

In Deutschlands größeren Städten sind Mietwohnungen für Normalverdiener mittlerweile unerschwinglich. Viele Menschen müssen deshalb, wenn sie eine neue Bleibe suchen, die Stadt verlassen und ins Umland ziehen – teilweise sogar noch weiter weg. Deshalb steigen jetzt auch in kleineren Städten die Mieten deutlich an.

VON MICHAEL FABRICIUS

Das geht aus einer aktuellen Wohnungsmarktstatistik des Immobilienverbands IVD hervor. Demzufolge geht der Preisanstieg bei Neuvermietungen in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern zurück oder stagniert – je nach Ausstattungsstandard. In kleineren Orten mit weniger als 50.000 Einwohnern geht es dagegen seit dem dritten Quartal 2017 sprunghaft nach oben.

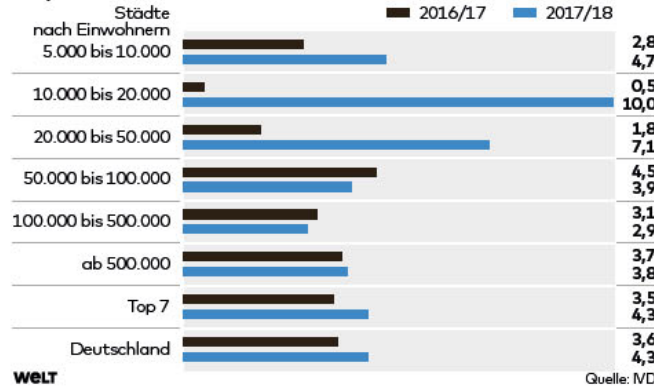
So verzeichnete der IVD in Gemeinden mit einer Größe zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern einen Mietpreisanstieg von durchschnittlich rund sieben Prozent – bezogen auf Immobilien mit einem mittleren Wohnwert und einem Baujahr nach 1949. In Gemeinden mit 10.000 bis 20.000 Einwohnern gab es sogar einen Preisaufschlag von zehn Prozent. Im Vorjahr hatten diese Werte noch bei 1,8 beziehungsweise 0,5 Prozent gelegen.

Der Preissprung in den Kleinstädten zieht die Mietenstatistik in Deutschland insgesamt wieder nach oben. So stiegen die Mieten im Bundesgebiet im beobachteten Zeitraum bis zum dritten Quartal 2017 um 3,6 Prozent. Viele Beobachter werteten das als allgemeine Abkühlung; auch WELT berichtete entsprechend. Doch der Preissprung in der Provinz sorgt nun wieder für einen bundesweiten Anstieg um 4,3 Prozent.

Bemerkenswert in der IVD-Statistik ist auch der Unterschied zwischen Wohnungen im gehobenen Segment – also mit guter Ausstattung und in meist guter Lage – und eher normal ausgestatteten. In den größeren Städten scheint es in den größeren Städten eine Marktsättigung zu geben. Nach einem deutschlandweiten Mietpreisanstieg um 3,6 Prozent in diesem Bereich gab es nun den Daten zufolge lediglich noch einen Aufschlag um 2,8 Prozent.

Flucht in die Kleinstadt

Veränderung der durchschnittlichen Wohnungsmieten im Bestand, Baujahr ab 1949, mittlerer Wohnwert, in Prozent

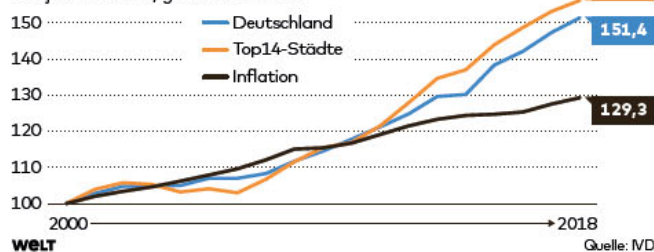


Mietpreisboom erreicht die Provinz

In den Städten werden vor allem normal ausgestattete Wohnungen knapp

Mieten eilen Inflation davon

Indexierte Mietentwicklung für Bestandswohnungen, Baujahr ab 1949, guter Wohnwert



„In den Metropolen kann sich eine Mehrheit der Mieter das gehobene Segment nicht mehr leisten – und weicht auf das mittlere Wohnsegment aus“, sagte IVD-Präsident Jürgen Michael Schick, „oder gleich auf Kleinstädte rund um die Ballungsräume.“ Mit anderen Worten: Teure Wohnungen gibt es mehr als genug. Es fehlt bezahlbarer Wohnraum. Und der dürfte sogar in den Umlandgemeinden bald knapp werden.

