

## Wohnkosten

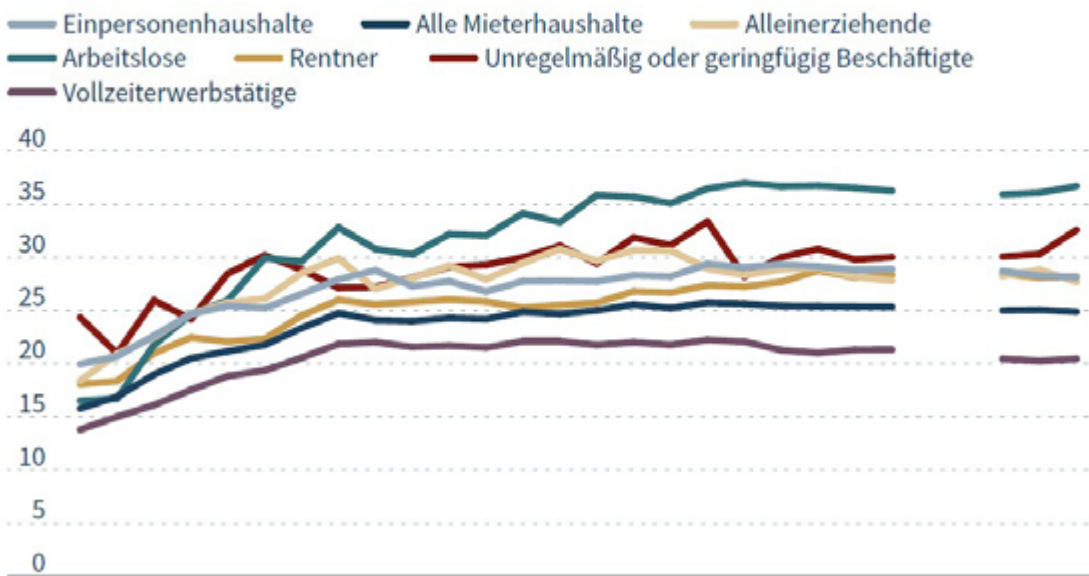
# IW Studie: Wohnkostenbelastung bleibt weitgehend konstant – damit es so bleibt, müssen Bauprojekte mit 30 % preisgünstigen Wohnungen geplant werden

Die meisten Haushalte in Deutschland sind nicht von einer steigenden Wohnkostenbelastung betroffen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW aus Köln). Dennoch gibt es sozialpolitische Herausforderungen, die durch einen Mix an Instrumenten bewältigt werden können.

### Mietkostenbelastung nach sozialen Gruppen

Abbildung 4

Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen, Median in Prozent



Hier zu den Daten per KLICK <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/NfpgFTWqdWrniWc>

Nie zuvor fiel der Begriff „soziale Frage“ in so vielen Plenardebatten des Bundestages wie in der aktuellen 19. Legislaturperiode. Das haben die Studienautoren des IW anhand der Sitzungsprotokolle ausgewertet. Meist ging es in den Diskussionen um das Thema Wohnen.

**Allerdings ist es laut IW-Studie (vorgestellt am 21. Juli 2020) nicht richtig**, dass Wohnen für immer mehr Menschen zum unbezahlbaren Luxus wird. Es ist zwar unstrittig, dass der Quadratmeterpreis bei Neuvermietungen gerade in den Großstädten deutlich gestiegen ist: **In den sieben größten Städten legte er seit 2010 jährlich real um 4,3 Prozent zu.**

Doch auf der anderen Seite sind die **Einkommen der Mieterhaushalte** bis zur Corona-Pandemie ebenfalls stark gestiegen – seit 2010 im bundesweiten **Durchschnitt real um knapp 7 Prozent**. Die Wohnkostenbelastung, also die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen, ist über Jahre praktisch konstant.

## Neumieter sind auch mit kleineren Wohnungen zufrieden

Zudem sind hohe Mieten oftmals ein Problem jener, die eine neue Bleibe suchen: Der Preisunterschied zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten lag zwischen 2016 und 2018 im Schnitt bei 14 Prozent – deutlich höher als Mitte der 2000er Jahre.

Als Reaktion auf die steigenden Mieten geben sich **Neumieter** der Studie zufolge **mit kleineren Wohnungen zufrieden**. So halten sie trotz der Mietsteigerungen ihre Kosten im Rahmen: Wohnten Bestandsmieter 2018 auf 49,5 Quadratmetern pro Kopf, begnügten sich Mieter mit Neuverträgen mit durchschnittlich 45,6 Quadratmetern.

## Kreis der Wohngeld-Berechtigten vergrößern

Nichtsdestotrotz sieht die Studie auch die Verlierer am Mietwohnungsmarkt und warnt, dass sich ihre Lage durch die Corona-Pandemie verschlechtert. „Dagegen ist das Wohngeld ein sehr gutes sozialpolitisches Instrument“, sagt **IW-Ökonom Maximilian Stockhausen**. Das IW rät darüber nachzudenken, ob der Kreis der Wohngeld-Berechtigten nicht zumindest in den teuren Metropolen vergrößert werden sollte.

## Städte und Gemeinden müssen genügend Bauland ausweisen

Neben dem Wohngeld sollen auch Sozialwohnungen denjenigen helfen, die mit hohen Wohnkosten kämpfen. Doch dieses Instrument ist selten treffsicher. Laut Studie sollten entsprechende Mietverträge deshalb befristet werden, damit der Bedarf regelmäßig überprüft werden kann.



# IW-Analysen 136

## Wohnen – die neue soziale Frage?

Pekka Sagner / Maximilian Stockhausen /  
Michael Voigtländer

Zur IW-Analyse 136 Wohnen – die neue soziale Frage? - **Klicken Sie einfach auf das Bild** und die Studie öffnet sich als PDF. Bitte beachten Sie. Die Grafiken in der Studie sind jeweils noch mit den genauen Berechnungen hinterlegt – wie oben zu Abbildung 4. - Klicken Sie auf den Link und der IW-Server öffnet sich mit der Berechnung.

## Bauland mit Nebenbedingungen

Zudem betont die Studie, dass der Immobilienmarkt auch ohne politische Intervention Wohnungen für niedrige Einkommen schaffen würde – vorausgesetzt, die Städte und Gemeinden weisen genügend Bauland aus. Bei diesem Ansatz verkaufen Kommunen Grundstücke zum Höchstpreis, setzen aber Nebenbedingungen, wie den Bau von 30 Prozent preisgünstigen Wohnungen – wofür die Projektentwickler passende Konzepte vorlegen müssen.

**RED**



IW-Ökonom Dr. Maximilian Stockhausen.

Foto: Michael Buchmann