkräftemangel leiden. Dies führt zu einem Anstieg der Löhne.⁶ Die in gewissen Regionen stark steigenden Löhne gehen mit unterproportional steigenden Mieten einher. Dies liegt nicht zuletzt an der Bevölkerungsstruktur.

⁵ Siehe Krause (2019).

⁶ Siehe Voigtländer, M. & Sagner, P. (2020), S. 2.

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.⁷ Daher ist die Leerstandsquote in den ehemaligen ostdeutschen Bundesländern meist höher als in den Westdeutschen.⁸ 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 noch, dass der Anteil von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen aufgrund der Geschichte des Wohnungsmarktes der DDR, in Ostdeutschland stärker vertreten sind.⁹ Diese bieten Wohnungen oft in weniger gefragten Lagen sowie mit weniger hochpreisigen Ausstattungsmerkmalen an und damit zu geringeren Mieten an, als es private Wohnungsunternehmen tun.

Bei den Verlierern, also allen Regionen, in denen das Wohnen zur Miete im Verhältnis teurer wurde, fällt auf, dass viele der Kreise in Bayern liegen. Beim Vergleich der Entwicklung der Neuvertragsmieten und der Löhne handelt es sich bei acht von zehn um bayerische Kreise. 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 Göttingen den ersten Platz. Hier liegt die Differenz beider prozentualer Entwicklungen bei -7,4 Prozent. Hinzu kommt, dass die Löhne in Göttingen sanken. Dies ist sonst in keinem anderen Kreis Deutschlands der Fall. Beim Vergleich der Entwicklung der Neuvertragsmieten und der Löhne landet die Stadt Kempten in Bayern auf dem ersten Platz. Die Differenz liegt hier bei -13,8 Prozent (vgl. Abbildung 7). Die hohen Mietpreise in Bayern sind ein bekanntes Phänomen. Laut Wohnungsmarktbericht des IVD-Süds konnte bei den Mieten für Bestandswohnungen in Bayern zwischen den Jahren 2000 und 2021 ein inflationsbereinigter Mietanstieg von 47 Prozent gemessen werden.¹⁰

Abbildung 6 – Die 10 am wenigsten bezahlbaren Kreise bei Bestandsmieten in Deutschland, 2015-2020

Rang	Region	Löhne	Bestandsmieten	Differenz
1	Göttingen, NI	-1,2%	6,1%	-7,4%
2	Lörrach, BW	10,0%	12,5%	-2,5%
3	Schweinfurt, Stadt, BY	4,5%	6,9%	-2,4%
4	Gifhorn, NI	7,3%	9,0%	-1,6%
5	Kempten (Allgäu), Stadt, BY	11,6%	12,6%	-1,0%
6	Schweinfurt, BY	7,0%	8,0%	-1,0%
7	Wolfsburg, Stadt, NI	6,6%	7,5%	-0,9%
8	Helmstedt, NI	4,5%	5,3%	-0,7%
9	Eichstätt, BY	8,9%	9,3%	-0,5%
10	Dillingen a. d. Donau, BY	10,0%	10,4%	-0,5%

⁷ Siehe ebd.

⁸ Siehe Destatis (2021) Anteil unbewohnter Wohnungen.

⁹ Siehe Deutscher Bundestag (2007).

¹⁰ Siehe Panfilov (2021).

Abbildung 7 – Die 10 am wenigsten bezahlbaren Kreise bei Neuvertragsmieten in Deutschland, 2015-2020

