

Der Berliner Wohnungsmarkt - ein Standortvorteil

Bonn/ Wuppertal: November 2009

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Guido Spars, Patricia Jacob (Universität Wuppertal)

Bernhard Faller, Anna Maria Werner (Quaestio)



**BERGISCHE
UNIVERSITÄT
WUPPERTAL**

Bergische Universität Wuppertal
Fachbereich D, Architektur
Ökonomie des Planens und Bauens
Haspeler Str. 27, 42285 Wuppertal
Fon: +49 (0)202 4394323
spars@uni-wuppertal.de
www.bauoekonomie.uni-wuppertal.de

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

Theaterplatz 3 . D - 53177 Bonn
Fon: +49 (0)228 55547268
Fax: +49 (0)228 55547271
faller@quaestio-fb.de . www.quaestio-fb.de

Der Berliner Wohnungsmarkt - ein Standortvorteil
Bonn/ Wuppertal: November 2009

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Guido Spars, Patricia Jacob (Universität Wuppertal)
Bernhard Faller, Anna Maria Werner (Quaestio)

Bergische Universität Wuppertal
Fachbereich D, Architektur
Ökonomie des Planens und Bauens
Haspeler Str. 27, 42285 Wuppertal
Fon: +49 (0)202 4394323
spars@uni-wuppertal.de
www.bauoekonomie.uni-wuppertal.de

Theaterplatz 3 . D - 53177 Bonn
Fon: +49 (0)228 55547268
Fax: +49 (0)228 55547271
faller@quaestio-fb.de . www.quaestio-fb.de

Inhalt

1. Zur Einführung: Die Bedeutung des Wohnungsmarktes für die Stadtentwicklung	1
1.1 Die zentrale Frage: Wo bekommt man mehr Wohnqualität für sein Geld?	1
1.2 Vermutlich noch wachsende Bedeutung eines preiswerten Wohnungsmarktes	3
1.3 Aus der Sicht der Unternehmen	5
2. Untersuchungsaufbau / Methodik	8
2.1 Untersuchungsaufbau	8
2.2 Begriffliche Klärungen und methodische Anmerkungen	9
3. Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten	11
3.1 Dimensionen und Ursachen der Preisunterschiede	11
3.2 Eine zielgruppenorientierte Preisanalyse	25
3.3 Wie viel Wohnen gibt es für das Geld (Qualitative Analyse)	51
4. Ein Blick zu ausgewählten europäischen Metropolen	64
4.1 Gravierende Unterschiede zwischen den nationalen Märkten	64
4.2 Berlin im Vergleich zu Amsterdam, Wien und Kopenhagen	65
4.3 Wohnungsmieten in den Spitzenlagen europäischer Metropolen	66
4.4 Bezahlbarkeit von hochwertigen Mietwohnungen im Vergleich europäischer Großstädte	68
5. Berliner Wohnungsmarkt ein Standortvorteil?	70
5.1 Der Berliner Wohnungsmarkt aus der Sicht der Nachfrage	70
5.2 Zur stadtentwicklungspolitischen Bedeutung eines preiswerten Wohnungsmarktes	71
5.3 Eckpunkte einer Wohnungsmarktpolitik	73
5.4 Zur Verwertung der Erkenntnisse für Wirtschaftspolitik und Stadtmarketing	75
6. Anhang: Ergänzende Daten und Grafiken	76
7. Literaturverzeichnis	78

1. Zur Einführung: Die Bedeutung des Wohnungsmarktes für die Stadtentwicklung

1.1 Die zentrale Frage: Wo bekommt man mehr Wohnqualität für sein Geld?

Wohnen ist ein essentieller Bereich des Lebens. In der Wohnung verbringt man nicht nur einen großen Teil des Lebens. Hier findet das Private statt. Sie ist auch Intimsphäre sowie Rückzugs- und Schutzraum. Die Wohnung ist aber ebenso Ausdruck der eigenen Individualität. Mit ihr wollen sich die Menschen zunehmend identifizieren und insofern soll die Wohnung auch den eigenen Stil und den eigenen Geschmack repräsentieren. Die Wohnung ist deswegen nicht zuletzt auch Statussymbol.

Zur Wohnung gehört immer auch ihr Standort. Von der Wohnung aus wird der Weg zur Arbeit zurückgelegt, von hier aus werden die Versorgung ebenso wie Freizeitunternehmungen oder auch Schul- und Kindergartenbesuche organisiert. Das unmittelbare Wohnumfeld ist zugleich aber auch ein Stück Lebensraum. Die Nachbarschaft ist manchmal ein Netzwerk der gegenseitigen Unterstützung, das Wohnquartier Erfahrungs- und Erlebnisraum für die Kinder.

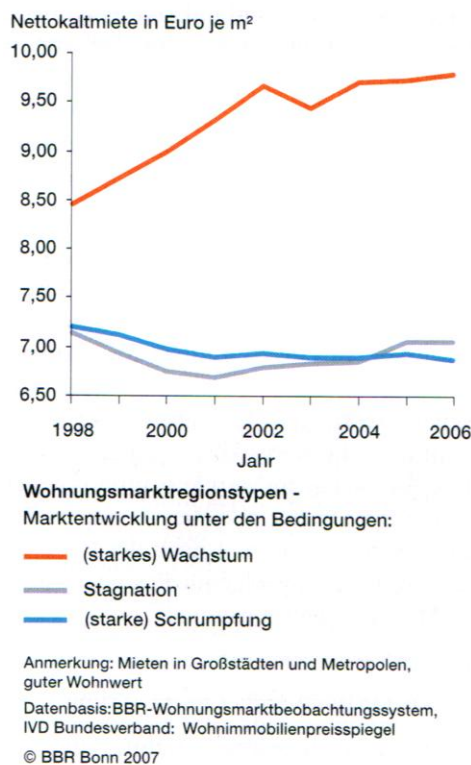
Die genannten Facetten des Wohnens bilden in ihren positiven wie negativen Ausprägungen zugleich Qualitäten ab, die ein Haushalt bei der Wohnungssuche mehr oder weniger bewusst vergleicht. Je mehr und umfassender die spezifischen Qualitätserwartungen erfüllt werden, umso mehr ist ein Haushalt bereit, für das Wohnen zu zahlen. Dabei kann sich die Zahlungsbereitschaft jeweils nur in den Grenzen der Zahlungsfähigkeit ausdrücken. Da sich die Preise für das Wohnen als Ergebnis von Zahlungsbereitschaften am Markt bilden, sind hohe Preise immer auch ein Ausdruck von hoher bzw. besonders nachgefragter Wohnqualität.

Allerdings sind die Preise nicht allein das Ergebnis der Zahlungsbereitschaften. Denn auf der anderen Seite sind die Herstellungskosten und – im Wohnen ganz besonders – auch die (relativen) Knappheiten zu berücksichtigen. Die Bedeutung der Herstellungskosten kommt dabei sowohl im Neubau wie auch im Bestand z. B. bei der Sanierung oder Modernisierung von Altbauten zum Tragen. Knappheiten können entweder entstehen, weil bestimmte Qualitäten nicht ohne weiteres vermehrbar sind (z. B. Standortqualitäten, historische Architekturstile, spezifische sozio-kulturelle Milieus) oder aber das Angebot aus anderen Gründen relativ starr auf eine wachsende Nachfrage reagiert. Hierbei ist zuerst an die Bauland- und Grundstücksmobilisierung zu denken. Denn es ist die dominante Erfahrung der Stadtentwicklung seit dem ersten Industrialisierungs- und Verstädterungsschub des 18.

Jahrhunderts, dass die stadtplanerische Wachstumsbewältigung und damit auch die Produktion von Wohnungen dem Wachstum der Nachfrage meistens hinterher hinkt.

Mittlerweile erleben viele Städte in Deutschlands Osten und zunehmend auch des Westens eine umgekehrte Entwicklung. Hier entstehen in der Folge von Wegzug und Geburtendefiziten Wohnungsüberschüsse, die folglich auch die Preisentwicklung bremsen oder gar umkehren. Im Ergebnis entstehen auf der Nachfrageseite eine größere Wahlfreiheit und eben auch die Möglichkeit, vorhandene Wohnwünsche innerhalb des verfügbaren Budgets zu verwirklichen.

Abbildung 1: Entwicklung der Mieten nach Wohnungsmarktregionstypen (Neubauerstbezugsmieten) 1998 bis 2006



Quelle: BBR: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006, Abbildung 107

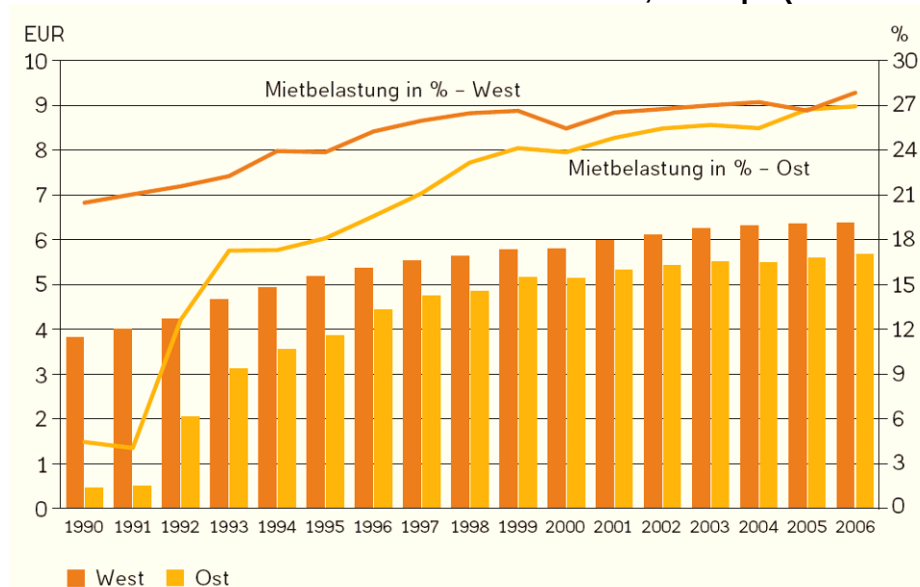
Nun entsteht die Schrumpfung meistens in der Folge von wirtschaftlichen Entwicklungsproblemen und damit verbundener Arbeits- und Perspektivlosigkeit. Von daher gilt, dass die Menschen in diesen Schrumpfungsregionen keineswegs bessere Lebensbedingungen vorfinden. Würde man jedoch bei vergleichbarer regionalökonomischer Ausgangssituation und einer vergleichbaren Qualität der angebotenen Wohnungen Preisunterschiede zwischen Städten beobachten können, so kann man hier ohne Zweifel sagen, dass die Stadt mit geringen Preisen und vergleichbarer Qualität aus der Sicht der Haushalte und Nachfrager bezogen auf das Wohnen eine ungleich höhere Attraktivität hat.

Vergleicht man darüber hinaus Haushalte, die aufgrund ihrer sozialen oder beruflichen Stellung unabhängig von der Stadt über gleiche Einkommen verfügen, gilt auch hier, dass die Stadt mit den geringen Preisen – wiederum bei gleicher Attraktivität insgesamt – für den Haushalt attraktiver ist. Hier bekommt man „mehr Wohnen“ für das gleiche oder gar weniger Geld. Die vorliegende Untersuchung zielt darauf, derartige Unterschiede in der „performance“¹ der Wohnungsmärkte zwischen Berlin und vergleichbaren Städten herauszuarbeiten.

1.2 Vermutlich noch wachsende Bedeutung eines preiswerten Wohnungsmarktes

Jeder Mensch weiß für sich, welch hohe Bedeutung die Wohnzufriedenheit für das private Lebensglück hat. Diese individuell gefühlte Bedeutung findet ihren Ausdruck in den Ausgaben für das Wohnen. Die individuelle Zahlungsbereitschaft ist insofern ein Ausdruck für den Stellenwert des Wohnens. Nun ist es seit Jahren sichtbar, dass sich die Mietbelastung des Einkommens nach oben entwickelt (siehe folgende Grafik). Die Menschen waren also bereit, sowohl absolut als auch relativ zu anderen Ausgaben immer mehr für das Wohnen auszugeben. Dies mag einerseits von den Märkten aufgrund steigender Preise erzwungen sein und andererseits aber auch auf einen tatsächlichen Bedeutungsgewinn des höherwertigen Wohnens im Urteil der Haushalte zurückzuführen sein.

