



Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft

Wohnen in Potsdam ist erschwinglicher geworden

Eine aktuelle Studie zeigt, dass das Wohnen in Potsdam für Mieter erschwinglicher geworden ist. Bei Eigentumswohnungen sieht das allerdings anders aus.

Von MARCO ZSCHIECK

Geht es um das Wohnen in Potsdam, ist meist von steigenden Preisen die Rede. Und schaut man sich auf Immobilienportalen um, finden sich nur wenige günstige Angebote. Auch der aktuelle Mietspiegel aus dem vergangenen Jahr weist die Tendenz aus: Potsdam wird immer teurer. Die Stadtpolitik will deshalb bekanntlich auch private Investoren im Gegenzug für neue Baurechte zum Bau von Sozialwohnungen verpflichten.

Eine aktuelle Studie lässt diesen Befund jedoch in einem etwas anderen Licht erscheinen. Das Wohnen in Potsdam ist in den vergangenen Jahren erschwinglicher geworden – jedenfalls für Mieter. Für das gleiche Geld bekommt man mehr Wohnraum. Das geht jedenfalls aus einer jüngst veröffentlichten Untersuchung des renommierten Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) in Köln hervor. Zuerst berichtete die Zeitschrift „Wirtschaftswoche“ über die bundesweite Studie im Auftrag der Deutschen Reihenhaus AG.

Die Kölner Forscher haben dafür für alle 401 deutschen Kreise und kreisfreien Städte die Wohnkosten und Einkommen der Jahre 2013 und 2017 verglichen. Herangezogen wurde dabei der Median der Nettoentgelte von sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten. Selbständige, Studenten und Rentner wurden also nicht erfasst. Die Einkünfte wurden in Bezug zu den durchschnittlichen Marktmieten in Mehrfamilienhäusern bei Neuvermietung beziehungsweise zum durchschnittlichen Kaufpreis von Eigentumswohnungen gesetzt. Die Angaben beschränken sich dabei ausschließlich auf Bestandswohnungen – also nicht auf mutmaßlich teurere Neubauten.

Die Forscher haben ermittelt, dass ein durchschnittlich verdienender deutscher Arbeitnehmer pro Monat etwa 26 Prozent seines Nettoeinkommens auf die Kaltmiete verwendet. Bei einem monatlichen Nettoeinkommen von rund 2000 Euro sind das etwa 520 Euro. Allerdings sind Einkommen und Wohnkosten regional sehr unterschiedlich. Für die Untersuchung wurden deshalb die Daten kreisweise in Bezug gesetzt.

Für 26 Prozent des mittleren Nettoeinkommens konnte man in Potsdam laut IW im Jahr 2017 genau 64,1 Quadratmeter anmieten. Das waren 4,4 Quadratmeter mehr als vier Jahre zuvor. Damit landet Potsdam landesweit auf dem drittletzten Platz gemeinsam mit dem Landkreis Oberhavel. In Potsdam-Mittelmark gibt es für 26 Prozent des mittleren Einkommens ganze 61,3 Quadratmeter. Die größten Wohnungen im Land Brandenburg können sich Arbeitnehmer in Brandenburg an der Havel leisten: Nämlich 90,6 Quadratmeter.

Die Autoren der Studie verweisen zur Erklärung darauf, dass bundesweit die Neuvertragsmieten stärker als die allgemeine Inflation gestiegen seien. Allerdings habe auch die Beschäftigtenzahl zugenommen und die Arbeitslosenquote sei seit Jahren rückläufig. Die gute Wirtschaftsentwicklung spiegele sich auch in einer Zunahme der mittleren Bruttoarbeitsentgelte wieder, heißt es weiter. Dadurch sind Mieten in zwei Dritteln der Regionen relativ zum Einkommen nicht teurer, sondern sogar günstiger geworden. Nur dort, wo die Mieten schneller steigen als die Einkommen, geraten die Mieter unter Druck. In München sei das der Fall, ebenso in Berlin.

. Die Ergebnisse der Untersuchung decken sich mit einigen bereits bekannten Daten. So sprach die Potsdamer Stadtverwaltung bei der Veröffentlichung des aktuellen Mietspiegels von einem moderaten Anstieg. Mietspiegel erscheinen in den Jahren 2014 und 2018. Legt man diese Zahlen zugrunde, ergibt sich eine Steigerung von 10,7 Prozent. Die Haushaltseinkommen sind zwischen 2014 und 2017 laut dem statistischem Jahresbericht um 10,8 Prozent gestiegen. Bei diesen Daten werden jedoch nicht nur Arbeitnehmer berücksichtigt, sodass das Ergebnis von der IW-Studie abweichen kann. Angesichts der zuletzt veröffentlichten Daten über die Reallohnentwicklung im Land Brandenburg ist jedoch davon auszugehen, dass die Einkommen in Potsdam auch 2018 weiter kräftig gewachsen sind.

Bei Eigentumswohnungen hat sich die Lage in Potsdam anders entwickelt als bei Mietwohnungen. Der Untersuchung wurde zugrunde gelegt, dass 26 Prozent des Nettoeinkommens für Tilgung und Zinsen einer Immobilienfinanzierung über 25 Jahre reichen soll. Ausgehend davon wurde berechnet, wie viel Wohnfläche gekauft werden kann. In Potsdam sind das im Jahr 2017 genau 52,9 Quadratmeter gewesen. Das waren 3,2 Quadratmeter weniger als vier Jahre zuvor. Potsdam liegt im bundesweiten Trend. Finanzierbare Wohnflächen sind in 63 Prozent der Kreise zurückgegangen.

Im Land Brandenburg hat die Stadt Potsdam allerdings eine Sonderstellung: Nirgends im Land bekommt man beim Wohnungskauf so wenig Fläche wie in Potsdam. Am erschwinglichsten wäre der Kauf für Arbeitnehmer im Landkreis Elbe-Elster: Dort kann man sich mit dem dort verdienten Durchschnittseinkommen eine 141,8 Quadratmeter große Eigentumswohnung leisten.

Auch bei der kommunalen Immobilienholding Pro Potsdam steigen die Mieten – allerdings relativ moderat. 6,26 Euro kostet im Durchschnitt die Nettokaltmiete für einen Quadratmeter bei dem städtischen Unternehmen. Zwei Jahre zuvor waren es noch 6 Euro. Allerdings gibt es im Bestand des mit mehr als 17 000 Wohnungen größten Vermieters der Stadt eine gewisse Spreizung: So liegt die Miete pro Quadratmeter in den Plattenbauwohnungen bei 5,82 Euro je Quadratmeter, sie machen rund drei Viertel des Bestandes aus. Mauerwerksbauten aus der Zwischenkriegszeit kosten 6,91 Euro pro Quadratmeter. Am kostspieligsten sind die 824 Wohnungen in den seit 1991 errichteten Neubauten. Sie kosten durchschnittlich 10,31 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter.