



## **PRESSEMITTEILUNG**

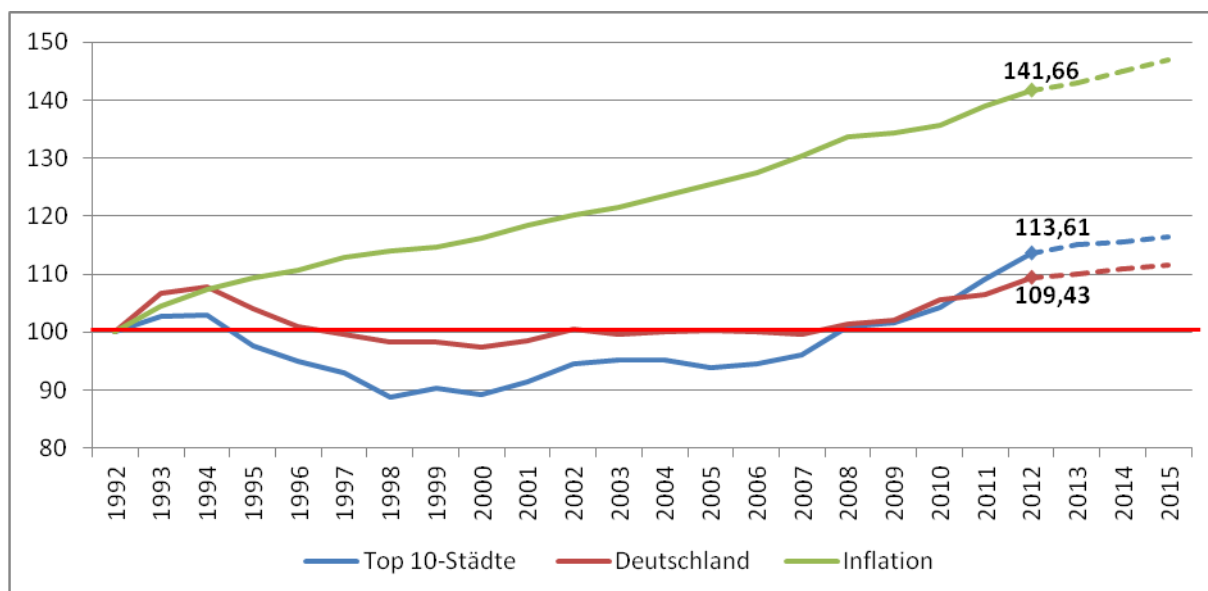
### **IVD: Bundesweit nur 9,4 Prozent Mietwachstum in den vergangenen 20 Jahren**

- Mietentwicklung unterhalb der Inflationsrate – reale Mieten 2012 niedriger als 1992
- Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen seit 2006 bundesweit konstant bei 16 Prozent
- Politische Forderungen zur Regulierung des Wohnungsmarkts nicht zielführend

**Berlin, 29. Januar 2013** – Die Wohnungsmieten sind in Deutschland in den vergangenen 20 Jahren nur um 9,4 Prozent von 5,04 Euro pro Quadratmeter auf 5,51 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Inflationbereinigt bezahlen die Deutschen heute weniger für das Wohnen als 1992. In den Top-10-Städten gab es einen nominalen Anstieg innerhalb von zwei Jahrzehnten von 7,01 Euro pro Quadratmeter auf 7,96 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einem prozentualen Anstieg von 13,6 Prozent seit 1992. Dies sind die zentralen Ergebnisse der Analyse der IVD-Wohnpreisspiegel aus den vergangenen 20 Jahren durch den Immobilienverband IVD in Zusammenarbeit mit dem CRES Center for Real Estate Studies. „Da die Inflation im selben Zeitraum um über 40 Prozent gestiegen ist, liegen die realen Mieten 2012 deutlich unter dem Niveau von vor 20 Jahren“, sagt Jens-Ulrich Kießling, Präsident des IVD. Der Wohnkostenanteil gemessen am Nettohaushaltseinkommen sei in den vergangenen Jahren sowohl bundesweit als auch in den Großstädten konstant bei rund 16 Prozent geblieben.