Abbildung 2: Entwicklung von Miete und Mietbelastung in Ost- und Westdeutschland 1990 - 2006, EUR/qm (Datenbasis: SOEP 1990-2006)

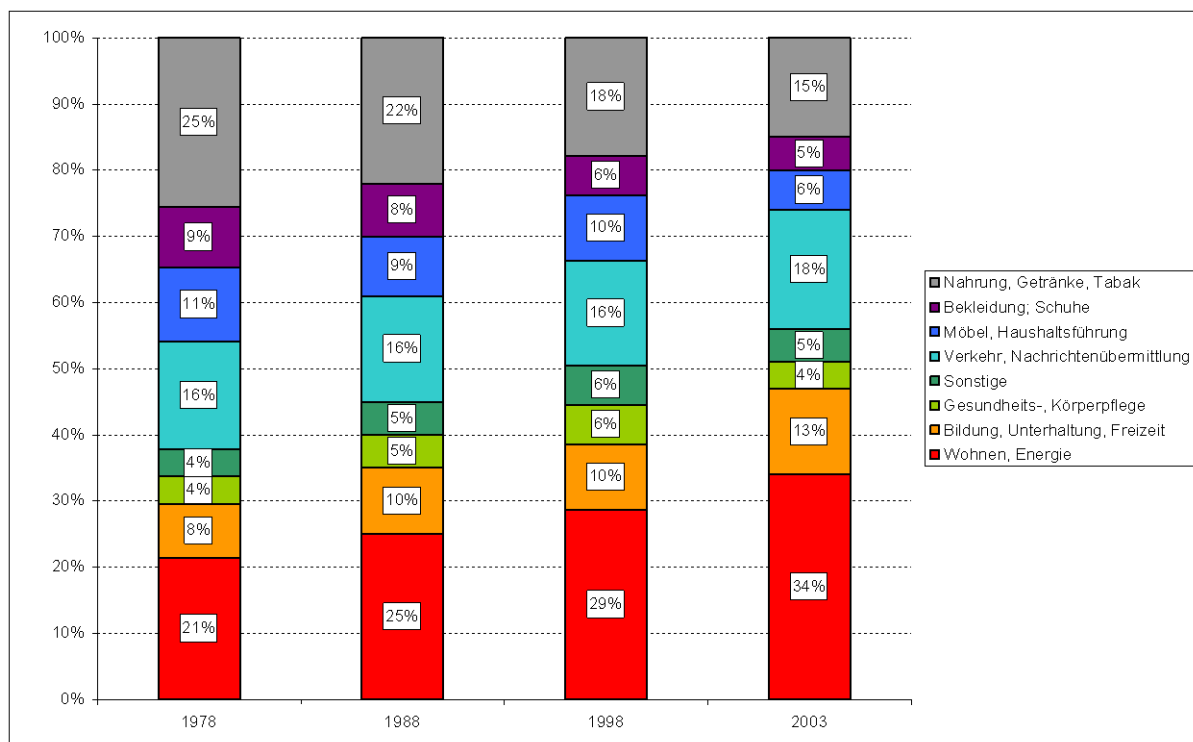


Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Datenreport 2008 - Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, Bonn. S. 231

¹ Die „performance“ des Wohnungsmarktes ist der Kerngegenstand dieser Untersuchung. Mit einer hohen performance verbindet sich - wie beschrieben - die Vorstellung einer überdurchschnittlichen Preis-Leistungs-Relation. Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung sprechen wir dabei auch von einem leistungsfähigen oder einem preiswerten Wohnungsmarkt. Der Begriff „preiswert“ läuft dabei leider, unabhängig von seinem zutreffenden Wortsinn, Gefahr aus der Alltagssprachlichen Interpretation heraus als „billig“ missverstanden zu werden.

Allerdings ist es fraglich, ob die Haushalte auch in Zukunft bereit sein werden, ständig steigende Ausgaben für das Wohnen zu akzeptieren. Denn die Ausgabebereitschaft für das Wohnen ist auch ein Ergebnis der Entwicklungen in den anderen Ausgabenbereichen. Unterstellt man z. B., dass zukünftig Energie- und Mobilitätskosten steigen, die Aufwendungen für die private Altersvorsorge (auch außerhalb des Wohneigentums) an Bedeutung gewinnen und nicht zuletzt die Gesundheitskosten mehr und mehr die privaten Budgets belasten, wäre dies ein zusätzlicher Ausgabenkeil, der die vorhandenen Teilbudgets in ihrer weiteren Ausdehnung begrenzt. Ein preiswerter Wohnungsmarkt wäre demnach zukünftig von steigender Bedeutung.

Abbildung 3: Struktur der Konsumausgaben 1978 bis 2003 (alte Länder)

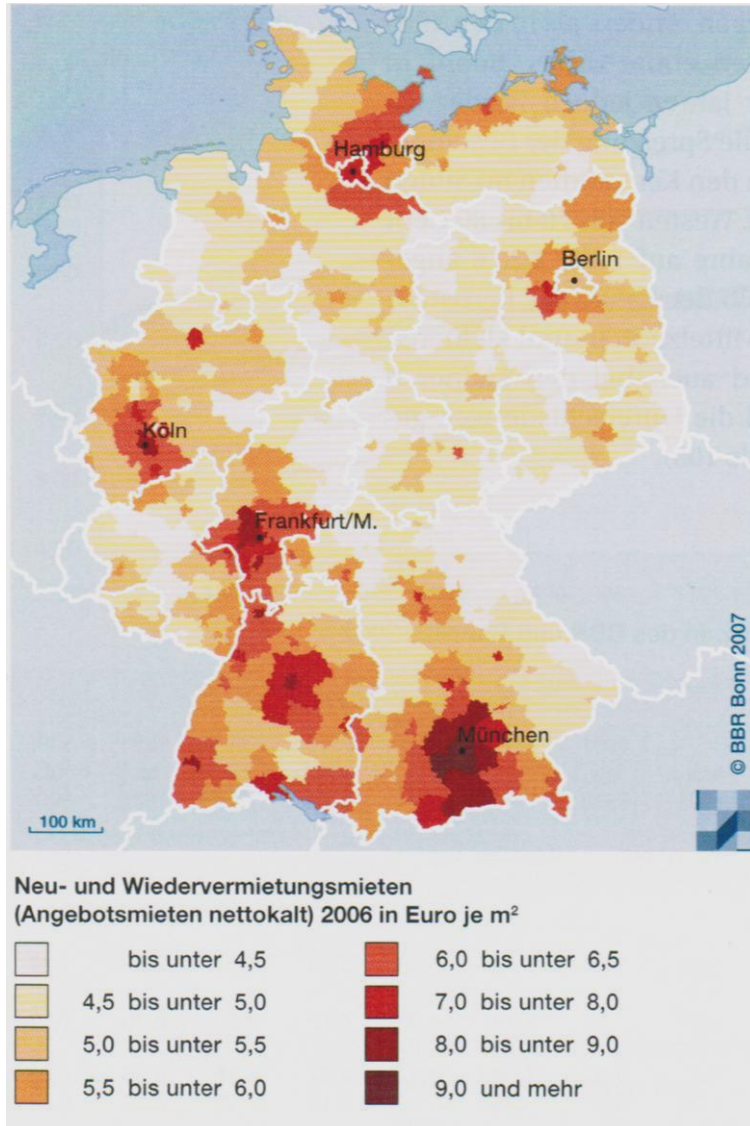


Quelle: empirica auf Basis EVS

Da das Wohnen in der Stadt in der Regel teurer ist (siehe folgende Karte), stehen die Städte in dieser Hinsicht möglicherweise vor einer schwierigeren Ausgangssituation. Zwar wird und wurde in den letzten Jahren vielfach über einer Renaissance der Innenstädte diskutiert, doch zeigt sich nach wie vor, dass fast alle Großstädte - und insbesondere die wachsenden - Einwohner an ihr Umland verlieren. Schon immer zeigen entsprechende Wanderungsmotivuntersuchungen, dass es eine deutlich ausgeprägte Präferenz für die Städte gibt, die allerdings aufgrund von Knappheiten und hohen Preisen nicht ausreichend wirksam werden kann. Die Renaissance der Städte oder Innenstädte kann mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in Gang kommen, wenn sich die performance der städtischen Wohnungsmärkte im Vergleich zu ihrem Umland verbessert. Diese Thematik wird in der

vorliegenden Studie nur am Rande diskutiert. Im Mittelpunkt steht stattdessen der Vergleich der Großstädte oder Metropolen.

Abbildung 4: Neu- und Wiedervermietungsieten 2006



Quelle: BBR, Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006, Karte 25

1.3 Aus der Sicht der Unternehmen

In der regionalökonomischen Literatur zur Standorttheorie und -politik werden der Wohnungsmarkt und sein Preis-Leistungs-Verhältnis als sogenannter „weicher Standortfaktor“ eingestuft. Neben den harten Standortfaktoren, wie z.B. verkehrliche Erreichbarkeit, gut qualifizierte Arbeitskräfte und das kommunale Steuern- und Abgabenniveau treten aus Sicht der Unternehmen zunehmend auch die weichen Standortfaktoren, wie z.B. Image der Stadt, kulturelles Angebot und die städtebauliche Qualität. Hierbei werden die weichen Standortfaktoren im Gegensatz zu den harten definiert

als weniger gut messbar, z.T. überlagern bei ihnen subjektive Einschätzungen die Fakten und bei nur indirekter Relevanz für die Unternehmenstätigkeit haben sie zumindest eine Relevanz für Entscheider und/oder Mitarbeiter (Grabow, Henckel et al 1995). Freilich sind die Standortfaktoren einem steten Wandel unterworfen und es existieren auch je nach Branche fließende Übergänge zwischen weichen und harten Standortfaktoren (Kontinuum).

Die Bedeutung eines Standortfaktors für ein spezifisches Unternehmen hängt im Wesentlichen von der Art des Produktes und der zur Produktion eingesetzten Technologie ab. Es lassen sich boden- und ressourcenintensive, kapitalintensive sowie arbeits- und qualifikationsintensive Produktionsprozesse und Branchen unterscheiden. In einer Großstadt wie Berlin, mit einer insgesamt stetig wachsenden Bedeutung der wissensbasierten Dienstleistungswirtschaft wird die qualifizierte Arbeit der entscheidende „Rohstoff“ für die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit der Stadt und ihrer Unternehmen. Insbesondere die jungen und qualifizierten Arbeitskräfte gelten hierbei in hohem Maße als mobil.

In diesem Zusammenhang werden also die gewünschten Lebensbedingungen der qualifizierten Mitarbeiter zu einem immer bedeutsameren Standortfaktor für die Unternehmen. Die kreative Klasse sucht hierbei ein spannendes urbanes Umfeld, kulturell vielfältige Angebote und städtebaulich anspruchsvolle Wohnquartiere mit erschwinglichem Wohnraum. Über die Bedeutung der Wohnungsmarktpformance für die Mitarbeiter, wird somit der Wohnungsmarkt zu einem wichtigen Standortfaktor der Unternehmen.

Betrachtet man dies von der Kostenseite, so wird deutlich, dass die Wohnkosten die die Mitarbeiter am Standort für vergleichbare Angebote zu entrichten haben sich indirekt auf die vom Unternehmen zu zahlende Lohnhöhe auswirken.² Es handelt sich somit um „implizite Wohnkosten in den Löhnen“. Erhält man heute ein Arbeitsangebot aus München, so weiß man, dass man hier - zumindest in bestimmten Berufen und Positionen - ein höheres Gehalt fordern kann, um die verglichen mit vielen Standorten höheren Lebenshaltungs- und insbesondere auch Wohnkosten zu kompensieren.

Umgekehrt wissen auch die Unternehmen, dass sie zur Kompensation der hohen Lebenshaltungskosten höhere Löhne anbieten müssen, insbesondere für Spitzenkräfte oder Hochqualifizierte. Insofern kann ein hohes Lohnniveau immer auch als eine erzwungene unternehmerische Reaktion auf höhere Lebenshaltungskosten interpretiert werden. Je höher der Anteil der impliziten Wohnkosten, umso mehr wird der Wohnungsmarkt für die Unternehmen von einem weichen zu einem harten, unmittelbar kostenrelevanten Standortfaktor.

² Zwar werden in der Arbeitsmarktökonomik Lohnhöhen grundsätzlich durch sogenannte „Effizienzlöhne“ erklärt, es kann jedoch aus einer wohnungswirtschaftlichen Perspektive ebenfalls der Zusammenhang zwischen Treibern der Wohnkosten für Lohnhöhen diskutiert werden.

Dieser Effekt zeigt sich umso deutlicher, je höher der Lohnkostenanteil an den Gesamtkosten der Unternehmen ausfällt, weil mit einem hohen Anteil der Personalkosten der implizite Wohnkostenanteil - den die Unternehmen mit dem Lohn zahlen - ebenfalls umso höher ist. Hierbei ist aus Sicht der Unternehmen die Höhe des Anteils der Personalkosten an den Gesamtkosten des Unternehmens u.a. von der Vorleistungsquote der jeweiligen Branche abhängig. Das Statistische Jahrbuch 2008 für Deutschland weist z.B. für das Baugewerbe einen 28,6%-igen Anteil der Personalkosten am Bruttoproduktionswert aus, im verarbeitenden Gewerbe beträgt der Anteil 18,7%. Greift man bei den Dienstleistungen einerseits die Bereiche Verkehr- und Nachrichtenübermittlung und andererseits Grundstücks- und Wohnungswesen etc. heraus, so beziffert das Statistische Jahrbuch 2008 deren Anteile des Personalaufwandes an den Gesamtaufwendungen der Unternehmen auf 24,6% bzw. 37,8%.

