

Führung / Kommunikation

# Deutschland am „Miet-Limit“: Einkommen reicht für immer weniger Wohnfläche in 138 Städten und Kreisen – Die Prognos-Studie

Wohnungsmangel durchdringt Deutschland: Die neue Wohnungsknappheit ist mittlerweile in 138 Städten und Kreisen angekommen – in einem Drittel der Kommunen. Hier steht die „Wohnungs-Ampel“ auf Hell- oder sogar schon auf Dunkelrot. Der Wohnungsmangel reicht damit weit über die Ballungszentren hinaus und hat auch ländliche Regionen längst erreicht. Das geht aus einer Studie hervor, die das Prognos-Institut auf dem 9. Wohnungsbau-Tag in Berlin vorgestellt hat. Sie analysiert den Wohnraum-Bedarf in Deutschland und in den regionalen Wohnungsmärkten.



Die Folge der Wohnungsknappheit: Miete und Einkommen haben sich entkoppelt. Selbst für Haushalte mit mittleren Einkommen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden, so das Prognos-Institut. Viele könnten sich einen Umzug nicht mehr erlauben: Die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist für mehr als die Hälfte der Bevölkerung eine finanzielle Herausforderung, so das Institut.

Für die Top-7-Städte der äußerst angespannten Wohnungsmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) weisen die Wissenschaftler auf der Grundlage der Mietpreise konkret nach, dass sich selbst Haushalte mit mittleren Einkommen nur noch eine Wohnung deutlich unter 70 Quadratmetern Wohnfläche leisten können. In München, Berlin und Hamburg liegen demnach nicht einmal 60 Quadratmeter drin. Und das bei einem Einkommensanteil von 35 Prozent für die Warmmiete. Der Studien-Blick auf das gesamte Bundesgebiet macht allerdings deutlich, dass das bezahlbare Wohnen kein Problem ist, dass sich auf die Metropolen beschränkt, sondern längst in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist. Die Wissenschaftler errechneten, dass bundesweit das mittlere Haushaltsnettoeinkommen von 2.168 Euro pro Monat mittlerweile nur noch ausreicht, um eine durchschnittliche Wohnung von 77 Quadratmetern zu mieten. Grundlage ist hierbei eine Miet-Obergrenze von 759 Euro pro Monat.

Die Studie macht deutlich: Die Menschen in Deutschland können sich mit dem Geld, das sie monatlich zur Verfügung haben, immer weniger Wohnfläche leisten. Dies berge auch sozialpolitisch Konfliktpotenzial, so das Prognos-Institut. Der entscheidende Grund für den Wohnungsmangel sei, dass seit Jahren zu wenig und meist auch zu teuer gebaut werde. Allein in den vergangenen acht Jahren sei eine „Wohnungsbaulücke“ von einer Million Wohneinheiten entstanden.

Die Prognos-Studie wurde vom Verbändebündnis Wohnungsbau beauftragt. In dem Bündnis haben sich sieben Organisationen und Verbände der Bau- und Immobilienbranche zusammengeschlossen – darunter der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU). Ebenso der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobili-

**prognos**  
 Institut für  
 Prognose, Beratung  
 und Analyse

Studie WohnungsbauTag 2017

**Wohnraumbedarf in Deutschland  
 und den regionalen Wohnungsmärkten**

Endbericht

Die Prognos-Studie  
 „Wohnraumbedarf in  
 Deutschland und den region-  
 alen Wohnungsmärkten“ hier  
 per **KLICK** als PDF

**Tabelle 4:** Aktuelle Kaltmieten für Erst- und Wiedervermietung in Deutschland und den Top-7-Städten je Quadratmeter

Region	Erst- und Wiedervermietung 2011	Erst- und Wiedervermietung 2016	Jährliche Entwicklung 2011-2016	Erstvermietung 2011	Erstvermietung 2016	Jährliche Entwicklung 2011-2016
Deutschland	6,38 €	7,65 €	3,7 %	6,99 €	9,58 €	6,4 %
Berlin	6,50 €	9,29 €	7,4 %	7,05 €	12,40 €	12,0 %
Düsseldorf	8,03 €	9,92 €	4,3 %	8,62 €	12,55 €	7,8 %
Frankfurt am Main	10,32 €	12,76 €	4,3 %	11,57 €	14,18 €	4,2 %
Hamburg	9,34 €	10,92 €	3,2 %	12,00 €	13,16 €	1,9 %
Köln	8,20 €	9,94 €	3,9 %	9,12 €	12,39 €	6,3 %
München	11,81 €	15,67 €	5,8 %	12,96 €	17,42 €	6,1 %
Stuttgart	9,07 €	11,93 €	5,6 %	10,00 €	14,21 €	7,3 %

Quelle: Prognos 2017 auf Basis BBSR 2017.

lienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM). Ihr gemeinsames Ziel: das gute und bezahlbare Wohnen in Deutschland.

Um das zu erreichen, fordert das Bündnis auf dem von ihm veranstalteten Wohnungsbau-Tag den Neubau von 80.000 zusätzlichen Sozialmietwohnungen – pro Jahr. Hier müsse der Bund seine Zahlungen für die Wohnraumförderung – auch nach 2019 – fortsetzen. Und das bei einer Etat-Verdoppelung durch die Länder. Darüber hinaus sei es dringend erforderlich, bessere steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnungsbau zu schaffen: Eine von 2 auf 3 Prozent erhöhte AfA sei schon deshalb notwendig, um der – durch immer mehr Anlagentechnik – verkürzten Nutzungsdauer von Wohngebäuden gerecht zu werden. Zudem soll es für Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten wahlweise eine befristete Sonderabschreibung oder Investitionszulagen für den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen geben. An die Adresse von Bund, Ländern und Kommunen appelliert das Verbändebündnis Wohnungsbau, Bauland verbilligt bereitzustellen und nicht länger – wie häufig praktiziert – im Höchstpreisverfahren anzubieten.

Eine weitere Botschaft des Wohnungsbau-Tages richtet sich an Politik und Verwaltung: Der Staat dürfe nicht durch immer neue Gesetze und Normen die Baukosten in die Höhe treiben. Er solle stattdessen den Kosten-Nutzen-Aspekt stärker im Blick haben. Darüber hinaus sei eine deutliche Erhöhung der KfW-Förderung für die altersgerechte und energetische Gebäudesanierung notwendig. In diesem Zusammenhang fordert das Verbändebündnis Wohnungsbau die Bundesregierung auch auf, den Gebäudebereich nicht ungleich stärker als andere Segmente – wie beispielsweise den Verkehr oder die Landwirtschaft – zu belasten, wenn es darum geht, gesteckte Klimaschutzziele zu erreichen.

**Linda Bidner**