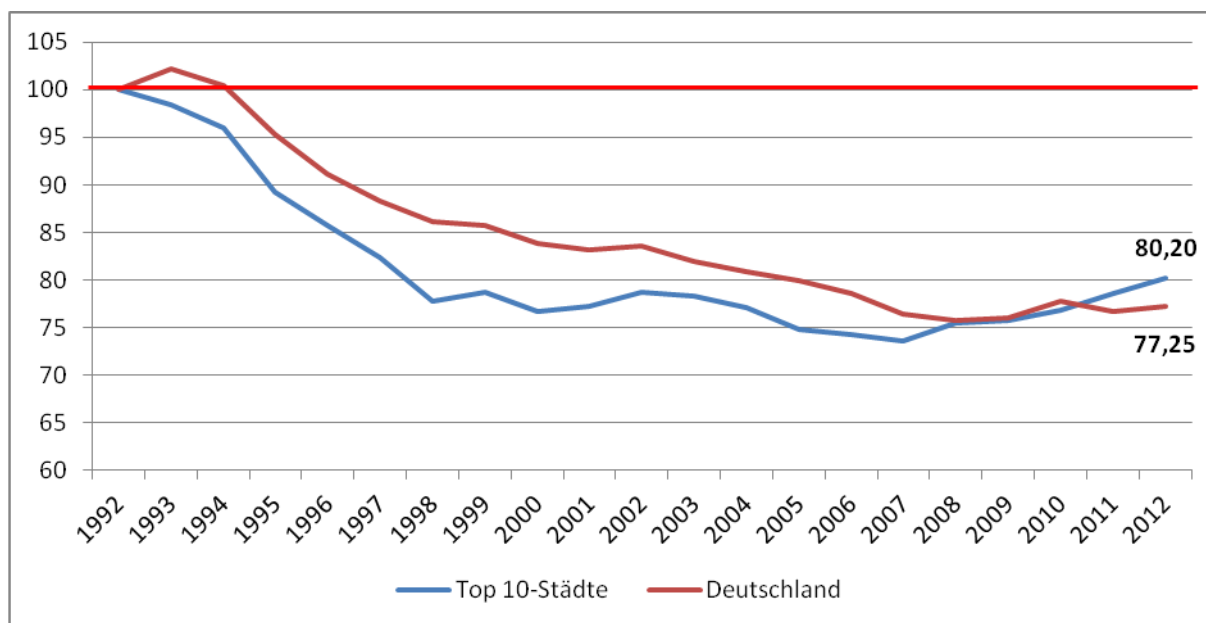
„In der Diskussion um eine scheinbare Mietenexplosion und Wohnungsnot wollen wir mit der Analyse zur Versachlichung beitragen“, erklärt Kießling. Im 20-Jahres-Vergleich sei der Mietanstieg als sehr moderat einzustufen. Dies habe mit der Entspannung des Wohnungsmarkts in den 1990ern und zu Beginn des neuen Jahrtausends zu tun. Die Mieten sanken und bewegten sich über Jahre hinweg auf

einem konstanten Niveau. „Wieder steigende Mieten als Nachholeffekt nach 15 Jahren zurückgehender bzw. stabiler Mietpreise beobachten wir erst seit drei bis vier Jahren, insbesondere in den Großstädten“, sagt Jürgen Michael Schick, IVD-Vizepräsident. „Zum einen ziehen immer mehr Menschen vom Land in die Stadt und zum anderen wohnen immer mehr Menschen in Single-Haushalten. Beide demografische Entwicklungen erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten beträchtlich.“ Hinzu komme die Tatsache, dass in der vergangenen Dekade kaum Wohnungen in Deutschland gebaut worden seien und so das Wohnungsangebot zurückgehe. „Für dieses Jahr und die folgenden Jahre erwarten wir nur moderat anziehende Mieten. Das Mietwachstum wird sich im Jahresverlauf 2013 allmählich verlangsamen. Derart starke Preis- und Mietsteigerungen, wie wir sie 2011 und 2012 in den besonders begehrten Wohnlagen vieler Großstädte und Ballungsräume erlebt haben, werden 2013 höchstwahrscheinlich nicht mehr auftreten“, prognostiziert Schick.