Folgt man der Argumentation, dass die Wohnkosten indirekt auch die Lohnfindung mit beeinflussen und geht zugleich davon aus, dass die Mietlastenquoten der verschiedenen Vergleichsstädte (vgl. die Ergebnisse in 3.3.) mindestens 10 Prozent (im Münchner Fall zum Teil sogar über 50 Prozent) über der der Berliner Haushalte liegt, so bezieht sich der „Verhandlungsdruck“ auf ca. 10% der Personalkosten und damit auf 2-4% der Gesamtkosten der Unternehmen.³

Damit werden die Wohnkosten c.p. zu einem harten Standortfaktor für die konkurrierenden Unternehmen und ein Vorteil dieses Faktors im Vergleich zu anderen Standorten zu einem Pull-Faktor für standortsuchende Unternehmen, insbesondere in lohnkostenintensiven Branchen.

³ Im Extremfall München könnte man sogar mit einem 12-18%-Anteil an den Gesamtkosten der Unternehmen argumentieren, auf die sich die Verhandlungsposition des „gesuchten“ Personals gegenüber Berlin bezieht. Hierbei wird freilich vernachlässigt, dass sich in den höheren Mietlastquoten auch die Bereitschaft ausdrückt für einen höherwertigeren Zugang zu Infrastrukturen, Agglomerationsvorteilen und „besseren“ Arbeitsmärkten in den teureren Städten zu zahlen.

2. Untersuchungsaufbau / Methodik

2.1 Untersuchungsaufbau

Die Frage nach der performance des Berliner Wohnungsmarktes wird in der vorliegenden Studie in folgenden Kapiteln bearbeitet:

Das Hauptkapitel 3 untersucht Berlin im Verhältnis zu anderen deutschen Großstädten. Dabei werden die Städte Hamburg, München, Frankfurt/M. und Köln herangezogen. Das Hauptkapitel ist dabei folgendermaßen aufgebaut:

- In Kapitel 3.1. werden die grundlegenden Preisunterschiede zwischen den Märkten zunächst auf einer groben Ebene dargestellt, um davon ausgehend eine vergleichende Betrachtung der regionalen Wohnungsmarktentwicklung anzustellen. Die vergleichende Betrachtung zielt darauf, die sichtbaren Preisunterschiede zu erklären.
- Im Kapitel 3.2. findet sich eine differenzierte Preisanalyse für den Mietwohnungsmarkt in den untersuchten Städten. Für insgesamt neun vorab definierte Referenzhaushalte wird gezeigt, wie weit sie auf der Basis der jeweils unterstellten Zahlungsbereitschaft in das preislich-qualitative Spektrum des jeweiligen Wohnungsmarktes gelangen können.
- Abschließend (Kap. 3.3.) wird für die Märkte auf der Basis von aktuellen Wohnungsinseraten illustriert, wie die beobachteten Preis- und Qualitätsunterschiede sich konkret bemerkbar machen.

Das Hauptkapitel 4 untersucht Berlin im Verhältnis zu ausgewählten europäischen Metropolen. Dabei wird eine breite Auswahl von mittel- und westeuropäischen Städten betrachtet. Mangels vergleichbarer Durchschnittsmieten konzentriert sich der Vergleich auf die jeweils besten Lagen (Spitzenmieten).

Im abschließenden Hauptkapitel 5 werden die Ergebnisse zusammengefasst und zu Politikempfehlungen für Berlin weiter entwickelt.

2.2 Begriffliche Klärungen und methodische Anmerkungen

Im Kern der Untersuchung ist die Frage zu beantworten, ob der Berliner Wohnungsmarkt als ein wirksamer Standortvorteil für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung zu interpretieren ist. Theoretisch-konzeptionell ist dies ohne weiteres nachvollziehbar, wie die einführenden Überlegungen gezeigt haben. Insofern kommt es in der Studie vor allem darauf an, die Preisunterschiede für das Wohnen herauszuarbeiten, wobei unterschiedliche Zielgruppen berücksichtigt werden. Dabei geht die Untersuchung in ihrer Methodik von den folgenden Annahmen, Grundüberlegungen und Begrifflichkeiten aus:

- Die Untersuchung geht zunächst von der Vorstellung aus, dass die untersuchten Städte sich in ihrer Gesamtattraktivität nicht wesentlich unterscheiden. Natürlich handelt es sich um Stadtpersönlichkeiten mit einem jeweils eigenen Charakter, aber wir unterstellen, dass die Summe der positiven wie negativen Eigenschaften jeweils gleich ist. Der viel gelobte Freizeitwert von München wird gegebenenfalls von der Lebendigkeit und Vielfalt Berlins kompensiert. Die rheinische Lebensfreude der Kölner mag von der städtebaulichen Attraktivität Hamburgs ausgeglichen werden. Insofern reduzieren wir den Städtevergleich auf die Kosten für die Wohnung und die mit ihr verbundenen Merkmale (Ausstattung, Standort, Wohnumfeld). Für eine Berücksichtigung der Gesamtattraktivität der Städte fehlen verlässliche Anhaltspunkte.
- Man kann zwar beobachten, dass die Wohnungspreise und Wohnungsmieten mit dem regionalen Einkommensniveau korrelieren. Es lässt sich jedoch nicht eindeutig sagen, welche Wirkungszusammenhänge bestehen. Stärkt ein hohes Einkommensniveau die Wohnkaufkraft, so dass einerseits Knappheitspreise für das Wohnen entstehen und auch im Durchschnitt höhere Qualitäten nachgefragt werden? Oder sind die höheren Löhne eine Reaktion auf die regionalen Lebenshaltungskosten und damit auch Wohnkosten? Zudem hängen die regionalen Einkommensunterschiede vom Beruf ab, in einigen Branchen werden weitgehend gleiche Gehälter gezahlt, in anderen gibt es deutliche regionale Disparitäten. Da sich die Frage der Wirkungsabhängigkeiten nicht abschließend beantworten lässt und ein pauschaler Anpassungsfaktor für die Einkommen zu kurz gegriffen wäre, haben wir aus pragmatischen und didaktischen Gründen Haushalte mit identischen Einkommen verglichen und gefragt, in welches Wohnungsmarktsegment die jeweiligen Haushalte ausgehend von einer spezifischen Zahlungsbereitschaft vorstoßen können bzw. welche Anteile des Einkommens sie aufwenden müssen, um sich angemessen versorgen zu können?

- Im Zentrum der Analyse steht ein Großstadtvergleich. Die Wohnungsmarktentwicklung vollzieht sich jedoch nicht innerhalb der administrativen Grenzen. So ist zum Beispiel offensichtlich, dass Frankfurt/M. innerhalb seiner relativ eng gesteckten administrativen Grenzen zu einem viel größeren Teil innenstadttypischen Qualitäten aufweist als dies in Hamburg, Köln oder Berlin der Fall ist. Mit dem größeren Anteil von Innenstadtqualitäten im Stadtgebiet würden automatisch höhere Preise einhergehen. Die zuletzt genannten Städte haben demgegenüber bereits suburbane Typologien und Standorte in ihren Grenzen, so dass hier auch aus diesem Grund heraus geringe Preise zu erwarten sind. In der vorliegenden Studie haben wir aus diesem Grund die differenzierte Preisanalyse (Kap. 3.2.) ebenfalls für das Umland durchgeführt. Im Fall von Berlin haben wir als Umland den „engeren Verflechtungsbereich“ erfasst. In den anderen Regionen erfolgt die Abgrenzung unter Inkaufnahme einer leichten Unschärfe in der Regel auf der Basis der direkt angrenzenden Landkreise.
- Obwohl sich die Argumentation in der vorliegenden Studie auf den gesamten Wohnungsmarkt bezieht, beschränkt sich die Analyse in ihren Kernpunkten auf den Mietwohnungsmarkt. Einmal ist entscheidend, dass der Mietwohnungsmarkt in den untersuchten Städten 80 bis 90% des Wohnungsmarktes ausmacht. Darüber hinaus kann auch beobachtet werden, dass Mietwohnungsmarkt und Wohneigentumsmarkt in ihren Preisstrukturen miteinander korrelieren. Zwar gibt es hier keine direkte Abhängigkeit im Sinne eines mathematisch exakt beschreibbaren Zusammenhangs. Doch kann man beobachten, dass die Preisniveaus (z. B. gemessen im Rangplatz) einander ähneln. Dies ist auch nahe liegend, da die beiden Teilmärkte über die Substitutionsprozesse auf der Nachfrageseite der Märkte miteinander verbunden sind. Denn viele Haushalte treffen die Entscheidung für Miete oder Eigentum auch aus dem Vergleich der jeweiligen Kosten sowie der sonstigen Vor- und Nachteile.
- Sowohl die statistische als auch die qualitative Preisanalyse beziehen sich auf Angebotsmieten für Neuverträge und reflektieren somit das Preis-Leitungsverhältnis, wie es sich für einen wohnungssuchenden Haushalt darstellt. Zu beachten ist, dass die durchschnittlichen Bestandsmieten für eine vergleichbare Wohnung niedriger sind als die Neuvertragsmieten, da laufende Mietverträge in der Regel nicht in dem Maße angepasst werden, wie die Mietpreise steigen.
- Bei den Preisdaten handelt es sich aus Gründen der Datenverfügbarkeit um Nettokaltmieten ohne Nebenkosten. Die gesamten Wohnkosten der Haushalte liegen somit noch höher. Sofern dies im Mietvertrag vereinbart ist, ist der Vermieter laut

Betriebskostenverordnung berechtigt die öffentlichen Lasten des Grundstücks, z.B. Grundsteuer, Wasserver- und Entsorgung, Heizkosten, Warmwasser, Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart und Antenne oder Kabelanschluss als Betriebskosten abzurechnen. Durchschnittliche Werte entsprechend einer Erhebung des Mieterbundes sind der Abb. 5 zu entnehmen, die Kosten können jedoch je nach Gemeinde (z.B. Abwassergebühren) und bewirtschaftetem Gebäude (z.B. Aufzug, Hauswart) stark abweichen.

Abbildung 5: Betriebskostenspiegel mit Daten von 2006 für Deutschland



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der MindUp GmbH

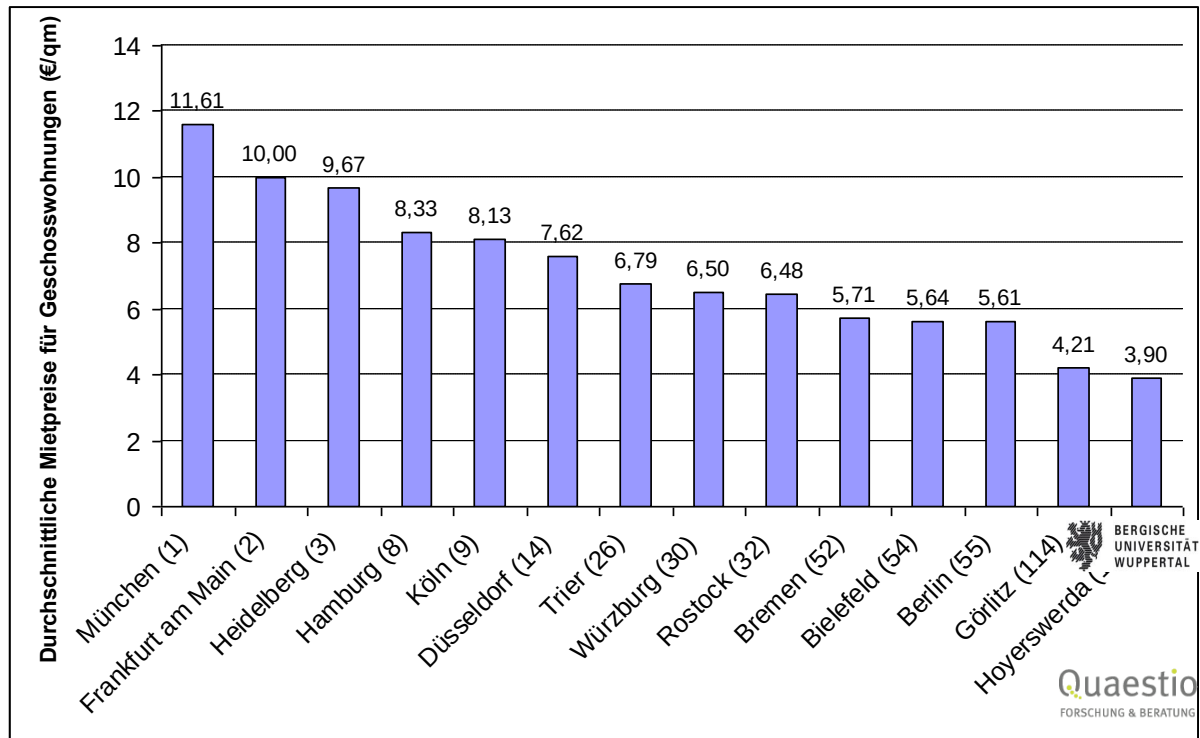
3. Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten

3.1 Dimensionen und Ursachen der Preisunterschiede

Gravierende Preisunterschiede zwischen den Städten

Schon in einer oberflächlichen Analyse fallen gravierende Preisunterschiede zwischen den Städten Berlin, München, Frankfurt/M., Hamburg und Köln auf. Dabei bildet München bekanntermaßen den Spitzenreiter. Schon Frankfurt/M. fällt demgegenüber relativ weit zurück. Hamburg und Köln liegen in etwa auf dem gleichen Niveau. Berlin ist nur halb so teuer wie München.

