

Wohnen in Deutschland

Hanno Kempermann
Institut der deutschen Wirtschaft Consult GmbH
Köln, Deutschland



Wohnen in Deutschland

1. Kernergebnisse

Die Studie «Wohnen in Deutschland» bietet umfassende Analysen des deutschen Wohnungsmarktes auf Kreisebene. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die derzeitigen Diskussionen über zu hohe Mieten nur wenige Städte und dort oftmals nur wenige Viertel betreffen. Hier sorgt die große Nachfrage für überdurchschnittliche Preissteigerungen. In fast allen anderen Regionen Deutschlands steigen zwar auch die Immobilienpreise, aber in moderater Art und Weise. So liegt der durchschnittliche Kaufpreis je m² bei 2379 Euro. Die Schere zwischen den Regionen in Deutschland geht weiter auf.

Auch die im Folgenden vorgestellten Daten weisen nicht auf eine Immobilienblase hin, sondern auf erhöhte finanzielle Spielräume aufgrund niedriger Zinsen, Siedlungsdruck in den Großstädten, in denen die Nachfrage durch Zuzug in urbane Räume deutlich höher als das Angebot ist und nicht zuletzt der stetig steigenden Wohnfläche je Einwohner, die seit 1990 um ein Drittel auf 46.5 m² je Einwohner gewachsen ist.

Weitere Kernergebnisse lauten:

- Für den Kauf einer Immobilie in Deutschland wurden 2018 im Durchschnitt 264 000 Euro ausgegeben, davon 20 Prozent über Eigenkapital und 80 Prozent über Fremdkapital.
- 264 000 Euro entsprechen im Schnitt einer Immobiliengröße von rund 111 m². In München reicht diese Summe für lediglich 39 m², im Kyffhäuserkreis können damit gut 300 m² erworben werden.
- Das Niedrigzinsniveau hat als Motiv für den Eigentumserwerb bei den Mietern mit Erwerbsplänen an Bedeutung gewonnen. Die Zinsersparnis liegt im Vergleich zu 2008 für den Kauf einer Immobilie für 264 000 Euro allein bei 72 500 Euro.
- In 396 von 401 Regionen in Deutschland sind die m²-Preise seit 2005 gestiegen.
- Acht der zehn teuersten Regionen Deutschlands befinden sich im Großraum München.
- 5.6 Jahreshaushaltseinkommen kostet ein Eigenheim im Durchschnitt. Die Spannweite reicht von 13.3 Jahreseinkommen für eine Immobilie in München bis 2.6 Jahreseinkommen für eine Immobilie im Kyffhäuserkreis (Nord-Thüringen).

2. Die Ergebnisse im Einzelnen

Aufgrund der enormen regionalen Unterschiede wurden viele Analysen auf kleinräumiger Maßstabsebene durchgeführt. Berücksichtigung findet auch eine Bevölkerungsbefragung des Allensbach Instituts zu Wohnpräferenzen, die im Rahmen der Studie durchgeführt wurde.

2.1. Erschwinglichkeit

Gemessen an der durchschnittlichen Investitionssumme von 264 000 Euro gilt eine Immobilie mit knapp 111 m² als erschwinglich. Je m² liegt der Preis bei 2379 Euro. Dieser Preis variiert erheblich zwischen den einzelnen Regionen. Im Landkreis München lag er 2018 für ein Bestandseinfamilienhaus bei 7586 Euro je m², im Kyffhäuserkreis bei 855 Euro je m², also bei nur fast einem Zehntel des Preises in München.

Insbesondere in Mitteldeutschland und in der Südpfalz sind die Immobilienpreise gemessen an den Jahresnettoeinkommen relativ günstig. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zeigt die deutschlandweiten Unterschiede. Auffällig ist auch, dass Berlins Ausstrahlungseffekte deutlich kleiner als die Münchens, Stuttgarts, Frankfurts und auch Hamburgs ausfallen