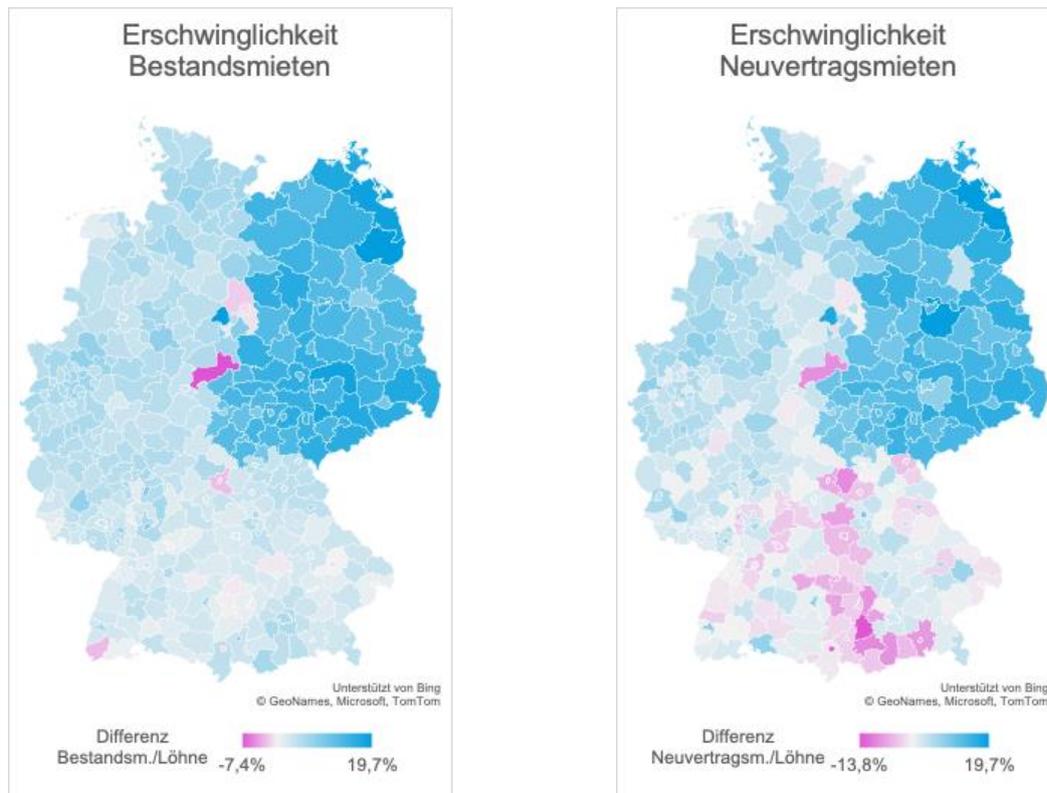
Rang	Region	Löhne	Neuvertragsmieten	Differenz
1	Kempten (Allgäu), Stadt, BY	11,6%	25,4%	-13,8%
2	Landsberg am Lech, BY	11,0%	24,5%	-13,5%
3	Weilheim-Schongau, BY	10,2%	19,2%	-9,1%
4	Haßberge, BY	10,8%	19,7%	-8,9%
5	Göttingen, NI	-1,2%	7,3%	-8,5%
6	Bad Tölz-Wolfratshausen, BY	10,6%	18,8%	-8,2%
7	Aichach-Friedberg, BY	10,2%	18,3%	-8,1%
8	Rosenheim, Stadt, BY	10,5%	18,1%	-7,6%
9	Frankenthal (Pfalz), kreisfr. St., RP	6,3%	13,5%	-7,3%
10	Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsh., BY	10,6%	17,5%	-6,9%

4.4 Die Entwicklung auf Kreisebene

Die Gesamtbetrachtung der Entwicklung von Mieten und Löhnen auf der Kreisebene zeichnet ein differenziertes Bild der Bezahlbarkeit von Mieten in Deutschland. Betrachtet man zunächst die Entwicklung der Bestandsmieten im Vergleich zu den Löhnen wird deutlich, dass in lediglich 13 Kreisen bzw. kreisfreien Städten die Bezahlbarkeit der Bestandsmieten abgenommen hat. Wobei nur in vier dieser 13 Kreise eine größere Spreizung (Abweichungen über einem Prozent) festzustellen ist. In der kartografischen Betrachtung der Entwicklung wird eine Ost-West-Teilung deutlich sichtbar, die sich bereits bei der Betrachtung der besonders bezahlbaren und wenig bezahlbaren Kreise in Kapitel 4.3 abgezeichnet hat. Die Erklärungsansätze sind dabei dieselben, wie zuvor: nachholende Lohnentwicklung und Fachkräftemangel trifft auf geringe Zuwanderung in Ost-Deutschland. Auch in West-Deutschland liegt Lohnentwicklung weithin vor der Entwicklung der Bestandsmieten. Dabei ist im Nordwesten Deutschlands die Entwicklung der Löhne noch spürbarer vor der Entwicklung der Mieten, während im Süden Deutschlands die Entwicklung der Mieten eher gleich auf ist mit der Lohnentwicklung.