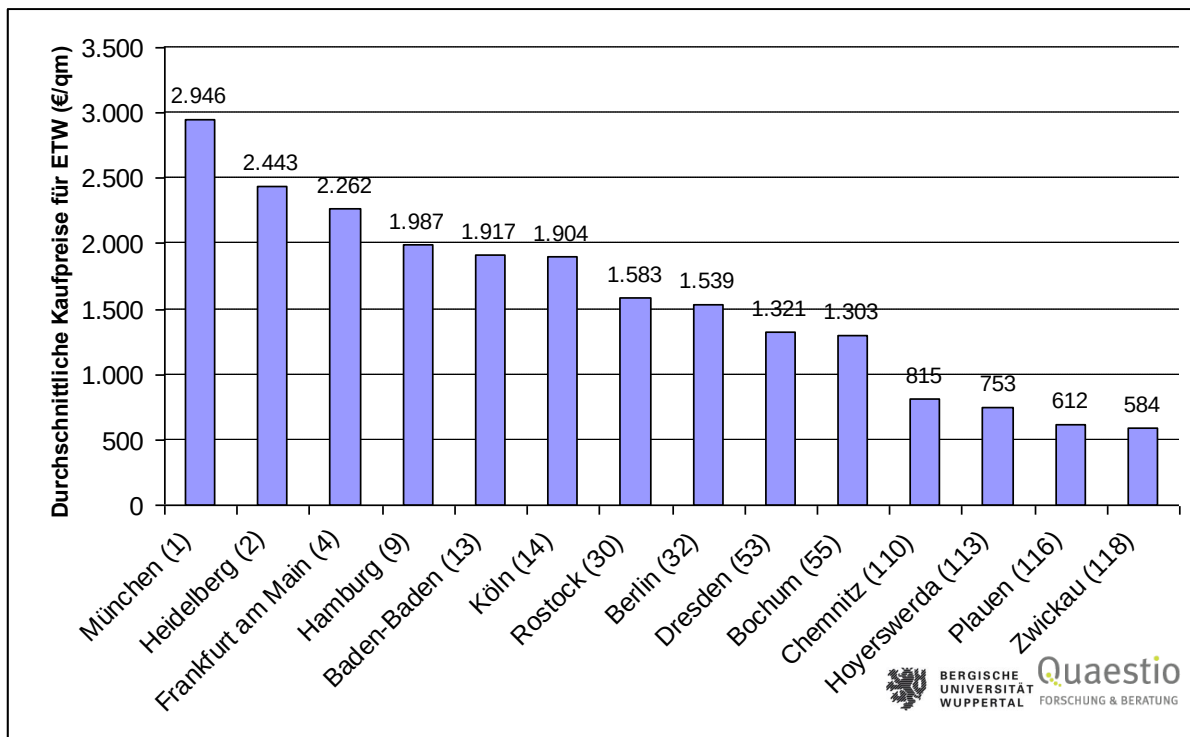
Abbildung 6: Durchschnittliche Mietpreise für den Geschosswohnungsbau (€/qm) sowie der Rankingplatzierung im Vergleich mit 118 kreisfreien Städten



Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking im 3. Quartal 2008

Die in der Grafik angegebenen Rangplätze lassen auch erkennen, dass Berlin bei den Mietpreisen zwar im Mittelfeld der betrachteten kreisfreien Städte liegt. Der Abstand zu den hinteren Rangplätzen beträgt jedoch nicht einmal 2 €/m², während der Abstand zur Spitze 6 €/m² ausmacht. Das skizzierte Gefälle findet sich in etwas abgeschwächter Form auch bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen (siehe folgende Grafik).

Abbildung 7: Durchschnittliche Kaufpreise in ETWs (€/qm) sowie der Rankingplatzierung im Vergleich mit 118 kreisfreien Städten

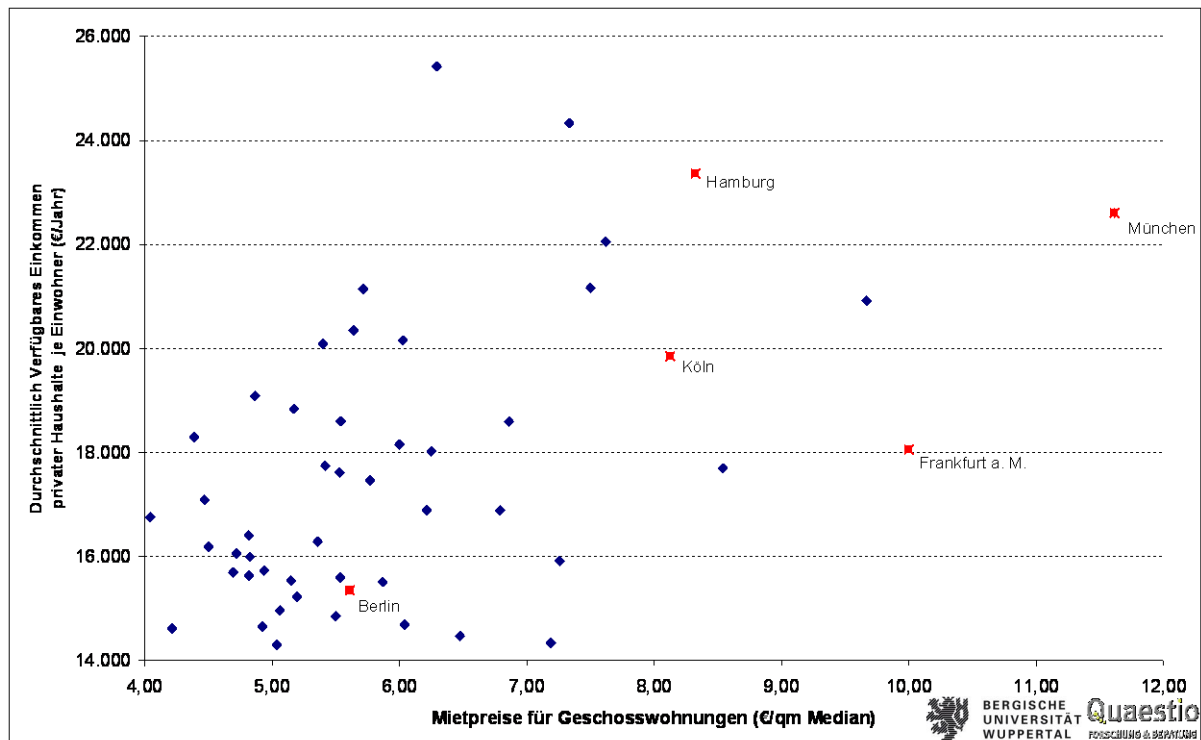


Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking im 3. Quartal 2008

Die hier oberflächlich skizzierten Preisunterschiede lassen sich kaum aus der Lebensqualität oder Attraktivität der einzelnen Stadt heraus erklären. München mag manchem zwar attraktiver erscheinen als Hamburg oder Berlin. Alle Versuche, derartige Unterschiede wissenschaftlich zu erhärten, sind jedoch bislang ins Leere gelaufen oder haben zu sehr gegensätzlichen Aussagen geführt. Vor diesem Hintergrund ist es zunächst einmal sinnvoll anzunehmen, dass die Lebensqualität in den Städten keine großen Unterschiede aufweist und zudem keinen entscheidenden Einfluss auf die Kosten des Wohnens hat.

Wohlstandsunterschiede und Wohnkosten

Zwischen den ausgewählten Städten bzw. Regionen bestehen deutliche Unterschiede in der Wirtschaftsentwicklung und den Arbeitsmärkten, so dass insgesamt auch deutliche Einkommensunterschiede messbar sind. Dabei stimmen die Einkommensunterschiede in etwa mit den Unterschieden in den Wohnungsmieten überein. Zumindest ergibt sich für die Vergleichsstädte eine halbwegs konsistente Reihenfolge.

Abbildung 8: Einkommen und Mietpreise in 50 ausgewählten Großstädten

Quellen: Eigene Darstellung. Datengrundlage: empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking im 3. Quartal 2008 / Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung: Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands 1995 bis 2007

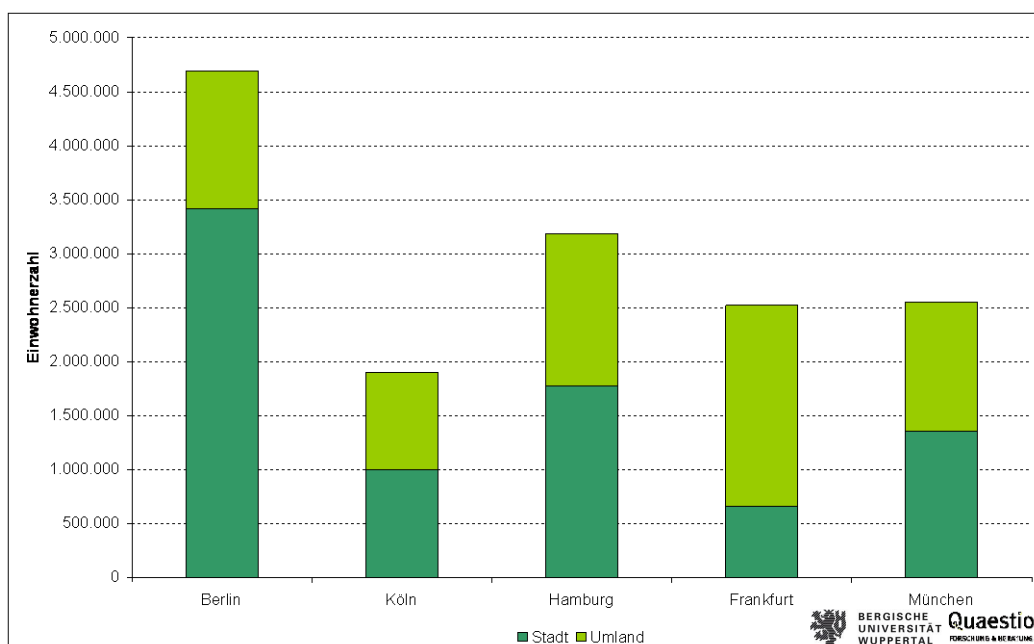
Hamburg bildet hinsichtlich der Einkommen zusammen mit den Städten München, Baden-Baden, Heilbronn und Düsseldorf die Spitze, ist dabei aber deutlich günstiger als München. Die Kölner fallen bei den Durchschnittseinkommen deutlich hinter Hamburg zurück, müssen aber die gleichen Durchschnittsmieten zahlen. Die Berliner verdienen deutlich weniger, können dafür aber von einem günstigeren Wohnungsmarkt profitieren. Bremen hat einen ähnlich günstigen Wohnungsmarkt, allerdings verdienen die Haushalte hier deutlich mehr. Daher hat Bremen unter den großen Großstädten von den Mietpreis-Einkommens-Relationen her den günstigsten Wohnungsmarkt.

Insofern zeigt die oben stehende Grafik zwar einen Zusammenhang zwischen Einkommen und Mietpreisen, macht zugleich aber auch deutlich, dass unabhängig vom Wohlstands- und Einkommensniveau nennenswerte Preisunterschiede bestehen. Zudem ist - das wurde oben bereits argumentiert - kein eindeutiger Wirkungszusammenhang gegeben. Es ist sowohl denkbar, dass die Lebenshaltungs- und Wohnkosten das Lohnniveau beeinflussen als auch, dass die Löhne den Wohnkonsum im Sinne höherer Wohnqualitäten ankurbeln. Der Zusammenhang zwischen Einkommen und Mietpreisen ist aus der Sicht der Wohnungspolitik jedoch nicht besonders bedeutsam, da eine Absenkung des Lohnniveaus zur Beeinflussung der Wohnungspreise keine sinnvolle politische Option darstellt.

