

Die Mär der überlasteten Mieter

- F.A.Z.-Newsletter für Deutschland
- Von [Julia Lühr](#), Berlin
- Aktualisiert am 21.07.2020-20:30

Wohnen wird unbezahlbar? Eine neue Studie zeichnet ein anderes Bild. Weil auch die Gehälter gestiegen sind, bleibt die Belastung der meisten Haushalte gleich. Mancher profitiert sogar.

Ob [CDU/CSU](#), [SPD](#), [Grüne](#) oder [Linke](#), in einem Punkt sind sich fast alle Parteien einig: Wohnen ist die soziale Frage der Gegenwart. Unentwegt fällt dieser Satz im Berliner Regierungsviertel, auch weil er das Lebensgefühl vieler Menschen widerspiegelt. Nach mehr als einem Jahrzehnt mit vielerorts steigenden Mieten herrscht Konsens: Dieser Preistrend muss durchbrochen werden, sonst könnte Wohnen für große Teile der Gesellschaft unbezahlbar werden.

Doch wie groß sind die finanziellen Nöte der Mieter wirklich? Dieser Frage ist das arbeitgebernahe Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln nachgegangen – mit deutlich weniger alarmistischen Befunden, als sie in der Politik verbreitet sind. Zwar haben auch die Ökonomen keinen Zweifel daran, dass die Mieten deutlich zugelegt haben, vor allem in den Großstädten und in neuen Mietverhältnissen. Sie verweisen jedoch darauf, dass die Mietkostenbelastung, der Anteil der Kaltmiete an den Haushaltsnettoeinkommen, nicht wesentlich gestiegen sei. Manche Gruppen mussten zuletzt sogar tendenziell etwas weniger von ihrem Einkommen für die Miete ausgeben

Die Ökonomen haben für ihre bislang unveröffentlichte Studie Daten des Sozioökonomischen Panels (Soep) analysiert. Demnach zahlten die Haushalte im Jahr 2018 – die aktuellsten Daten – im Mittel 25 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete und damit in etwa so viel wie in den Jahren zuvor. Auch unter den Mietern mit neuen, in der Regel teureren Verträgen liegt die mittlere Belastung unter jener Marke von 30 Prozent, die sich sowohl in der Politik als auch in der Immobilienwirtschaft als kritische Grenze etabliert hat. Selbst in einer separaten Betrachtung der Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern bleibt die Belastung unter 30 Prozent. „Wir wollen das Problem nicht verharmlosen“, sagt Studienautor Michael Voigtländer, „aber wir sehen keine Verarmung der Mieter.“

Wohnfläche wird kleiner

Eine wichtige Rolle spielt dabei, dass auch die Nettoeinkommen gestiegen sind. Seit dem Jahr 2010 betrug der Zuwachs real, also nach Berücksichtigung der Inflation, knapp 7 Prozent. Das ist zwar wenig im Vergleich zur Steigerungsrate der Neuvertragsmieten. In den sieben größten Städten legten diese jedes Jahr real um mehr als 4 Prozent zu. Doch die Neuvertragsmieten bilden nur einen Teil des Marktes ab. Nur etwa jeder zehnte Haushalt zieht in einem Jahr um, die Bestandsmieten liegen in der Regel deutlich unter den Neuvertragsmieten. Zudem lebt nur ein kleiner Teil der 83 Millionen Einwohner Deutschlands in den besonders betroffenen Großstädten.

Auf zusammen 10 Millionen Einwohner kommen die in der Immobilienwirtschaft als „Top 7“ bezeichneten Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg, Köln, Stuttgart und München. Und noch ein weiterer Aspekt kommt der Studie zufolge hinzu: Angesichts der gestiegenen Mieten haben offenbar viele Menschen ihren Platzbedarf reduziert. In neuen Verträgen lag die Fläche je Bewohner zuletzt bei 45,6 Quadratmetern, vier Quadratmeter weniger als Bestandsmieter.

Aus der Studie geht allerdings auch hervor, dass 34 Prozent der Mieter, rund 6,9 Millionen Haushalte, mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Kaltmiete ausgeben. Grund zur Besorgnis ist das nach Einschätzung des IW aber nicht, denn auch dieser Anteil sei im Lauf der Jahre nicht größer geworden. Menschen mit höheren Einkommen entschieden sich häufig auch bewusst dafür, für eine schöne Wohnung mehr zu zahlen, sagt Voigtländer. Wirklich problematisch ist die Lage aus Sicht des IW nur für einen kleinen Teil der Mieter: jene, die einkommensschwach sind, in Großstädten leben und mehr als die besagten 30 Prozent für die Miete ausgeben. Die Studie beziffert ihre Zahl auf 1,8 Millionen, 2,2 Prozent der Gesamtbevölkerung.