**Indexierte Preisentwicklung der nominalen Kaltmieten seit 1992 (Basisjahr 1992 = 100)**

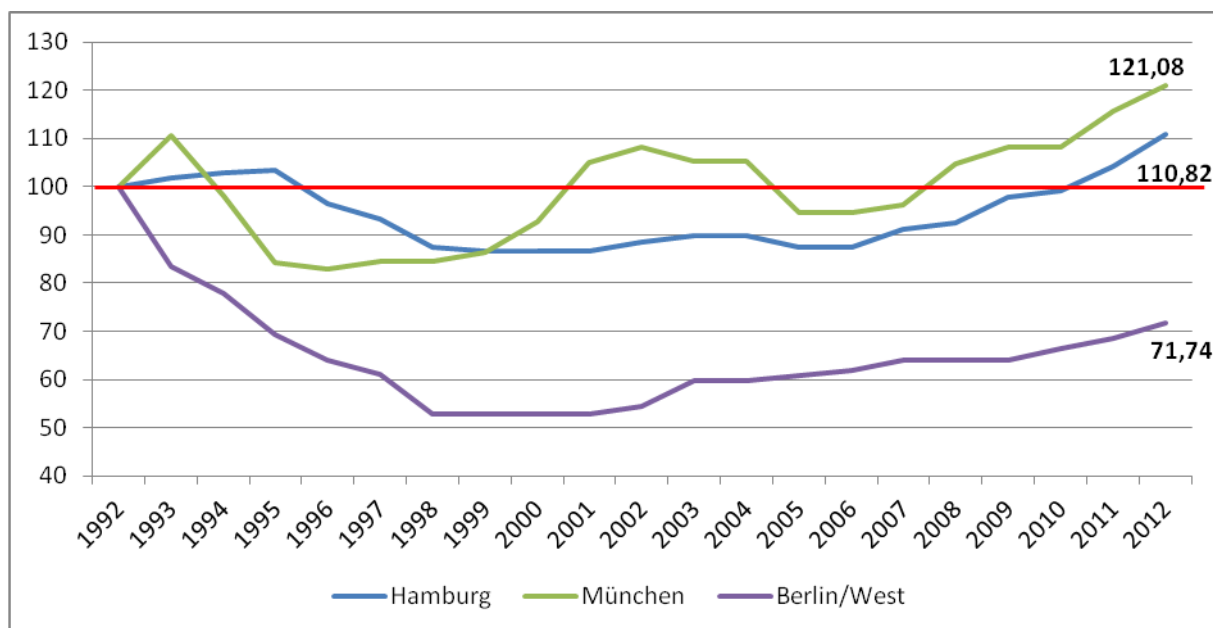
Real betrachtet sind die Mieten in den vergangenen 20 Jahren sogar deutlich gesunken, da sich das Preisniveau im selben Zeitraum um rund 42 Prozent erhöht hat, die Mieten in Deutschland aber nur um 9,4 Prozent gestiegen sind. Im Ergebnis liegen die inflationsbereinigten Mieten 2012 im bundesweiten Schnitt 22,76 Prozent und die Mieten der Top-10-Städte 19,8 Prozent unter dem Niveau von 1992.



Indexierte Preisentwicklung der Kaltmieten (inflationbereinigt) seit 1992 (Basisjahr 1992 = 100)