Stadtgröße und regionale Wettbewerbssituation

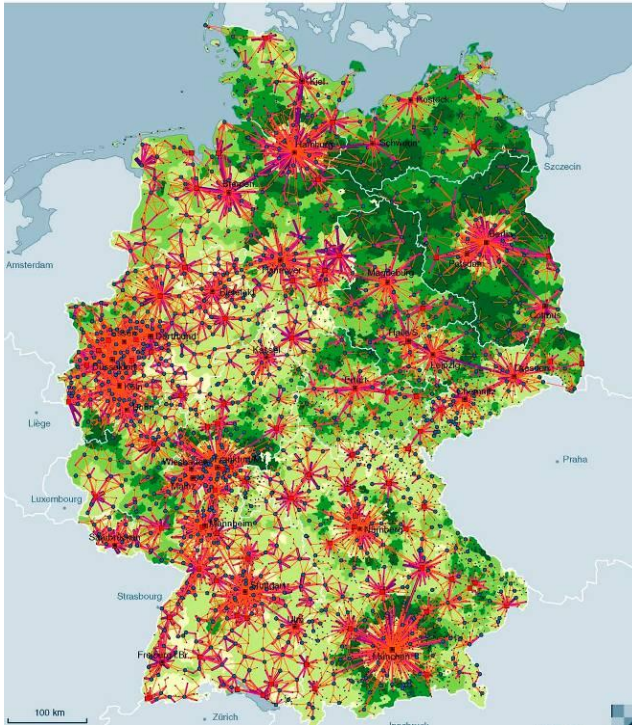
Jeder weiß, dass ein baulich identisches Haus oder eine baulich identische Wohnung in der Stadt mehr kostet als auf dem Land. Wäre die Stadtgröße dabei der entscheidende Faktor, müsste Berlin die mit Abstand teuerste Stadt in Deutschland sein. Die eindeutige Dominanz von Berlin relativiert sich jedoch, wenn man die Regionen (inkl. der Umlandräume und deren Pendlerverflechtungen) betrachtet (siehe folgende Grafik). So ist Berlin als Stadt rund 3,5-mal so groß wie Köln. Nimmt man jedoch das Umland hinzu, reduziert sich der Faktor auf knapp 2,5.

Abbildung 9: Einwohnerzahl Berlins und der Referenzstädte inklusive ihres definierten Umlandes im Jahr 2007



Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Bundesamt

Dies unterschiedliche Verhältnis in den Größen von Stadt und Umland ist in der oben stehenden Grafik auch das Ergebnis der vorgenommenen administrativen Abgrenzung. Dass sich die verglichenen Städte jedoch in jeweils spezifischer Intensität die Umlandräume erschließen und dabei die Größenunterschiede zwischen den Kernstädten nivelliert werden, zeigt auch die folgende Karte zu den Pendelverflechtungen. Hier wird sichtbar, dass München im Verhältnis zu seiner geringeren Größe viel weiträumigere Pendelverflechtungen aufweist. Ähnliches gilt für Hamburg. Köln und Frankfurt/M. gehen in mehrkernigen Regionen auf, so dass man hier keine eindeutigen Abgrenzungen der Pendelverflechtungen erkennen kann.

Abbildung 10: Pendlerverflechtungen

Quelle: BBR, Raumordnungsbericht 2005

Die Preisbildung in der Stadt vollzieht sich – eine gewisse Mobilität der Nachfrage vorausgesetzt - immer auch im Wettbewerb zum Umland. Wenn in der Nachbarschaft oder im Umland eine preiswerte Wohnung verfügbar ist, so begrenzt das *ceteris paribus* den Preis in der Stadt. Insofern hat das Preisniveau in der Großstadt immer auch etwas mit der Erreichbarkeit und der Verfügbarkeit von preiswerteren Standorten im Umland zu tun. Ist das direkt angrenzende Umland selbst verdichtet und schon städtisch geprägt, dient es angesichts damit einhergehender relativ hoher Preise kaum mehr als Auffangbecken für die städtische Nachfrage und kann dementsprechend den städtischen Wohnungsmarkt nicht mehr in gleichem Maße entlasten.

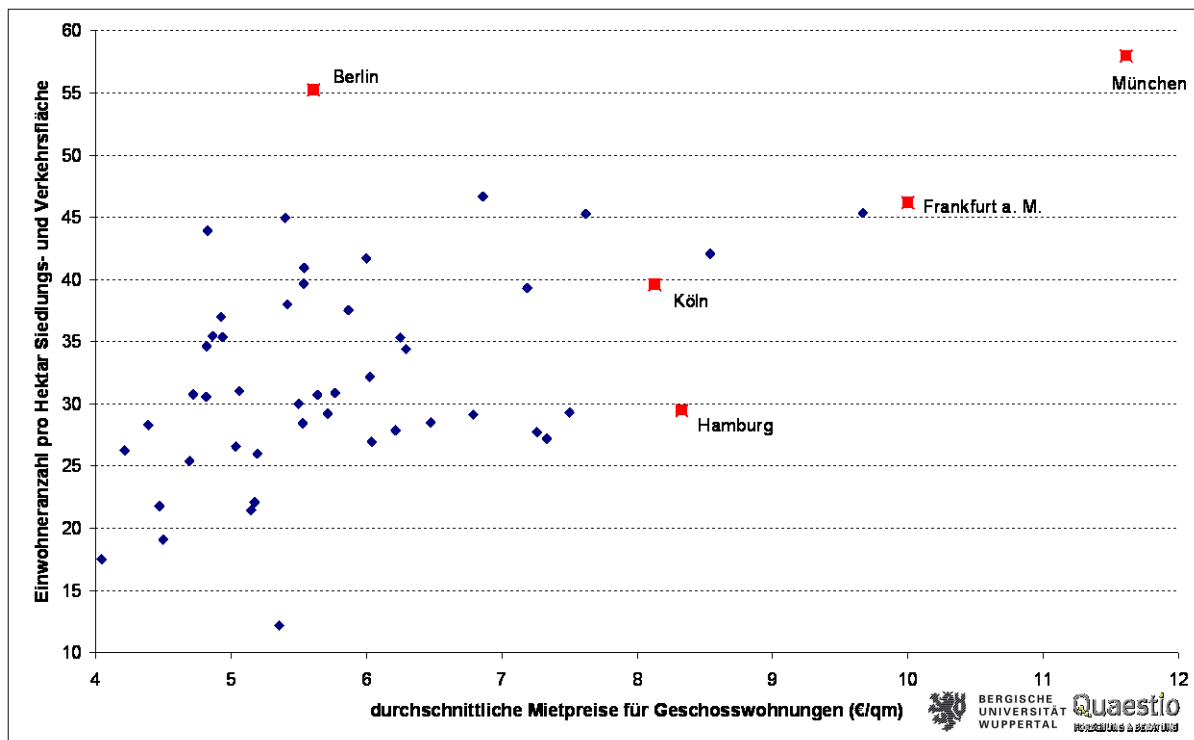
In dieser Hinsicht ergeben sich relevante Unterschiede zwischen den untersuchten Referenzstädten bzw. Regionen. In Frankfurt/M. und München ist offensichtlich, dass die direkt an die Stadt angrenzenden Umlandbereiche wirtschaftlich starke Räume sind, die man schon zum Kern der Stadtregion zählen muss. Die Preise sind hier - abhängig von den kleinräumigen Standortqualitäten – fast genau so hoch wie in der Stadt selbst. So gesehen beginnt das Umland nicht an der Stadtgrenze. In Hamburg und Köln fällt die Stadtgrenze ungefähr mit dem Übergang in suburbane Räume zusammen. Allerdings sind die suburbanen Räume hier noch relativ dicht besiedelt. Berlin hat mit seinem großen

Stadtgebiet und seinem relativ dünn besiedelten Umland unter den Vergleichsstädten sicher eine Ausnahmestellung.

Dichte und Mietpreise

Viel wichtiger als die in Einwohnern oder Haushalten gemessene Größe von Stadt oder Region ist jedoch die Dichte. Die Wissenschaft spricht in diesem Zusammenhang von Agglomerationsvorteilen, was sich folgendermaßen übersetzen lässt: Je mehr Wirtschaftseinheiten (Haushalte oder Unternehmen) räumlich zusammen kommen, umso attraktiver ist es für weitere, sich auch dort nieder zu lassen. So entsteht beispielsweise aus dem dichten räumlichen Nebeneinander die Basis zur Ansiedlung von Kneipen, Geschäften und anderen technischen und sozialen Infrastrukturen. Mit der Attraktivität steigen auch die Zahlungsbereitschaft und die Preise für Immobilien. Aus diesem Grund sind die Wohnungen, Grundstücke und auch Einzelhandelsflächen in der Innenstadt teurer als am Stadtrand. Zwar gibt es auch Agglomerationsnachteile (z. B. Überlastung des Verkehrssystems und entsprechende Staus), doch überwiegen bei weitem die Vorteile.

Abbildung 11: Siedlungsdichte und Mietpreise in 50 ausgewählten Städten



Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Bundesamt / empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking im 3. Quartal 2008

In der oben stehenden Grafik wird ein Zusammenhang zwischen Dichte (hier gemessen in Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche) und den Mietpreisen erkennbar. Oben rechts finden sich bei hoher Dichte und hohen Preisen München und Frankfurt/M. sowie

auch Heidelberg, Mainz und Köln. Unten links gruppieren sich die kleineren kreisfreien Städte mit geringen Dichten und geringen Preisen. Hierzu gehören beispielsweise Hamm, Wilhelmshaven oder Emden.

Berlin kombiniert indes eine sehr hohe Siedlungsdichte mit geringen Preisen. Dies scheint die oben formulierte Logik der Agglomerationsvorteile in Frage zu stellen. Doch kann man für Berlin unterstellen, dass die hohe Dichte zumindest in nennenswerten Teilen nicht das Ergebnis ökonomisch wirkender Agglomerationsvorteile ist, sondern gleichfalls das Ergebnis bestimmter Planungsphilosophien. So sind Berlins Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert aus dem Grundgedanken der repräsentativen Achsen und der damit verbundenen großen Grundstückstiefen entstanden. In einer Zeit rasanten Stadtwachstums haben die kapitalistischen Investoren darin ihre Chance gesehen, eine sehr dichte Überbauung in Form der Berliner Mietskasernen zu realisieren. In späteren Zeiten wurde Berlin dann zu einer Stadt des sozialen Wohnungsbaus, der ebenfalls seinen eigenen Planungsidealen folgte und dabei in seinen Bauformen wenig Rücksicht auf die Bedürfnisse der Menschen nahm. Ähnliches lässt sich für die Plattenbauten und den Städtebau im Ostteil der Stadt sagen.

Etwas überspitzt und einseitig argumentiert kann man sagen, dass die hohen Dichten in München ökonomisch erzwungen sind und von daher mit hohen Preisen korrelieren, während die hohen Dichten in Berlin stärker planerisch-ideologisch erzwungen wurden und von daher nicht mit einer entsprechenden Bewertung durch den Markt und den daraus resultierenden Preisen korrelieren.

Strukturunterschiede im Wohnungsbestand

Grundsätzlich gilt die Regel, dass neu gebaute Wohnungen teurer sind als ältere Wohnungen. Doch sind zu den unterschiedlichen Zeiten auch in der Folge von städtebaulichen und architektonischen Moden ganz unterschiedliche Wohnungen gebaut worden, die heute unabhängig von ihrem Alter unterschiedlich bewertet werden. So sind die Gründerzeit und die stilistisch vom Bauhaus geprägten 20/30er Jahre heute besonders beliebt. Demgegenüber sind die städtebaulichen Vorstellungen der siebziger Jahre heute sehr wenig akzeptiert. Für eine Stadt mit einem hohen Anteil von Großsiedlungen der 70er Jahre wäre demnach auch ein geringerer Durchschnittspreis zu erwarten.

Die Baualtersstruktur ist dabei immer auch ein Ergebnis der Wachstumshistorie. So kann man zum Beispiel in manchen Ruhrgebietsstädten feststellen, dass die Baujahrgänge der 30er sowie 50er/60er Jahre überproportional vertreten sind, während die Baujahrgänge der 70er Jahre schon relativ schwach ausfallen. Hierin zeigt sich die schon in den 70er Jahren beginnende wirtschaftliche Strukturkrise des Ruhrgebiets. Demgegenüber weisen die

Referenzstädte keine derart ausgeprägten regionalen Wachstums- oder Schrumpfungszyklen auf. Für Berlin können jedoch die Historie der geteilten Stadt und die spezifischen städtebaulichen Moden oder Perioden mit ihrer jeweiligen qualitativen zur Geltung kommen.

