Mietwohnungsmarkt und Mietpreise in Westfalen

Prinzipiell unterliegen auch die Mietpreise den Marktgesetzen von Angebot und Nachfrage. Auf der Angebotsseite sind dabei vor allem die Anzahl und die Qualität der mietbaren Wohnungen und der Mehrfamilienhäuser ausschlaggebend. In Bezug auf die Anzahl wiederum spielen u. a. folgende Aspekte eine Rolle:

- die Bevölkerungs- und Einwohnerentwicklung, Wachstums- und Schrumpfungprozesse in den Städten und Gemeinden bzw. in der Region und der teilweise daraus resultierende Wohnungs-Leerstand,
- die Planung und Realisierung von Bauvorhaben in den einzelnen Kommunen und das hierbei gewählte Verhältnis von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, wobei Mietwohnungen u. a. auch dadurch frei werden, dass bei positiver Wirtschaftsentwicklung die bisherigen Mieter aufgrund gestiegener Kaufkraft in Einfamilienhäuser umziehen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen hängt u. a. ab von der Entwicklung

- der Ehescheidungs- und Trennungsraten, die ja die Nachfrage nach kleinen Wohnungen entscheidend beeinflusst,
- der Anzahl der Studierenden in einer Stadt, die gleichzeitig Hochschulstandort ist,
- der Wirtschaft, da z. B. prosperierende Unternehmen den Fachkräftebedarf häufig nicht nur „vor Ort“ decken können, sodass Zuzüge erfolgen,
- der Zuwanderung ausländischer Migranten.

Nicht zuletzt ist es die Attraktivität einer Kommune bzw. eines Stadtteils, die den Wohnungsmarkt entscheidend prägt. Wohnungsmakler wissen: Die drei wichtigsten Kriterien für den Marktwert einer Wohnimmobilie sind „Lage, Lage, Lage“.

In Westfalen-Lippe liegen die **monatlichen Kaltmieten** im Durch-

schnitt bei etwa 5,50 €/m². Die durchschnittlich günstigsten Werte in dieser Hinsicht weisen der Kreis Höxter sowie die Städte Gelsenkirchen und Hagen auf (Abb. 1). Gemeinsam sind ihnen eine deutliche Negativtendenz der Bevölkerungsentwicklung, wirtschaftliche Probleme und ein Anstieg der Arbeitslosenquote von 2010 bis 2014. Der Wohnungsleerstand betrug in der Stadt Hagen im Jahre 2008 5,4 %, in Gelsenkirchen 2009 4,8 %. Gelsenkirchen verlor allein in den Jahren 2008 bis 2013 weitere 1,6 % der Bevölkerung, der Kreis Höxter sogar 4,7 %. Die Stadt Münster beispielsweise wies dagegen von 2000 bis 2010 einen Bevölkerungsgewinn von 5,3 % auf. Die Arbeitslosenquote der Stadt Gelsenkirchen lag 2014 bei über 15 %.

Dennoch erklären die genannten Daten das Mietniveau nicht vollständig. Relevant ist außerdem u. a. die Frage, welche Priorität die Verfügbarkeit geeigneten Wohnraums – gerade auch in Mehrfamilienhäusern – für die örtlichen Planungsämter hatte.

Manchmal lässt „der Markt“ auch keine höheren Mieten zu, z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraft. Diese betrug 2013 etwa in Gelsenkirchen 17 880 € pro Kopf, im Kreis Höxter 19 118 €, während sie beispielsweise im Kreis Olpe bei 21 400 €, im Kreis Siegen-Wittgenstein bei 21 477 € und im Ennepe-Ruhr-Kreis bei 22 572 € lag.

Das mit Abstand höchste Mietpreisniveau weist die Stadt Münster auf. Mit durchschnittlich 8,93 €/m² Wohnfläche liegt es über 40 % höher als in Bielefeld, wo die zweithöchsten Mietpreise innerhalb von Westfalen-Lippe gezahlt werden. In den begehrtesten Wohnlagen Münsters kosten Kaltmieten ca. 15 €/m² Wohnfläche. Da Münsters Einwohnerzahl weiterhin steigt und die Attraktivität der Stadt ungebrochen ist, scheint ein Ende der Entwicklung auch bei den Immobilien- und Mietpreisen nicht absehbar.

Die **Entwicklung der durchschnittlichen Kaltmieten** passt im Prinzip in das gerade skizzierte Szenario: Der wirtschaftliche Strukturwandel, der in altindustrialisierten Städten wie etwa in Gelsenkirchen noch nicht zufriedenstellend gelungen ist, anderswo aber zu einem deutlichen Aufschwung führt, wie auch demographische Aspekte bilden den Hintergrund für entsprechende Entwicklungen bei den Mietpreisen. In Gelsenkirchen ging das durchschnittliche Niveau der Kaltmieten von 2011 bis 2013 um über 2 % zurück, während es überall sonst in Westfalen-Lippe anstieg (Abb. 1). Besonders kräftige Zuwächse gab es in Teilen Südwestfalens, dem „industriellen Herzen Westfalens“, und im Münsterland, wo sich die Wirtschaft ebenfalls sehr positiv entwickelte und die Mieter in der Lage sind, höhere Mietforderungen zu bezahlen. Die deutlichsten Steigerungen des durchschnittlichen Niveaus der Kaltmieten gab es freilich in Großstädten außerhalb des Ruhrgebietes, in Münster, Bielefeld und Paderborn, wobei Paderborn als wachsendes Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum in letzter Zeit besonders deutliche Mietpreissteigerungen aufwies (Abb. 1).

Für den Mieter sind aber nicht nur die Kaltmieten wichtig, sondern auch die übrigen Kosten, die schließlich die tatsächlichen Wohnkosten ergeben. Wenn man die **„Warmmiete“** ins **Verhältnis zur jeweiligen Durchschnitts-Kaufkraft der Haushalte** setzt, zeigt sich folgendes Bild: In großen Teilen Südwestfalens (Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Hochsauerlandkreis, Ennepe-Ruhr-Kreis, Kreis Siegen-Wittgenstein) verfügen die Haushalte über eine relativ hohe Kaufkraft, sodass sich bei moderaten Mietpreisen eine günstige Relation ergibt. Hier machen die Wohnkosten „nur“ etwa 15 bis 17 % der Haushaltskaufkraft aus (Abb. 2). Vor allem in den Großstädten liegt der Anteil dagegen bei über 18 %. Weil in Münster die Mietprei-