### München mit stärkstem Mietanstieg unter den Top-3-Städten

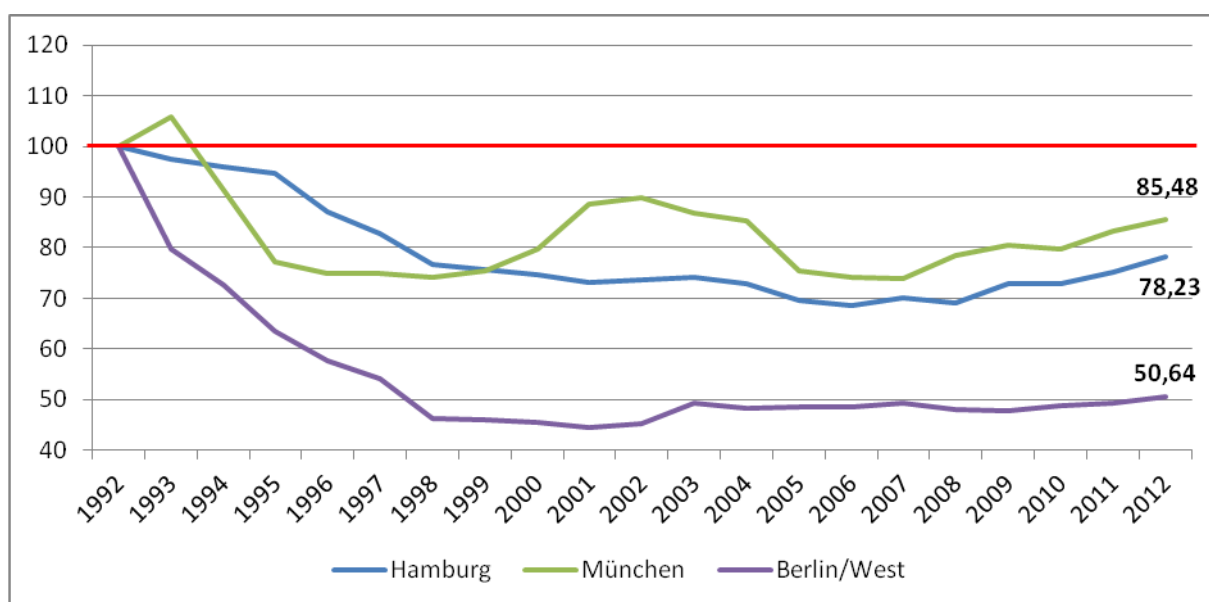
Unter den größten drei deutschen Städten ist München nicht nur die Stadt mit den höchsten Mietpreisen, sondern auch die mit dem stärksten Anstieg seit 1992. Um rund 21 Prozent sind die nominalen Mieten seit 1992 von 9,25 Euro pro Quadratmeter auf 11,20 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Wohnungsmieten in Berlin/West liegen, obwohl sie in den vergangenen Jahren gestiegen sind, immer noch deutlich unter dem Niveau von vor zwanzig Jahren. „Der Bauboom Mitte der 1990er Jahre hat für ein Überangebot gesorgt, das nur langsam abgebaut worden ist. 2003 hat der Markt die Talsohle erreicht und bewegte sich anschließend seitwärts“, sagt Schick. „Seit drei Jahren entwickeln sich die Preise ansteigend. Die Mieten befinden sich aber immer noch fast 30 Prozent unter dem Niveau von 1992.“ In Hamburg haben sich die Mieten lange Zeit leicht unter dem Niveau von 1992 bewegt. Erst 2010 wurde das Niveau von 1992 erreicht. Aktuell liegen die nominalen Mieten 10,8 Prozent über den Mieten von 1992. „Der IVD Nord hat im Januar 2013 eine Studie zum Wohnungsmarkt vorgestellt. Ein Indiz für einen ausgeglichenen Markt ist die Marktbewegung. In Hamburg liegt die Fluktuationsrate bei ganz normalen zehn Prozent, was auf einen funktionierenden Markt hindeutet“, sagt Kießling.



Indexierte Entwicklung der nominalen Mieten seit 1992 in den drei größten deutschen Städten (Basisjahr 1992 = 100)

### Inflationsbereinigte Mieten in den Top-3-Städten signifikant unter dem Niveau von 1992

Wie im Bundesschnitt liegen die inflationsbereinigten Mieten auch in den Top-3-Städten unter dem Niveau von 1992. Insbesondere in Berlin liegen die realen Mieten bei der Hälfte des 1992er-Niveaus. „Da bereits die nominalen Mieten deutlich günstiger als vor zwanzig Jahren sind, ist es wenig überraschend, dass dies auch für die realen Mieten zutrifft“, erklärt Schick. In Hamburg liegen die realen Mieten rund 22 Prozent unter dem Niveau von 1992 und in München rund 15 Prozent.



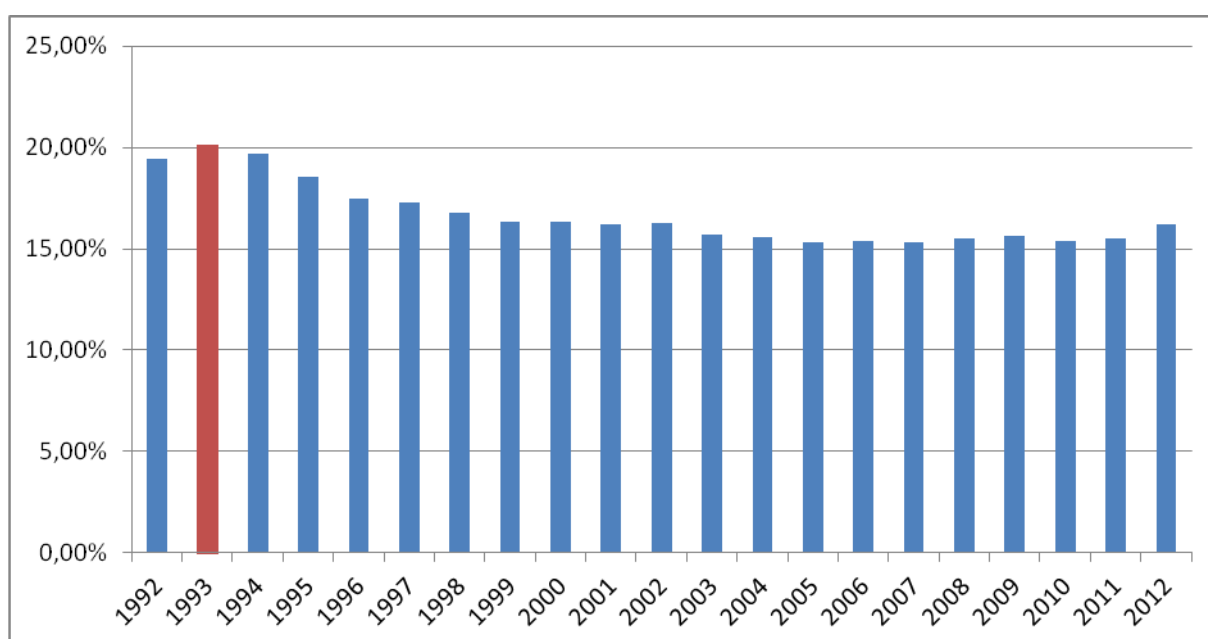
Indexierte Entwicklung der Kaltmieten seit (inflationsbereinigt) 1992 in den drei größten deutschen Städten (Basisjahr 1992 = 100)

### Sinkender Wohnkostenanteil am Nettohaushaltseinkommen

„Die alleinige Betrachtung der Mietenentwicklung sagt noch nichts darüber aus, wie stark die Haushalte von den Ausgaben für ihre Wohnung belastet werden. Daher haben wir analysiert, wie sich der Wohnkostenanteil im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen entwickelt hat“, erläutert Schick. Die Wohnkosten werden dabei als Summe aus Nettokaltmiete plus Betriebskosten definiert. Für die Betriebskosten werden für das Jahr 2012 2,20 Euro pro Quadratmeter angesetzt, für die vorherigen Jahre wurden die Kosten entsprechend der Teuerungsrate für Haushaltsenergiekosten nach unten angepasst. Der Wohnkostenanteil ergibt sich dann aus dem Verhältnis der Wohnkosten zu den lokalen Durchschnittsnettoeinkommen der Haushalte.