Abbildung 12: Angebotsmieten und relative Angebotshäufigkeiten nach Baualter in den Referenzstädten (2008)

	Berlin			Hamburg			Köln			Frankfurt/M.			München		
Baualter	Miete/m ²	Index	Anteil	Miete/m ²	Index	Anteil	Miete/m ²	Index	Anteil	Miete/m ²	Index	Anteil	Miete/m ²	Index	Anteil
vor 1945	5,87 €	99%	41%	9,03 €	106%	19%	8,67 €	103%	12%	10,21 €	102%	25%	12,11 €	105%	12%
1945 bis 1965	5,69 €	96%	13%	7,73 €	91%	24%	7,95 €	95%	24%	9,25 €	92%	19%	11,09 €	96%	18%
1966 bis 1980	5,51 €	93%	14%	7,68 €	90%	18%	7,69 €	92%	21%	9,09 €	91%	20%	10,85 €	94%	26%
nach 1980	6,20 €	105%	32%	9,04 €	106%	39%	8,82 €	105%	43%	10,71 €	107%	36%	11,94 €	103%	44%
arith. Mittel	5,91 €			8,53 €			8,38 €			10,03 €			11,55 €		

Anmerkung: Dargestellt sind die durchschnittlichen Angebotsmieten sowie die relativen Angebotsmengen (Anteil) für Wohnungen zwischen 30 und 120 m² für das Jahr 2008

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung (Datenbasis: empirica/IDN ImmoDaten)

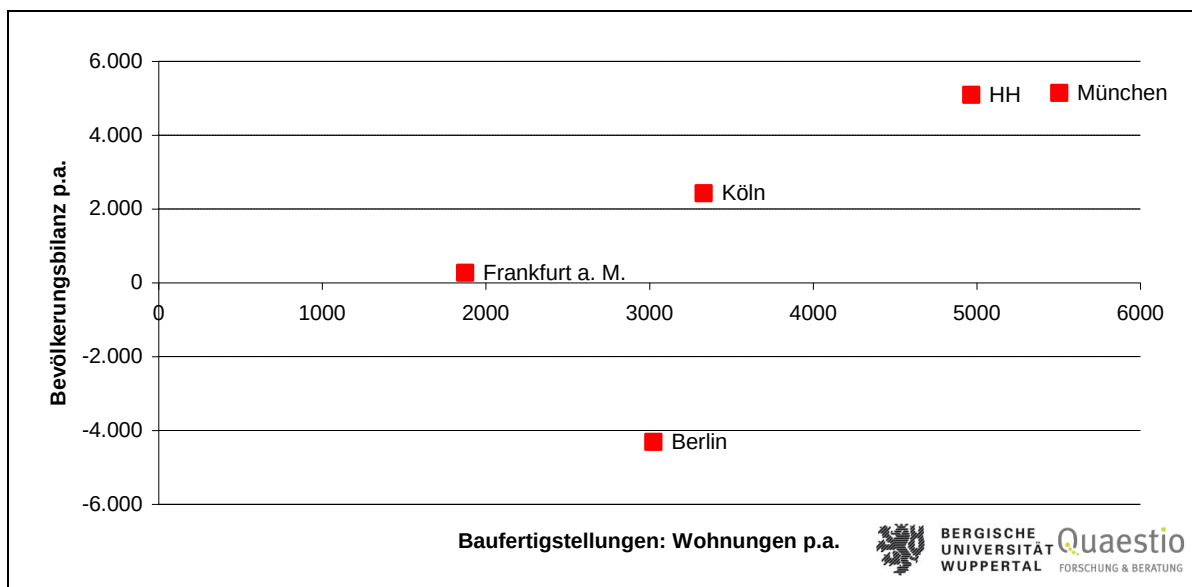
Tatsächlich zeigt sich (siehe Abbildung oben), dass die Mietpreise mit dem Baualter variieren. Die Wohnungen aus den siebziger Jahren (Baualter 1966 bis 1980) erzielen in Berlin und in anderen Städten die geringsten Mieten. Dabei liegen sie in Berlin 7% unter dem städtischen Durchschnitt. Ähnliches gilt für die Wohnungen der fünfziger Jahre (4%). Allerdings sind die Abweichungen in den relativen Angebotsmengen nicht gravierend. Die in Berlin relativ stark vertretenen Wohnungen mit einem Baujahr vor 1945 liegen nahezu am städtischen Durchschnitt und können von daher kaum das lokale Preisniveau beeinflussen. Auf die besonders günstigen Baualtersklassen entfallen insgesamt ca. 30% der angebotenen Wohnungen. Dies ist weniger als in den Vergleichsstädten. Insofern müsste Berlin aus der relativen Bedeutung der günstigen Baualtersklassen einen leichten Preisimpuls nach oben erhalten. Zudem bleiben die Preisunterschiede zwischen den Baujahresklassen in den Grenzen des lokalen Preisniveaus gefangen. Insofern kann man hier konstatieren, dass die unterschiedliche Zusammensetzung der Baujahresklassen keinen wesentlichen Einfluss auf das lokale oder regionale Preisniveau hat.

Wachstumsdynamik und Bautätigkeit

Auch am Wohnungsmarkt gilt die einfache marktwirtschaftliche Grundregel, dass ein zu knappes Angebot steigende Preise nach sich zieht. Geht man als Ergebnis politisch-administrativer Hürden davon aus, dass insbesondere wachsende Städte Probleme haben, das Nachfragewachstum planerisch und städtebaulich zu bewältigen, steigt hier das Risiko, einer unzureichenden Baulandausweisung und Grundstücksmobilisierung. Insofern liegt die Vermutung nahe, dass wachsende Städte in der Tendenz eher durch teure Wohnungsmärkte charakterisiert sind.

Für die vergangenen 10 Jahre zeigt sich, dass die Referenzstädte Bevölkerung hinzu gewonnen haben, während Berlin Einwohner verloren hat. Bezogen auf die Jahre 1995 bis 2007 betrug der jährliche Verlust der Stadt Berlin rund 4.000 Personen. Dabei sind die Verluste vor allem das Ergebnis der neunziger Jahre, in denen kräftige Wanderungsverluste (Umlandwanderung) und ein Sterbeüberschuss zusammen kamen. Diese Situation hat sich schrittweise verbessert und bis heute ins Positive verkehrt (Wanderungsgewinne bei erstmals leichtem Geburtenüberschuss in 2007). Die Vergleichsstädte zeigen dabei im Grundsatz den gleichen Verlauf. Allerdings sind die dabei erzielten Werte sowohl absolut und insbesondere relativ zur Stadtgröße besser.

Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbaufertigstellungen in den Referenzstädten (Durchschnittswerte der Jahre 1995 bis 2007)

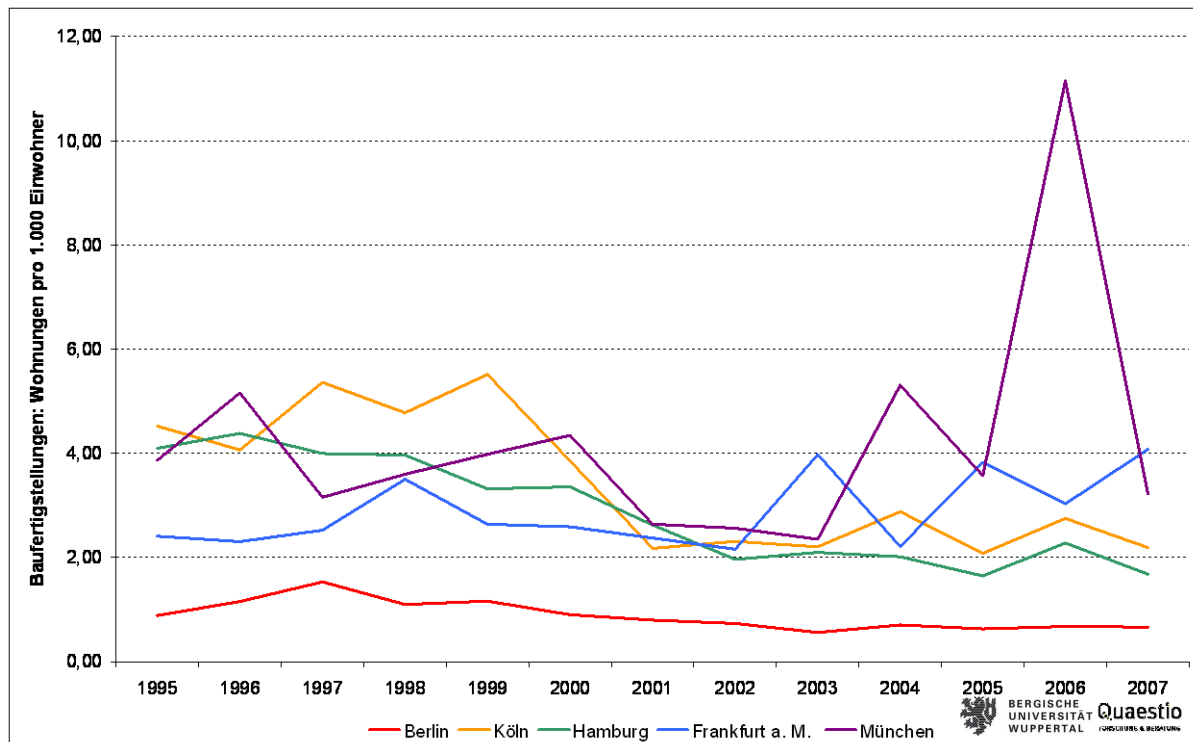


Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis Statistisches Bundesamt

Interpretiert man die Wohnungsbauleistungen primär als Ergebnis einer zusätzlichen Nachfrage oder Expansionsnachfrage, so hätte Berlin – gemessen am Bevölkerungszuwachs - deutlich weniger bauen müssen als die Vergleichsstädte. So gehen z. B. im Frankfurt/M. oder Köln größere Bevölkerungszuwächse mit ähnlichen oder geringeren Bauleistungen einher.

Nun ist die Bautätigkeit nicht nur ein Ergebnis einer Expansionsnachfrage, sondern auch ein Ersatz für wegfallende Wohnungen oder nicht mehr rentabel zu betreibende Wohnungen. Insofern muss ein Teil der Bautätigkeit im Sinne einer Umstrukturierungsbautätigkeit interpretiert werden. Dabei kann man zunächst erwarten, dass die Umstrukturierungsbautätigkeit in etwa proportional zur Stadtgröße ist. Ausgedrückt in gebauten Wohnungen pro 1.000 Einwohner ist Berlin mit deutlichem Abstand das Schlusslicht unter den betrachteten Städten.

Abbildung 14: Baufertigstellungen: Errichtung neuer Wohngebäude sowie Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner



Anmerkung: Der Wert für 2006 in München ist das Ergebnis eines Fehlers in der Bautätigkeitsstatistik. Der Wert ist durch eine nachträgliche Meldung von Wohnungsbaufertigstellungen der Vorjahre zu erklären.

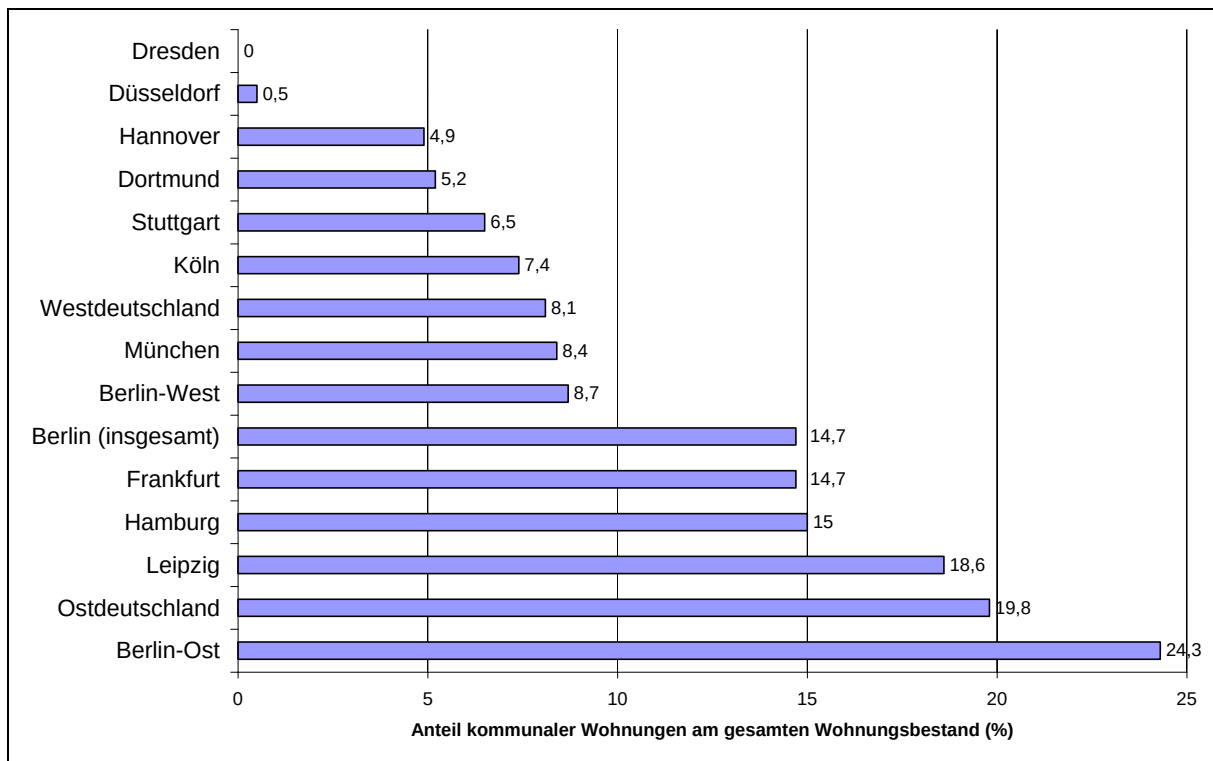
Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Bundesamt

Der Einfluss der sozialen Wohnungspolitik

Gerade in den vergangenen Jahren wurde ausgehend von Überlegungen zum Verkauf kommunaler Wohnung häufig und intensiv darüber diskutiert, ob die Verfügbarkeit von Sozialwohnungen mit entsprechenden Preis- und Belegungsbindungen einen spürbaren Einfluss auf das lokale Preisniveau am Wohnungsmarkt hat. Dabei ist es zunächst plausibel anzunehmen, dass ein durch Regulierung preiswert gehaltenes Teilsegment den zu beobachtenden Durchschnittspreis nach unten korrigiert. Allerdings gilt dieser einfache Zusammenhang nur in einer statischen Betrachtung. Das regulierte Segment ist jedoch von Marktentwicklungen abgeschottet. Kommt es zu einer Zusatznachfrage nach Wohnungen lösen die in den regulierten Beständen keine Preissteigerungen aus. Die Preiswirkung der Zusatznachfrage konzentriert sich auf den nicht regulierten Teilmarkt und führt hier zu Preissteigerungen. Insofern ist der Zusammenhang zumindest nicht eindeutig.⁴ Auch die nachfolgend dargestellten Daten lassen keinen Zusammenhang erkennen.