Die beschriebene Dreiteilung wird bei der Betrachtung der Neuvertragsmieten noch deutlich sichtbarer. In insgesamt 76 Kreisen bzw. kreisfreien Städten sind die Mieten weniger bezahlbar. Das heißt, sie sind zwischen den Jahren 2015 und 2020 schneller gestiegen als die Löhne. Diese Kreise finden sich vor allem im Süden Deutschlands. Im Nordwesten Deutschlands ist auch bei den Neuvertragsmieten immer noch eine bessere Bezahlbarkeit der Mieten festzustellen. Ost-Deutschland setzt diesen Trend noch einmal deutlicher fort.

Abbildung 8 – Kartografische Darstellung der Bezahlbarkeit von Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2020 auf Kreisebene



4.5 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.¹¹ 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 km² (189 Kreise und somit 47 Prozent aller Kreise und kreisfreien Städte), ländlichen Kreisen mit mindestens 100 Einwohner pro km² (88 Kreise und somit 22 Prozent aller Kreise und kreisfreien Städte) und dünn besiedelten Kreisen mit weniger als 100 Einwohnern pro km² (65 Kreise und somit 16 Prozent aller Kreise und kreisfreien Städte).¹²

¹¹ Siehe Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021).

¹² Berechnungsgrundlage hierfür bildeten aktuelle Zahlen des Statistischen Bundesamtes und eigene Berechnungen.

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 stieg als die Löhne. Bei den städtischen Kreisen waren es 3,2 Prozent und bei den kreisfreien Großstädten 3,4 Prozent. Der größte Anteil an weniger bezahlbaren Regionen je Kreis findet sich erstaunlicherweise in den ländlichen Kreisen. Er liegt hier allerdings auch nur bei 5,7 Prozent. Zudem stiegen zwar in fünf der 88 ländlichen Kreise die Bestandsmieten stärker als die Löhne, allerdings lag die Differenz in allen Fällen bei unter zwei Prozent und es gab keine erstaunlich schwach steigenden Löhne oder erstaunlich stark steigende Mieten.

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 steigen die Mieten in 18,5 Prozent aller Kreise in dünn besiedelten Regionen stärker als die Löhne. Bei den städtischen Kreisen sind es 19 Prozent und bei den kreisfreien Großstädten 8,5 Prozent. Der höchste Anteil mit 26,1 Prozent an Kreisen, in denen die Mieten schneller stiegen als die Löhne findet sich erneut in den Kreistypen der ländlichen Region. Auch hier war die Differenz zwischen Lohn und Mietanstieg jedoch meist gering. Die höchste Differenz erreichte der Kreis Weilheim-Schongau in Bayern, mit einer negativen Abweichung von 9,1 Prozentpunkten.

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 fünf Jahren weniger bezahlbar geworden zu sein.

4.6 Die Bundesländer im Vergleich

Bei der Betrachtung der Bundesländer wurde, ähnlich wie im vorherigen Teil, der Anteil der Kreise eines Bundeslandes, in denen die Mieten schneller stiegen als die Löhne, ins Verhältnis zur Gesamtzahl aller im Bundesland befindlicher Kreise gesetzt. In nur insgesamt vier Bundesländern stiegen die Bestandsmieten in einigen Kreisen schneller als die Löhne. Hierbei handelt es sich um Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Bayern. Jedoch lag der Anteil der weniger bezahlbaren Kreise in allen vier Bundesländern im einstelligen Bereich. Niedersachsen landet mit 8,9 Prozent an Kreisen, in denen die Bestandsmieten schneller stiegen als die Löhne, auf Platz eins der am wenigsten bezahlbaren Bundesländer. Doch hierbei handelt es sich eindeutig um einen verschwindend geringen Anteil. Bei den Neuvertragsmieten zeichnet sich ein anderes Bild. Zusätzlich zu den vier Bundesländern, in denen die Bestandsmieten in einigen Kreisen schneller stiegen als die Löhne, kommen hier noch die Länder Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und Hessen hinzu. Zudem stieg der Anteil an weniger bezahlbaren Kreisen in Rheinland-Pfalz von 2,8 Prozent auf 16,7 Prozent. Im Baden-Württemberg stieg er von 4,5 Prozent auf 36,4 Prozent und bei der Betrachtung der weniger bezahlbaren Kreise in Bayern, bezogen auf die Preisentwicklung der Neuvertragsmieten im Vergleich zu