Der IVD wertet jedes Jahr 80 Städte aus und stellt eine eigene Wohnpreisstatistik zusammen. Grundlage sind Neuvertragsmieten, die von Hausverwaltungen, Sachverständigen und Immobilienmaklern per Umfrage ermittelt werden.

Sogar Wohnungen im mittelpreisigen Segment haben in einigen Metropolen offenbar inzwischen ein Preisniveau erreicht, das sich nicht mehr steigern lässt, weil die Mieterhaushalte sich mehr einfach nicht leisten können oder wollen – und abwandern. So verzeichnete der IVD in Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Bremen und Dresden in den vergangenen zwölf Monaten stagnierende Neuvertragsmieten.

Deutliche Aufschläge gab es dagegen noch in Berlin (plus fünf Prozent), München (5,8 Prozent), Stuttgart (3,0) und Hannover (5,6). Aber auch in Dortmund (3,76 Prozent) und Essen (3,4 Prozent) geht es inzwischen deutlich nach oben. Das absolute Mietpreisniveau ist dabei oft sehr unterschiedlich.

Außer in Dortmund, Essen und Nürnberg würden auch die Neubaumieten nur noch geringfügig steigen, beobachtet der Verband. Und auch hier sei der Grund klar: Es gibt viele Neubauten in den größeren Städten, diese sind allerdings oft teuer – und entsprechend ließen sich kaum weitere Preissteigerungen durchsetzen. „Ein Projektentwickler, der heute eine Neubauwohnung in einer größeren Stadt anbietet, kann nicht viel mehr Miete verlangen als im vergangenen Jahr“, fasst IVD-Präsident Schick die Lage zusammen.

„Diese Zahlen machen deutlich, dass wir in der Tat einen Mangel an bezahlbaren Wohnungen haben“, so Schick. „Die Politik ist gefordert. Gebraucht werden eine deutliche Beschleunigung von Planungsprozessen und mehr Ausweisung von Bauland.“

Schick sieht allerdings auch bei einer weiteren Kategorie von Bauflächen in den Städten Handlungsbedarf: Grundstücke mit Altlasten, also teilweise kontaminierten Böden. Solche Flächen gibt es in vielen Metropolen in der Nähe von Hafenanlagen, auf ehemaligen Industriegrundstücken oder Brachflächen, die in der Nachkriegszeit unangetastet blieben.

„Die Sanierung von altlastenverdächtigen Flächen – davon gibt es schätzungsweise 260.000 im gesamten Bundesgebiet – kostet Geld. Hier fordern wir den Bund auf, ein Förderprogramm aufzusetzen, das so auskömmlich ist, dass auch Wohnungen darauf entstehen können“, sagt Schick. „Für mich ist das eine Kernforderung.“

Die steigenden Wohnkosten verstärken seit einigen Jahren die Ungleichheit zwischen Arm und Reich in Deutschland, wie eine weitere Studie zeigt. Die Wohnausgaben der Menschen im einkommensschwächsten Fünftel der Gesellschaft sind zwischen 1993 und 2013 von 27 auf 39 Prozent ihres Nettoeinkommens gestiegen. Das ergab eine Berechnung von Berliner und Londoner Wissenschaftlern. Im einkommensstärksten Fünftel der Bevölkerung seien die Wohnausgaben hingegen von 16 auf 14 Prozent gesunken.

Der Studie zufolge ist die Kluft zwischen Geringverdienern und Besserverdienern seit Mitte der 1990er Jahre ohnehin stark gestiegen. Fallende reale Einkommen unter Geringverdienern und steigende Mieten führten zu einem deutlichen Anstieg des Anteils der Wohnausgaben am Einkommen. Das bedeute für Haushalte mit geringem Einkommen einen besonders starken Rückgang der Konsummöglichkeiten und der Sparmöglichkeiten, schreiben die Studienautoren Christian Dustmann vom University College London sowie Bernd Fitzenberger und Markus Zimmermann von der Humboldt-Universität Berlin.

Die Studie beruht vor allem auf Zahlen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes. Der Umstand, dass ein großer und steigender Anteil der Menschen mit geringem Einkommen nicht sparen könne, „ist besorgniserregend“, schreiben die Autoren.