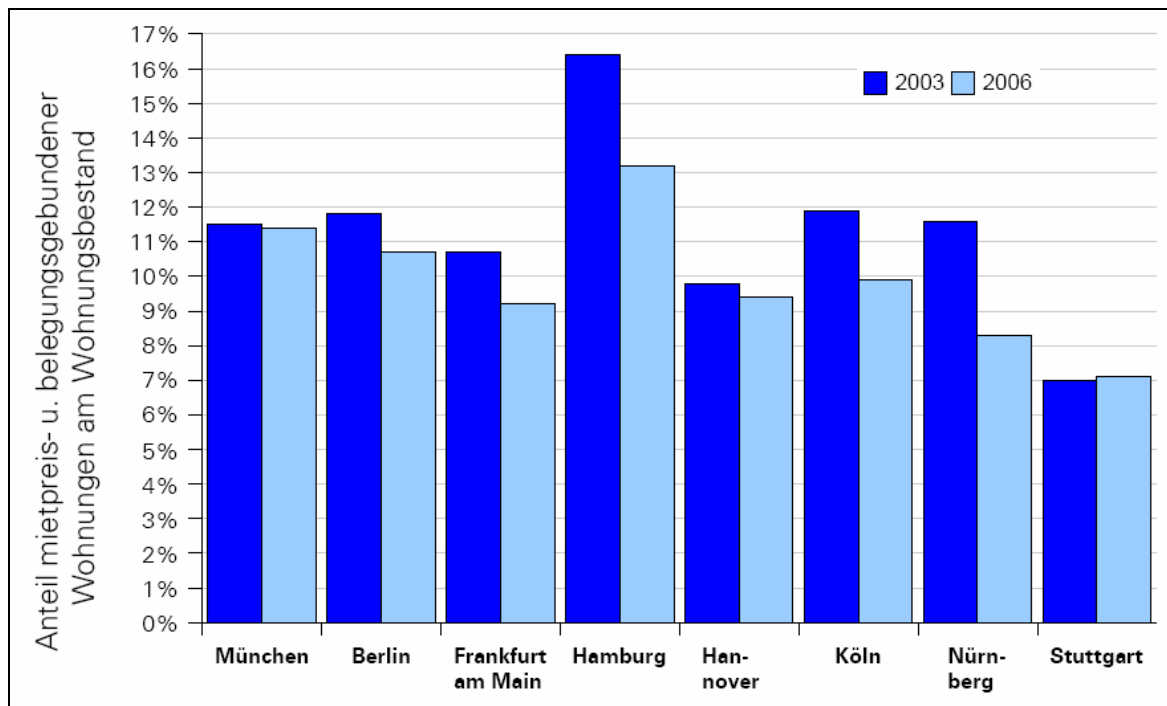
⁴ Senatsverwaltung für Finanzen, 2006.

Abbildung 15: Anteile kommunaler Wohnungen am Wohnungsbestand insgesamt



Quelle: eigene Darstellung basierend auf: Michael Voigtländer, 2007, S. 11

Abbildung 16: Vergleich mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen (Anteile am Wohnungsbestand insgesamt 2003 und 2006)



Quelle: Landeshauptstadt München: Bericht zur Wohnsituation in München 2006 - 2007

Der Einfluss des Wohneigentumsmarktes

Mietwohnungsmarkt und Eigentumsmarkt korrespondieren miteinander. Ein entspannter und preiswerter Eigentumsmarkt entzieht dem Mietwohnungsmarkt Nachfrage und führt hier zur Preisdämpfung und zu entsprechend reduzierten Investitionsanreizen. Das Gleiche gilt in umgekehrter Richtung. Gemeinhin wird die Wohneigentumsquote dabei als Ergebnis der nationalen Förderpolitik interpretiert. Hierbei spielen auf der einen Seite Unterschiede in der steuerlichen Behandlung von Investitionen zwischen Mietwohnungsbau und Selbstnutzerwohnungsbau eine Rolle. Auf der anderen Seite ist auch entscheidend, wie und ob die Preisanpassung im Bestand reguliert wird. Eine Begrenzung der Mieten und eine insgesamt mieterorientierte Politik lässt aus Investorensicht den Eigentumswohnungsbau interessanter werden.

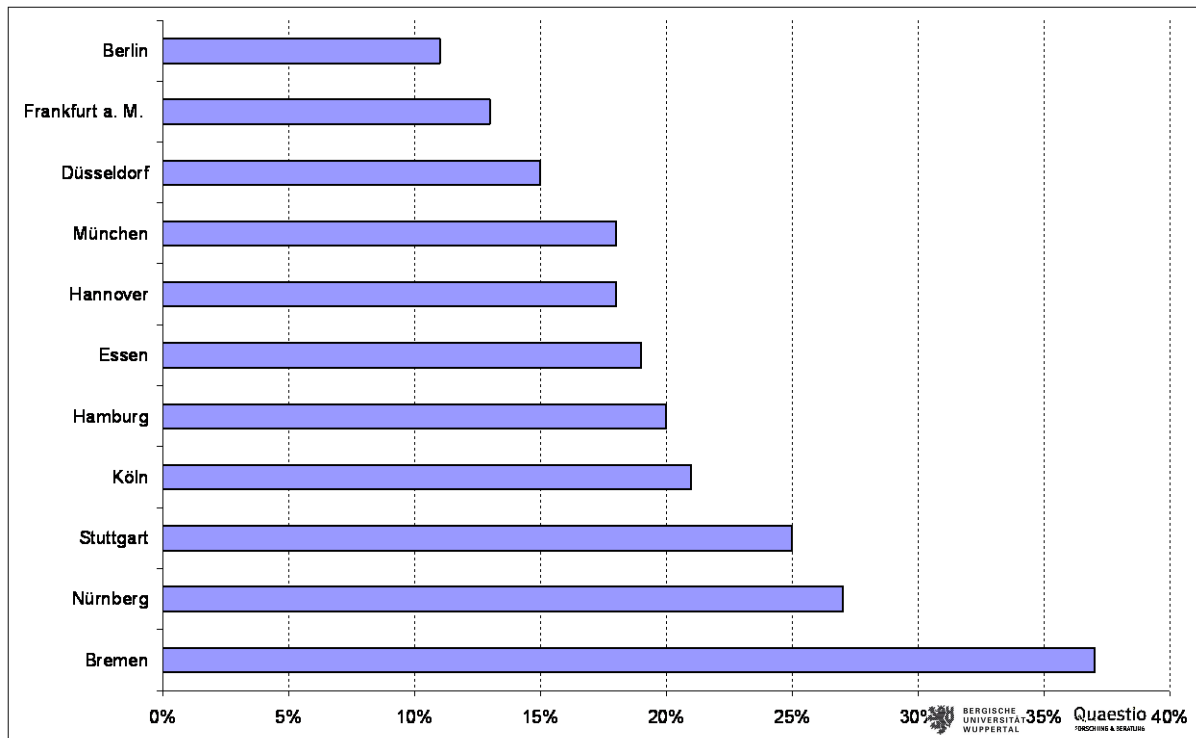
Doch unabhängig von nationalstaatlichen Rahmenbedingungen haben die Städte in Deutschland ganz unterschiedliche Wohneigentumsquoten, die man i.W. als Ergebnis der lokalen Planungspolitik betrachten muss. So führt ein zu knapp bemessenes Grundstücksangebot zu Preissteigerungen und erzwingt hohe Baudichten, die nur über den Geschosswohnungsbau erreicht werden können. Für die in der Regel etwas wohlhabenderen Selbstnutzer sind diese größeren Häuser kaum interessant, da sie als Wohnform überproportional das Einfamilienhaus bevorzugen und sich zugleich in der Bewirtschaftung mit mehreren Parteien abstimmen müssten. Von daher schwächt die Dominanz großer Häuser die Wohneigentumsbildung und ein höherer Anteil kleiner Häuser stärkt die Wohneigentumsbildung.⁵

Die relative Bedeutung kleiner Häuser in einer Stadt ist dabei nicht nur und wahrscheinlich nicht einmal dominant ein Ergebnis der Bodenpreise. Mindestens ebenso wichtig sind die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt bzw. ihrer Planer. Auf diese Unterschiede hat schon vor mehr als hundert Jahren Rudolf Eberstadt u. a. mit seinem Hauptwerk „Handbuch des Wohnungswesen und der Wohnungsnachfrage“ aufmerksam gemacht. Mit diesem Gedankengut lassen sich die noch heute sichtbaren Unterschiede in der Wohneigentumsbildung der Städte sehr gut erklären. So kann man zum Beispiel in Bremen und eingeschränkt auch in Hamburg ein eher mit England vergleichbaren kleinteiligen Städtebau mit einer Dominanz kleiner Häuser erkennen. Das so genannte Bremer Haus verkörpert dies exemplarisch. In der Konsequenz ist Bremen heute die deutsche Großstadt mit der höchsten Wohneigentumsquote ist (ca. 38%). Berlin hat demgegenüber eine Wohneigentumsquote von nur 10%, was u. a. auch auf die gänzlich anderen städtebaulichen Grundprinzipien in der Vergangenheit zurückzuführen ist. Berlins Stadterweiterungen wurden

⁵ Siehe hierzu auch: Ulrich Pfeiffer und Reiner Braun, 2006.

größtenteils nach dem Grundprinzip repräsentativer Achsen und großer Grundstücke geplant, die dann in der logischen Konsequenz zu großen Häusern mit den entsprechenden Hinterhöfen (Berliner Mietskaserne) geführt haben.

Abbildung 17: Wohneigentumsquoten ausgewählter Städte



Quelle: Statistische Landesämter, LBS Research, eigene Darstellung

Mit Blick auf die Städte kann man zwar feststellen, dass entspannte, preiswerte Bodenmärkte und die planungsrechtliche Berücksichtigung kleiner Häuser die Wohneigentumsbildung erleichtern. Obwohl Bremen über einer der günstigsten Wohnungsmärkte verfügt, wird jedoch nicht durchgängig sichtbar, dass ein enger Wohneigentumsmarkt die Mietpreise in der Stadt in die Höhe treibt (z. B. in Berlin mit nur 10% Wohneigentumsquote). Zu vielschichtig sind die Einflüsse auf die Preisbildung am Mietwohnungsmarkt. Zudem kann sich die Nachfrage nach Wohneigentum in der Regel im Umland niederschlagen, so dass die Preiseffekte in der Stadt gering bleiben.

Zwischenfazit: Warum sind die Wohnungen in Berlin günstiger?

Offensichtlich ist, dass Berlin im deutschen Großstadtvergleich einen außerordentlich günstigen Wohnungsmarkt hat. Dabei lassen sich jedoch keine ganz eindeutigen Erklärungsmuster und Wirkungszusammenhänge feststellen. Plausible Aspekte für die Erklärung der günstigen Berliner Preise sind indes:

- Die relativ geringe Wirtschaftskraft der Stadt und die damit korrespondierenden geringen Einkommen der Haushalte.
- Die historische Insellage und die damit verbundene Stagnation, so dass nicht wie in anderen Städten über Jahrzehnte hinweg Probleme der Wachstumsbewältigung und dadurch ausgelöste Preissteigerungen wirksam werden konnten.
- Qualitative Unterschiede, die insbesondere aus den planerisch gewollten hohen Dichten und damit einher gehenden Qualitätsmängeln resultieren, so dass in Teilbereichen und Teilsegmenten nur eine geringe Zahlungsbereitschaft mobilisiert werden kann.