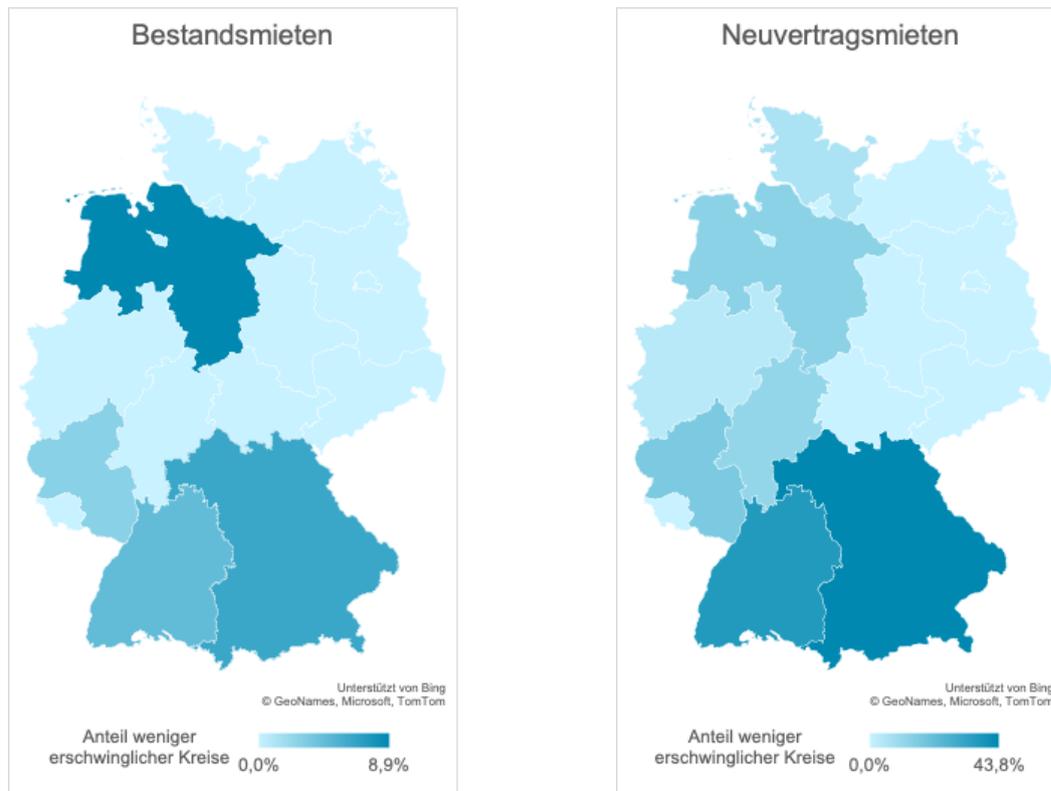
den Löhnen, stieg der Anteil von 6,3 Prozent auf 43,8 Prozent und erreicht somit fast die Hälfte aller Kreise (siehe Abbildung 8). Bei den Bestandsmieten steht ein sehr bezahlbarer Norden (einzige Ausnahme bildet Niedersachsen), einem in gewissen Teilen weniger bezahlbaren Süden gegenüber. Bei den Neuvertragsmieten ist ein klarer Ost-West-Unterschied erkennbar (siehe Abbildung 9).

Abbildung 9 – Anteil weniger bezahlbarer Kreise nach Bundesländern bei Bestands- und Neuvertragsmieten

Bundesland	Anteil weniger bezahlbarer Kreise	
	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten
Schleswig-Holstein	0,0%	6,3%
Hamburg	0,0%	0,0%
Niedersachsen	8,9%	13,3%
Bremen	0,0%	0,0%
Nordrhein-Westfalen	0,0%	3,8%
Hessen	0,0%	11,5%
Rheinland-Pfalz	2,8%	16,7%
Baden-Württemberg	4,5%	36,4%
Bayern	6,3%	43,8%
Saarland	0,0%	0,0%
Berlin	0,0%	0,0%
Brandenburg	0,0%	0,0%
Mecklenburg-Vorpommern	0,0%	0,0%
Sachsen	0,0%	0,0%
Sachsen-Anhalt	0,0%	0,0%
Thüringen	0,0%	0,0%

Bei all den obigen Ausführungen sei abschließend aber nochmal darauf hingewiesen, dass der Begriff „weniger bezahlbar“ hier irreführend ist. Bei einem Anteil von 6,3 Prozent an Kreisen, in denen die Neuvertragsmieten schneller stiegen als die Löhne, wie es in Schleswig-Holstein der Fall ist, kann schwerlich von einer geringen Bezahlbarkeit die Rede sein, stiegen doch in 93,7 Prozent der Kreise die Löhne stärker als die Mieten. Um eine Gegenüberstellung zu machen und einen Vergleich zu ziehen, muss man allerdings irgendwo ansetzen. Daher haben wir uns in diesem Abschnitt auf die Anteile an weniger bezahlbaren Kreisen bezogen. Es ist aber unbedingt notwendig, die oben gemachten Ausführungen nicht getrennt von den Werten in der Tabelle zu betrachten.