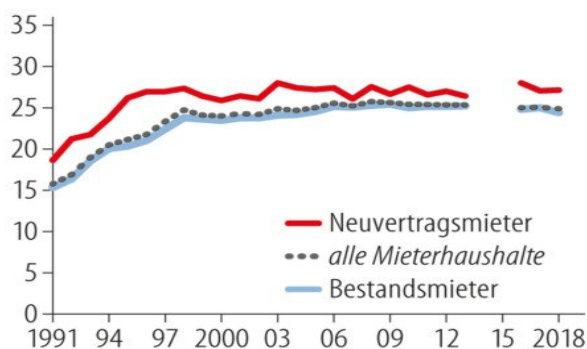
Reform des Wohngelds gehe nicht weit genug

Um diese Gruppe müsse sich die Politik kümmern, meint Voigtländer. Die jüngste Reform des Wohngelds gehe nicht weit genug. Er könnte sich zum Beispiel einen Großstadt-Zuschlag vorstellen. Auch dem Bau von Sozialwohnungen steht das IW nicht mehr so kritisch gegenüber, rät aber dazu, die Laufzeiten dieser Mietverträge auf fünf Jahre zu begrenzen. Nach diesem Zeitraum hätten die meisten Haushalte die Armutsgrenze hinter sich gelassen.

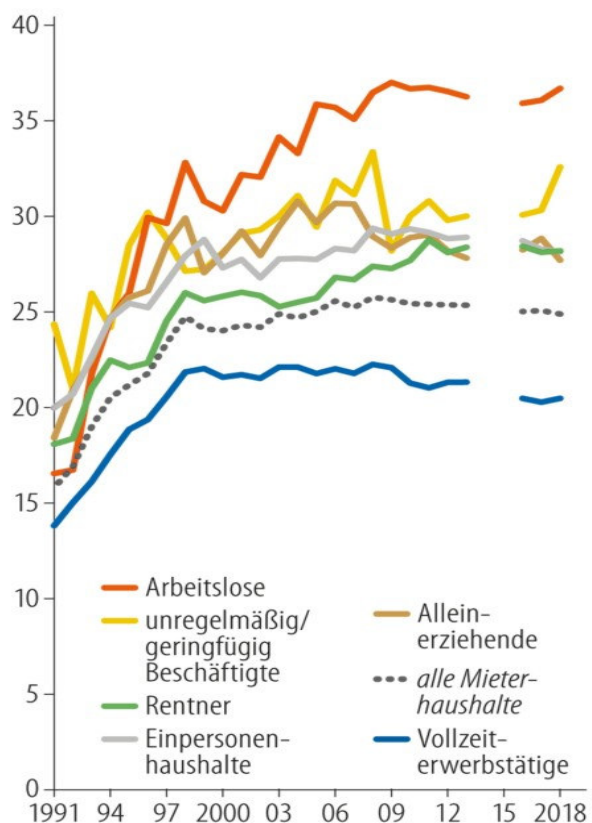
Zuletzt konzentrierten sich die Bemühungen der Politik vor allem darauf, den weiteren Anstieg der Mieten zu stoppen. Ein Versuch war die Mietpreisbremse des Bundes, nach der bei Wiedervermietung der Preis für eine Wohnung nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Allerdings sind besonders in den Großstädten die Mieten oft trotzdem höher, auch weil Mieter einen Rechtsstreit scheuen.

Anteil der Bruttokaltmieten am Haushaltsnettoeinkommen (monatlich, Median in Prozent)¹⁾

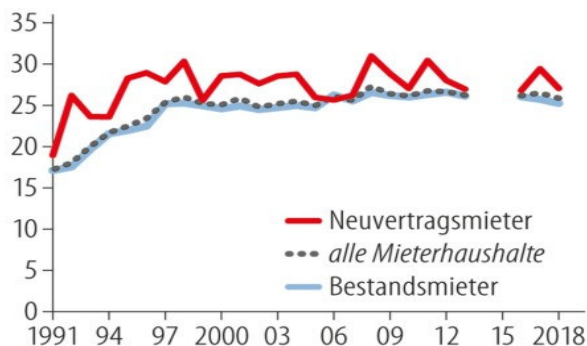
Deutschland



Mietkostenbelastung nach Mietergruppen



Große Großstädte (mehr als 500 000 Einwohner)



1) 2014/2015 keine Daten verfügbar.
Quelle/Grafikvorlagen: IW Köln 2020

F.A.Z.-Grafik heu.

Bundesbauminister Horst Seehofer (CSU) setzt nun an einem anderen Punkt an: Er will die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschweren. Am meisten in den Markt eingegriffen hat bislang die rot-rot-grüne Berliner Landesregierung mit ihrem Mietendeckel. Er friert nicht nur die Mieten auf dem Niveau von 2019 ein, sondern sieht auch Obergrenzen je nach Baujahr, Ausstattung und Lage vor. CDU und FDP haben gegen das Gesetz Verfassungsklage eingereicht. Sie argumentieren, einem einzelnen Bundesland fehle dafür die Kompetenz, Mietrecht sei Bundesrecht. Nun richten sich die Blicke nach Karlsruhe. Wann das Bundesverfassungsgericht entscheidet, ist allerdings noch offen.

Quelle: F.A.Z.