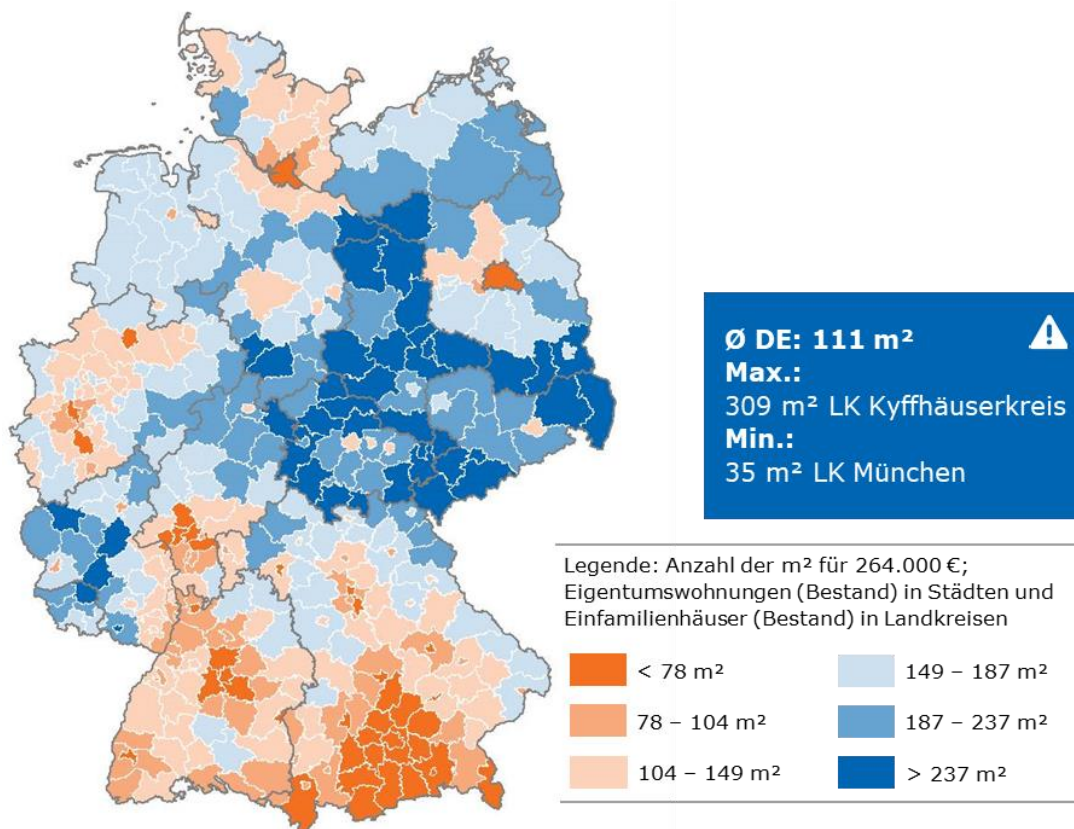


Abbildung 1: Die Größe erschwinglicher Immobilien in Deutschland
Quelle: Wohnen in Deutschland (2019)

2.2. Ein Blick nach Berlin und Frankfurt am Main

Berlin und Frankfurt am Main wurden besonders detailliert analysiert, da hier die Metropolphänomene eindrücklich dargestellt werden können. Auch innerhalb der Städte besteht eine große Spannweite zwischen einzelnen Vierteln. So gibt es in den Randbezirken Berlins noch Immobilien mit einem m²-Preis von unter 2300 Euro und damit für weniger als im Durchschnitt Deutschlands. Gleichwohl liegen die teuersten Viertel Berlins mittlerweile auf einem ähnlichen Niveau wie in Frankfurt oder Hamburg. In Dahlem liegt der m²-Preis mittlerweile bei über 7000 Euro.

In 13 Stadtteilen Berlins zahlt man mehr als 5000 Euro je m², in 14 Stadtteilen liegt der Preis für einen m² bei unter 3000 Euro. Um in Berlin eine 90 m²-Wohnung für 264 000 € kaufen zu können, muss man etwa 15 km von der Innenstadt aus pendeln. Um die überdurchschnittlich teuren Stadtteile mit Quadratmeterpreisen von mehr als 2400 Euro je m² zu verlassen, ist eine Pendeldistanz von etwa 33 km von der Innenstadt aus zu bewältigen.

Frankfurt am Main hat nicht die Möglichkeiten der geografischen Ausdehnung Berlins. Deshalb sind hier auch die Randgebiete noch verhältnismäßig teuer und liegen bei über 3000 Euro je m². Für eine Immobilie in den teuersten Viertel Frankfurts wie Westend-Süd oder die Altstadt müssen sogar fast 9000 Euro je m² aufgewendet werden. In 18 Stadtteilen liegen die Immobilienpreise bei mehr als 5000 Euro je m². In nur drei Stadtteilen ist ein m² Wohneigentum für unter 3500 € zu haben. Um in Frankfurt am Main eine 90 m²-Wohnung für 264000 Euro kaufen zu können, muss man etwa 17 km von der Innenstadt aus pendeln. Um die überdurchschnittlich teuren Stadtteile mit Quadratmeterpreisen von mehr als 2400 Euro je m² zu verlassen, ist eine Pendeldistanz von etwa 25 km von der Innenstadt aus zu bewältigen.