Abbildung 10 – Karten mit Anteil weniger bezahlbarer Kreise nach Bundesländern bei Bestands- und Neuvertragsmieten



Auch beim Ländervergleich wird deutlich, dass der Lohnanstieg weitestgehend stärker ausfällt als der Anstieg der Mieten. Zudem muss deutlich zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten unterschieden werden. Bei den Bestandsmieten, die den Großteil der Mietverhältnisse in Deutschland ausmachen, fällt der Anteil weniger bezahlbaren Kreise nicht ernsthaft ins Gewicht. Bei den Neuvertragsmieten ist die Entwicklung in Bayern und Baden-Württemberg jedoch durchaus alarmierend. Hier gibt es eine Vielzahl an Kreisen, in denen das Leben zur Miete von 2015 bis 2020 weniger bezahlbar wurde.

5 Ausblick

Der Vergleich der Entwicklung der Mieten und der Löhne zur Erstellung eines Bezahlbarkeitsbarometers wird im Rahmen eines Projekts von Haus & Grund gezogen. Die Daten sollen künftig jährlich aktualisiert werden. Eine kartografische Darstellung der Ergebnisse soll zukünftig dabei helfen, die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt schnell zu überblicken. So können Regionen, in denen sich die Situation im Laufe der Zeit verschärft, rasch identifiziert werden. Die Auswertungen können dabei helfen politische Handlungsempfehlungen zu formulieren und einen positiven Beitrag zur Wohnungsdebatte

in Deutschland leisten. Die regelmäßige Aktualisierung der Zahlen ermöglicht künftig einen immer ausführlicheren Zeitreihenvergleich der Entwicklungen.

6 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. 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 oder überdurchschnittliche Mieten zahlen. Hierbei handelt es sich allerdings um Einzelfälle und nicht um ein gesamtgesellschaftliches Problem. Hier müssen gezielte Maßnahmen ergriffen werden, um betroffenen Haushalte zu unterstützen. Zum einen könnten gering verdienende Haushalte und Arbeitslose, gezielt gefördert und subventioniert werden. Auch die Förderung strukturschwacher Regionen und die Schaffung der erforderlichen Infrastruktur sind Möglichkeiten, die Löhne fairer zu verteilen und einer Abhängung 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 Ergebnisse dabei jene Gebiete des Landes zu identifizieren, in denen sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt durch schwach steigende Löhne oder stark steigende Mieten verschärfte.

- Bundesagentur für Arbeit (2021): Sozialversicherungspflichtige Bruttoarbeitsentgelte, abrufbar unter: https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html;jsessionid=EF832CDAC6E7F6020A8D6E983C7DA099?nn=21424&topic_f=beschaeftigung-entgelt-entgelt [15.10.2021].
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021): Laufende Raumbereobachtungen. Raumabgrenzungen, abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbereobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/Raumtypen2010_krs/Raumtypen2010_Kreise.html;jsessionid=53B1C6867CA6A3A6C59C4B34A9B6AB04.live11294?nn=2544954 [15.10.2021].
- Deutscher Bundestag (2007): Die Geschichte und Bedeutung der Wohnungsbaugesellschaften in der DDR, Fachbereich WD 1: Geschichte, Zeitgeschichte und Politik, Berlin.
- Destatis (2021): 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?nn=211992> [20.10.2021].
- 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.
- Panfilov, V. (2021): Mietpreisanstiege beschleunigen sich im Herbst 2021 nach zuletzt leichter Dämpfung wieder etwas, PN 102 – IVD-Mietmarktbericht Bayern, abrufbar unter: <https://ivd-sued.net/pn-102-ivd-mietmarktbericht-bayern-mietpreisanstiege-beschleunigen-sich-im-herbst-2021-nach-zuletzt-leichter-daempfung-wieder-etwas/> [20.10.2021].
- Voigtländer, M. & Sagner, P. (2020): Entwicklung von Löhnen und Mieten. Dreigeteiltes Deutschland, IW-Kurzberichte 4/2020, Institut der deutschen Wirtschaft (IW).