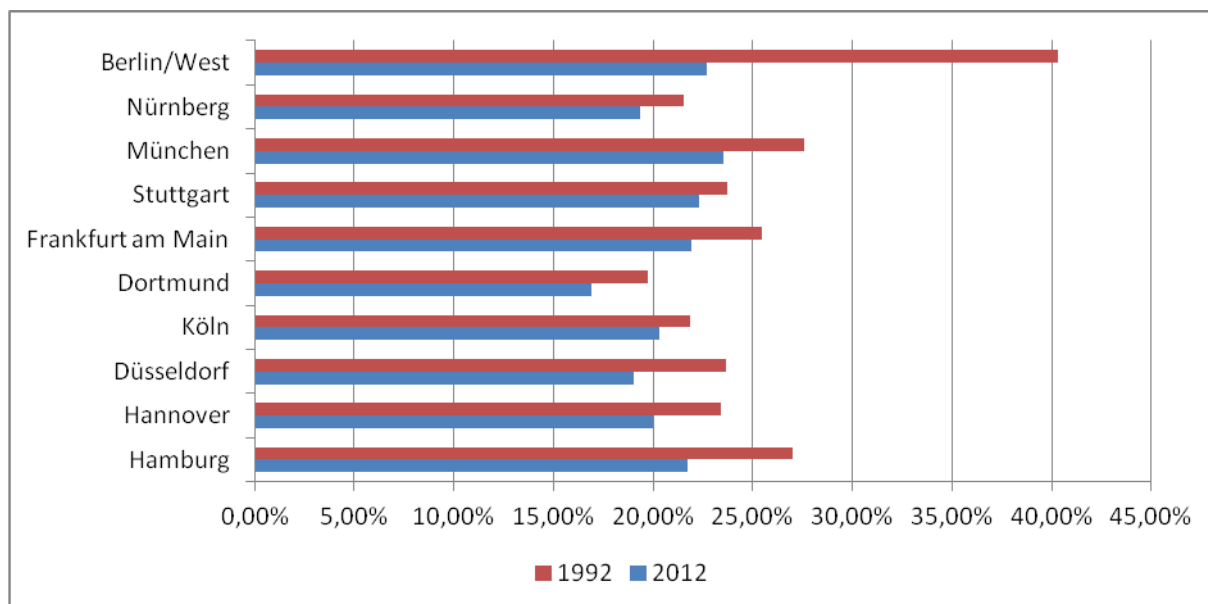
1993 Jahre mussten Mieter im Bundesschnitt 20,13 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für die Wohnung ausgeben. Dieser Anteil ist im Laufe der Jahre zurückgegangen und liegt seit 2006 konstant bei etwa 15 bis 16 Prozent. „Gründe hierfür sind die fallenden Mietpreise in den 1990er Jahren und die steigenden Nettohaushaltseinkommen“, erklärt Kießling.

Zur Ermittlung des Wohnkostenanteils wurden die Wohnkosten für eine Drei-Zimmer-Wohnung mittleren Wohnwerts und einer Größe von 70 Quadratmetern verglichen. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Wohnungsgröße in deutschen Großstädten. Die Daten über die Höhe der jeweiligen Durchschnittsnettoeinkommen in den ausgewählten Städten bezieht der IVD von MB-Research, inklusive der Daten des Statistischen Bundesamtes.



Wohnkostenanteil in Deutschland in Prozent vom Nettohaushaltseinkommen in den Jahren 1992 bis 2012

In den Top-10-Städten ist der Wohnkostenanteil generell höher als im Bundesdurchschnitt. Wie im Bundestrend hat er aber auch hier signifikant abgenommen – am stärksten in Berlin. Zwischen 1992 und 2012 hat er sich hier annähernd um die Hälfte reduziert.



Wohnkostenanteil in den Top-10-Städten in Prozent vom Nettohaushaltseinkommen 1992 und 2012

### Fazit und Folgerungen für die politische Diskussion

„Wie die Analyse der Mietentwicklung und des Wohnkostenanteils zeigt, sind die Mieten in den vergangenen Jahren bei weitem nicht so stark gestiegen, wie es die aktuelle Diskussion vermuten lässt. Auch die Wohnkostenbelastung hat sich in den vergangenen Jahren reduziert und nicht etwa erhöht“, kommentiert Kießling die Ergebnisse. „Richtig ist, dass die Nachfrage nach Wohnungen in der Bundesrepublik seit etwa drei Jahren speziell in den wachsenden Städten steigt, in der Folge ziehen auch die Mieten nach Jahren zurückgehender Entgelte nun wieder an.“ Auch wenn der Wohnungsbau seit 2009 wieder an Fahrt gewonnen habe, sei die Zahl der insgesamt fertig gestellten Wohnungen noch immer auf einem niedrigen Niveau. Kießling zufolge fange die geringe Neubautätigkeit die überdurchschnittliche Zuwanderung in die Großstädte nicht auf. Dieses Problem werde durch das geplante Mietensenkungsgesetz der SPD sogar noch forciert.