Die steigenden Immobilienpreise führen zu einer höheren Bereitschaft von Mietern zu pendeln. Gaben 2017 noch zwei Drittel der Mieter an, maximal 30 km pendeln zu wollen, lag dieser Wert 2019 bei 78 Prozent. Mehr als 50 km ist jedoch nur eine kleine Minderheit von drei Prozent bereit jeden Tag zu pendeln.

2.3. Immobilienerwerb

Der Kauf einer Immobilie lohnt sich. Knapp zwei Drittel aller Deutschen, die älter als 16 Jahre alt sind, halten den Kauf einer Immobilie für lohnend. Für lediglich 12 Prozent lohnt sich der Kauf nicht. Dies hat verschiedene Gründe:

- Während nur 24 Prozent der Mieter sehr zufrieden mit ihrer eigenen Wohnsituation sind, trifft dies auf 60 Prozent der Eigentümer zu.
- Für knapp drei Viertel der Deutschen ist der Erwerb von Eigentum ein wichtiger Baustein für die Altersvorsorge. 69 Prozent sehen als Vorteil, nicht mehr von Mietsteigerungen betroffen zu sein.
- In der aktuellen Niedrigzinsphase lässt sich der Immobilienkauf günstig finanzieren. Im Vergleich zu 2008 liegt die Zinersparnis bei 72 500 Euro, wenn 264 000 Euro für den Kauf bei einer Eigenkapitalquote von 30 Prozent und einer Volltilgung in 20 Jahren eingesetzt werden.
- 56 Prozent der Mieter, die einen Immobilienkauf planen, sehen die niedrigen Kreditzinsen positiv. Nur 25 Prozent sind skeptisch mit Blick auf die Gefahr zukünftiger Zinssteigerungen. 2013 lag dieses Verhältnis nur bei 52 Prozent zu 33 Prozent. Der Rest war jeweils unentschieden.

Aus diesen Gründen planen 31 Prozent der Mieter von im Alter von 16 bis 50 Jahren einen Immobilienkauf in den nächsten Jahren. Dieser Wert ist seit 2013 um zehn Prozent gestiegen. Die größte Kaufinteressentengruppe stellen die 31- bis 40-Jährigen mit 41 Prozent. Über-51-jährige Mieter haben dagegen weitgehend mit dem Kauf einer Immobilie abgeschlossen, nur zwei Prozent dieser Gruppe plant noch einen Kauf.

47 Prozent aller Deutschen gaben in der Befragung an Immobilieneigentümer zu sein. Insbesondere Gutverdiener und Menschen in ländlichen Räumen gehören zu dieser Gruppe. Während 60 Prozent mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 3500 Euro Eigentümer sind, liegt der Anteil bei Haushalten mit weniger als 1750 Euro lediglich bei 22 Prozent. Nur 32 Prozent der Großstädter (Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern) sind Immobilienbesitzer – in ländlichen Räumen (Städte mit weniger als 5000 Einwohnern) liegt die Quote bei 59 Prozent. Da die Mehrheit der Bevölkerung in den Städten in Wohnungen lebt und auf dem Land in Häusern, dominieren dementsprechend Hauseigentümer im Vergleich zu Wohnungseigentümern: Die 47 Prozent der Immobilieneigentümer verteilen sich zu 38 Prozentpunkten auf Erstere und 9 Prozentpunkten auf Letztere.

2.4. Entwicklung der Immobilienpreise seit 2005

Die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen liegt bei durchschnittlich 61.5 Prozent seit 2005. Das entspricht einem jährlichen Anstieg von 3.8 Prozent. Im Anbetracht der niedrigen Zinsen ist diese Entwicklung attraktiv, wenngleich bei der Betrachtung eines solch langen Zeitraums ebenfalls klar wird, dass deutschlandweit bislang keine Anzeichen einer Immobilienblase zu erkennen sind.

Die Landeshauptstadt Berlin verzeichnet eine besonders hohe Preissteigerung von fast 130 Prozent – dies resultiert allerdings auch aus der Tatsache, dass die Preise in Berlin im Jahre 2005 extrem niedrig lagen und dementsprechend Aufholeffekte zu beobachten sind. Noch heute liegen die Immobilienpreise in Berlin mit rund 3400 Euro je m² unter denen der sechs anderen Metropolen. München liegt mit 6798 Euro je m² doppelt so hoch, Frankfurt am Main mit 4555 Euro je m² ein Drittel höher.

Im Bundeslandvergleich liegt Hamburg mit durchschnittlichen Preisen je m² für Eigentumswohnungen mit 4393 Euro am höchsten, in Sachsen-Anhalt sind sie dagegen mit 1118 Euro je m² nur rund ein Viertel so hoch. Mit Blick auf die Flächenländer hat sich Bayern mit einem Wachstum von 86 Prozent besonders positiv entwickelt.

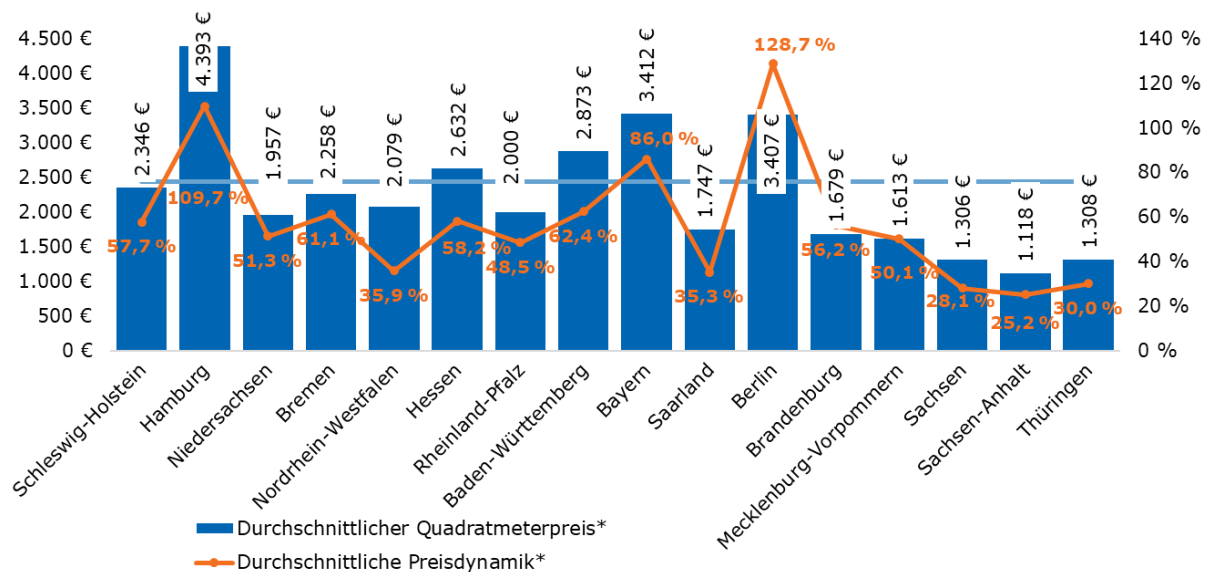


Abbildung 2: Preise und Preisdynamik bei Eigentumswohnungen seit 2005 nach Bundesländern
Quelle: Wohnen in Deutschland (2019)

2.5. Zukünftige Entwicklung

Da sich voraussichtlich in den nächsten Jahren die Rahmendaten nicht radikal verändern werden – die niedrigen Zinsen, der Trend zur Urbanisierung und die Einschätzung, dass sich Kaufen lohnt –, ist mit einer insgesamt positiven Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen. Gleichwohl wird es neben Gewinnern auch Verlierer geben: Schwer haben werden es die Regionen mit Abwanderung und schwachen wirtschaftlichen Perspektiven, die nicht im Umfeld der wirtschaftlichen Leistungszentren Deutschlands liegen.

Vor diesem Hintergrund wird die zukünftige Entwicklung der Regionen in Deutschland auf Basis zweier Indizes berechnet: Einem Niveauranking von 2018, das den aktuellen Erfolg der 401 Kreise und kreisfreien Städte widerspiegelt und einem Zukunftsranking, das die zukünftige Leistungsfähigkeit von Regionen bewertet.