„In ihrem Strategiepapier für ‚bezahlbares Wohnen‘ sieht die SPD unter anderem vor, erstmals die Neuvertragsmieten zu regulieren, die dann nur noch zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Aber gerade das nunmehr wieder steigende Mietniveau beziehungsweise die Aussicht auf Mietwachstum sind der entscheidende Anreiz für dringend benötigte Investitionen in

den Wohnungsbau, sei es bei der energetischen Modernisierung von Gebäuden oder im Neubau. In den letzten 15 Jahren wurde zu wenig gebaut, da die Erträge für den Mietwohnungsneubau nicht erwirtschaftet werden konnten. Wenn die Politik die Mieten gesetzlich deckelt, werden Investoren ihr Kapital anderweitig investieren“, gibt Kießling zu bedenken. In der Folge würde weniger neu gebaut und die Mieten würden besonders in knappen Wohnungsmärkten weiter steigen. Das Mietensenkungsgesetz der SPD schadenen jenen, die die Partei zu schützen glaube – den Mietern und Wohnungssuchenden. „Die Situation auf den Mietmärkten wird sich auf lange Sicht nur durch den Neubau entspannen, nicht durch verfehlte Markteingriffe, die den dringend benötigten Neubau im Keim ersticken“, erklärt Kießling.

Ein Beispiel: Ein Projektentwickler baut ein Mehrfamilienhaus, dessen Wohnungen er zu zehn Euro pro Quadratmeter vermietet. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt jedoch nur bei sechs Euro. Nach Abschluss der Vermietung verkauft er das Objekt auf Basis der 10 Euro an einen Investor. Sollte nach dem Kauf nun der SPD-Vorschlag für das Mietensenkungsgesetz umgesetzt werden, würde folgendes passieren: Jede frei werdende Wohnung, die bisher für zehn Euro vermietet ist, darf der neue Eigentümer nur noch für 6,60 Euro, also für zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, vermieten. Der Immobilienwert sinkt in diesem Beispiel anteilig bei jeder Nachvermietung um ein Drittel. „Durch die Maßnahme werden die Immobilieneigentümer de facto ihres Eigentums beraubt“, kritisiert Schick. „Es findet eine kalte Enteignung statt.“ Je nachdem, mit wie viel Fremdkapital die Wohnanlage erworben wurde, ist es nur eine Frage der Zeit, wann die Bank die Notbremse zieht, Nachschüsse verlangt oder den Kredit fällig stellt. „In der Folge wird niemand mehr Wohnungen errichten, da die Baukosten im Verhältnis zu den niedrigen Mieten zu hoch sind“, sagt Schick. „Der Wohnraum würde also noch knapper als bisher und die Mieter wären am Ende die Leidtragenden – das Mietniveau wäre dann vielleicht niedriger, aber freie Wohnungen gäbe es trotzdem nicht.“ Das Beispiel zeigt: „Was die Wohnungswirtschaft braucht, ist ein ausgewogenes Mietrecht, das sowohl den Interessen von Mietern als auch Vermietern gerecht wird und neuen Investitionen nicht im Wege steht“, fordert Schick.



Bundespressesprecher  
Tel: 030/88 66 33 90  
Fax: 030/88 666 33 919  
E-Mail: [pressekontakt@ivd.net](mailto:pressekontakt@ivd.net)

**Pressekontaktstelle:**

Dr. ZitelmannPB. GmbH  
Holger Friedrichs  
Rankestr. 17  
10789 Berlin

Tel.: (0 30) 72 62 76 168  
Fax: (0 30) 72 62 76 1793  
E-Mail: [ivd-presseinfo@zitelmann.com](mailto:ivd-presseinfo@zitelmann.com)

Diese und weitere Pressemitteilungen finden Sie im Internet unter [www.ivd.net](http://www.ivd.net) (Pressemitteilungen / Presse).

**Über den IVD Bundesverband**

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsbereufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Wohnungsverwalter, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD Bundesverband erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Der vollständige Name des Verbandes lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.“