Das Niveauranking bildet 13 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität ab. Die Indikatoren werden auf Basis eines ökonometrischen Modells nach ihrer Erklärungskraft für den Erfolg (großer Wohlstand und hohe Arbeitsmarktpartizipation) einer Region gewichtet. Darunter fallen der Anteil wissensintensiver Dienstleistungen, der Anteil hochqualifizierter Beschäftigten oder der Wanderungssaldo der 25- bis 30-jährigen.

Das Zukunftsranking versucht über Indikatoren aus den drei Bereichen Industrien der Zukunft, Forschungsstärke und kreative Dienstleistungen eine Prognose zu geben, wie gut die Zukunftschancen einer Region sind. Berücksichtigung finden sechs Indikatoren, bspw. der Beschäftigungsanteil in Zukunftsbranchen, die Patentintensität der Unternehmen vor Ort oder der Beschäftigungsanteil in Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Die Auswertung zeigt, dass sich insbesondere der Süden und die Metropolen voraussichtlich auch in Zukunft positiv entwickeln werden. Darunter fallen die Rheinschiene um Köln und Düsseldorf, die Großräume Hamburg, Berlin und Frankfurt sowie weiträumige Gebiete um Stuttgart und München.

Problematisch erscheint, dass schon heute schwache Regionen wie das Ruhrgebiet, Mitteldeutschland oder Teile Norddeutschlands auch nicht gut mit Zukunftsfaktoren ausgestattet sind.

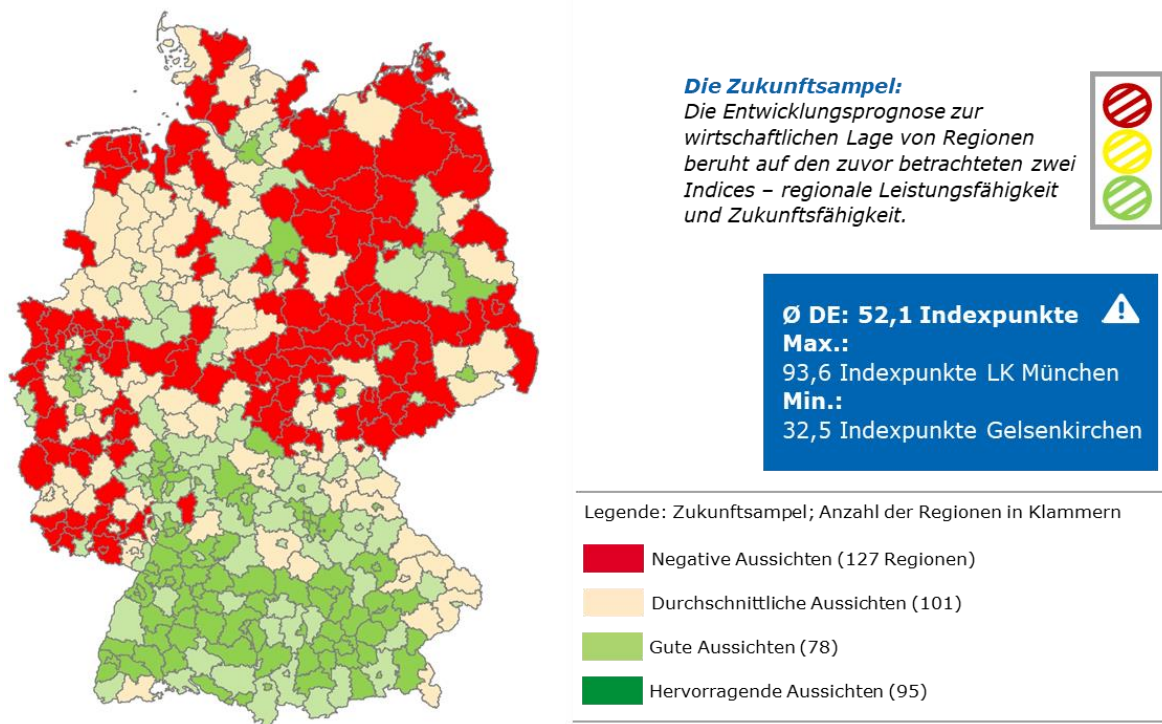


Abbildung 3: Prognostizierte Entwicklungen der Immobilienpreise in Deutschlands Regionen
 Quelle: Wohnen in Deutschland (2019)