Diese Erklärungsmuster decken sich weitgehend mit den Ergebnissen einer sehr breiten internationalen Diskussion zur Erklärung der Haus- und Wohnungspreise. Hier kommt dominant zum Ausdruck, dass insbesondere planerische Restriktionen in der Wachstumsbewältigung die Preisniveauunterschiede zwischen den Wohnungsmärkten einzelner Städte eines Landes erklären können.⁶ So gesehen sind die niedrigen Preise in Berlin das Ergebnis eines Mangels an Gelegenheiten zu einer falschen, preistreibenden Politik. Eine in Zukunft möglicherweise stärker wachsende Stadt Berlin sollte dies beachten.

3.2 Eine zielgruppenorientierte Preisanalyse

Welche Möglichkeiten am Wohnungsmarkt typische Haushalte haben, zeigt die zielgruppenorientierte Analyse der Mietpreise. Die Nettoangebotsmieten werden für vier Wohnungsgrößen analysiert (30-55 m², 45-75 m², 60-90 m², 80-120 m²), da die Haushalte begrenzte Suchbereiche haben und es in den Segmenten unterschiedliche Preisverteilungen gibt. Die Wohnfläche, die ein Haushalt nachfragt, steht in Relation zu seiner Haushaltsgröße und Zahlungsfähigkeit.

Im folgenden Kapitel wird zunächst erläutert, wie die neun Referenzhaushalte gebildet wurden. Anschließend wird für die vier Größenklassen der Verlauf der Mietpreise zwischen den fünf Großstädten verglichen und gezeigt, welche Auswirkungen die Mieten pro qm auf die Haushalte haben.

Referenzhaushalte

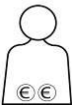
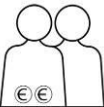
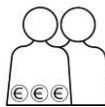
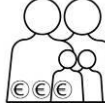
Was bedeutet die Verteilung der Mietpreise für einen wohnungssuchenden Haushalt? In welches Preis- und damit Qualitätssegment verschiedene Haushalte in den jeweiligen

Städten vordringen können, hängt von ihrem Einkommen, der Zahlungsbereitschaft für Wohnen und der gewünschten Wohnungsgröße ab.

Die zielgruppenorientierte Preisanalyse soll das gesamte Spektrum der städtischen Haushalte abdecken, von der Familie mit gehobenem Einkommen bis zum alleinstehenden Hartz-IV-Empfänger.

Daher wurden neun Referenzhaushalte mit verschiedenen Haushaltsgrößen und Nettoeinkommen gebildet (Abb. 18).

Abbildung 18: Referenzhaushalte nach Haushaltsgröße und Haushaltsnettoeinkommen

	Geringes Einkommen	Durchschnittseinkommen	Gehobenes Einkommen
	Referenzhaushalt 1	Referenzhaushalt 2	Referenzhaushalt 3
Einpersonenhaushalt			
	Referenzhaushalt 4	Referenzhaushalt 5	Referenzhaushalt 6
Zweipersonenhaushalt			
	Referenzhaushalt 7	Referenzhaushalt 8	Referenzhaushalt 9
Vierpersonenhaushalt			

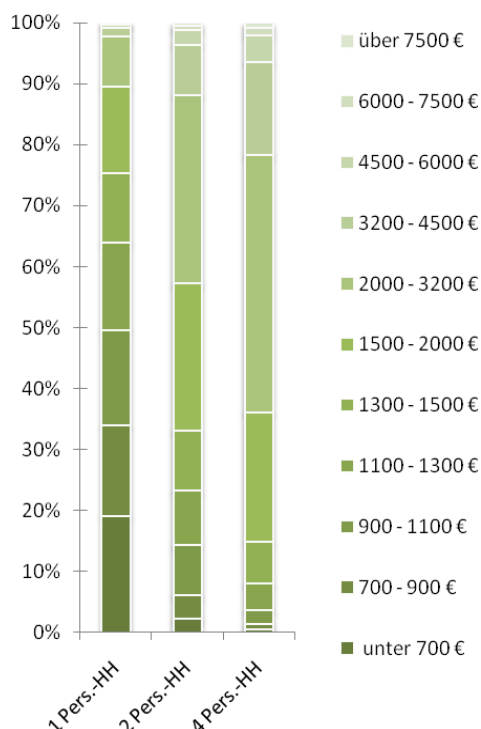
Die mittlere Einkommensgruppe (Haushalte 2, 5 und 8) ist empirisch ermittelt und ergibt sich aus dem durchschnittlichen Nettoeinkommen aller Haushalte der entsprechenden Größe in deutschen Großstädten mit mindestens 500 000 Einwohnern (Datenquelle: Mikrozensus 2006). Der unteren Einkommensgruppe (Haushalte 1, 4 und 7) ist die Hälfte und der oberen Einkommensgruppen 150% (Haushalte 3, 6 und 9) des Durchschnittseinkommens zugeordnet. Die resultierenden Einkommen der neun Referenzhaushalte reichen bei den Einpersonenhaushalten von 711 € bis 2.134€ netto, bei den Zweipersonenhaushalten von 1.192€ bis 3.576€ netto und bei den Vierpersonenhaushalten von 1.342 € bis 4.025€ netto (Abb. 19).

⁶ Siehe z. B.: Xing, X., Hartzell, D. und D. Godschalk (2006); Glaeser, E., Gyourko, J. und R. Saks (2005 a und b); Boelhouwer, PJ (2005).

Abbildung 19: Haushaltsnettoeinkommen der Referenzhaushalte

	Geringes Einkommen	Durchschnittseinkommen	Gehobenes Einkommen
Einpersonenhaushalt	711 €	1.423 €	2.134 €
Zweipersonenhaushalt	1.192 €	2.384 €	3.576 €
Vierpersonenhaushalt	1.342 €	2.683 €	4.025 €

Der Blick auf die Einkommensverteilung in Großstädten zeigt, wie die gewählten Referenzhaushalte einzuordnen sind. Die Referenzhaushalte 1 und 4 mit geringem Einkommen liegen im dritten Dezil, d.h. gut 20% aller Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte in Großstädten haben ein geringeres Einkommen. Während die Einpersonenhaushalte relativ gleichmäßig auf alle Einkommensgruppen verteilt sind, dominieren bei den Vierpersonenhaushalten die mittleren Einkommen: nur 14,8% von ihnen verfügen über ein Haushaltseinkommen unter 1.500 € und 21,7% über 3.200 €. Die Referenzhaushalte mit gehobenem Einkommen liegen im neunten bis zehnten Dezil, d.h. ca. 10% alle Haushalte haben ein höheres Einkommen.

Abbildung 20: Einkommensverteilung in deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern nach Haushaltsgröße


Quelle: eigene Berechnung (Mikrozensus 2006)

Anpassungsmöglichkeiten der Referenzhaushalte an die Marktmieten

Ein Haushalt, der mit seinem spezifischen Einkommen und seinen Anforderungen eine Wohnung sucht, kann an drei Stellschrauben „drehen“, um eine Wohnung zu finden, die seinen Präferenzen möglichst nahe kommt:

- an der akzeptierten Mietlastquote, d.h. dem Anteil am Einkommen, den er für Miete ausgibt (was mit Verminderungen in anderen Ausgabenbereichen einhergeht)
- an der Wohnfläche
- und an den Qualitätsmerkmalen der Wohnung (Lage, Baualter bzw. Modernisierungszustand, Ausstattung etc.), die sich i.d.R. im Preis pro Quadratmeter niederschlagen.

Diese Anpassungsmöglichkeiten werden je nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse unterschiedlich genutzt. Allgemein lässt sich feststellen, dass

- die Mietlastquote sinkt, je höher das Einkommen ist, d.h. dass gering verdienende Haushalte einen deutlich höheren Teil ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden müssen, als Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen,
- die pro-Kopf-Wohnfläche bei kleinen Haushalten größer ist und mit steigendem Einkommen anwächst
- und dass bei steigendem Einkommen höhere Mieten pro qm akzeptiert werden und somit höhere Qualitätsansprüche an Wohnung und Wohnumfeld realisiert werden können.

Abbildung 21 zeigt die empirisch ermittelte durchschnittliche Mietbelastung und Bruttokaltmiete pro qm von großstädtischen Haushalten je nach Einkommensklasse und Haushaltsgröße sowie die Wohnfläche, die aus Einkommen, Mietbelastung und qm-Miete resultiert. Gut zu erkennen ist, dass im Vergleich zu den Haushalten mit durchschnittlichen Einkommen die Anpassung bei den geringen Einkommen über die Mietbelastung und besonders bei den Ein- und Vierpersonenhaushalten über die Wohnfläche verläuft, d.h. es wird eine erheblich kleinere Wohnung in Kauf genommen, die Differenz bei der qm-Miete ist dagegen weniger groß. Die Haushalte mit gehobenen Einkommen investieren in die Qualität ihrer Wohnung, während sich die Wohnfläche bei den Einpersonenhaushalten nicht mehr erhöht.

Abbildung 21: Durchschnittliche Mietbelastung, qm-Miete und Wohnfläche nach Haushaltsgröße und Einkommen für Großstädte über 500.000 Ew

	HH- Größe	HH- Nettoeinkommen	Durchschnittliche Mietbelastung (Bruttokaltmiete)	Durchschnittliche Bruttokaltmiete je qm Wohnfläche	Errechnete Wohnfläche
Referenzhaushalt 1	1 Pers.	711 €	40,6 %	6,54 €	44 qm
Referenzhaushalt 2	1 Pers.	1.423 €	28,4 %	6,85 €	59 qm
Referenzhaushalt 3	1 Pers.	2.134 €	21,5 %	7,95 €	58 qm
Referenzhaushalt 4	2 Pers.	1.192 €	34,1 %	6,41 €	63 qm
Referenzhaushalt 5	2 Pers.	2.384 €	20,1 %	6,95 €	69 qm
Referenzhaushalt 6	2 Pers.	3.576 €	17,4 %	7,77 €	80 qm
Referenzhaushalt 7	4 Pers.	1.342 €	33,2 %	6,05 €	74 qm
Referenzhaushalt 8	4 Pers.	2.683 €	22,5 %	6,67 €	91 qm
Referenzhaushalt 9	4 Pers.	4.025 €	19,0 %	7,23 €	106 qm

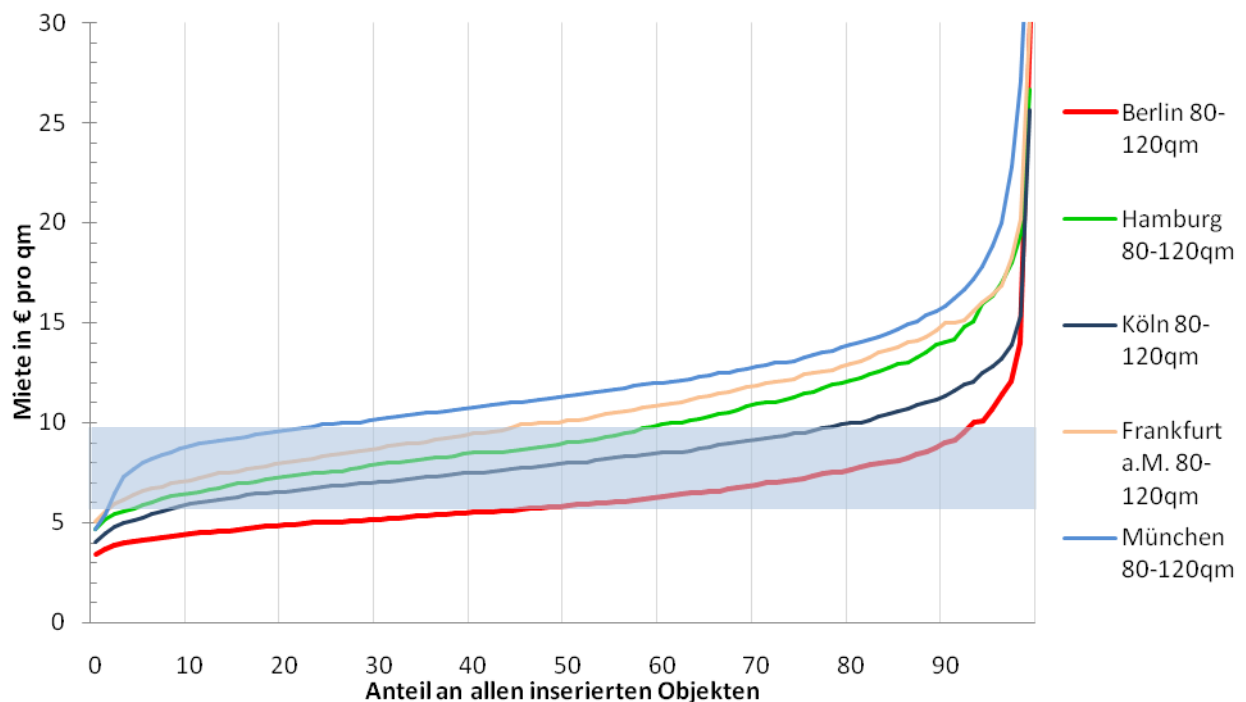
Quelle: eigene Berechnung (Mikrozensus 2006)

Ausgehend von den Mittelwerten kommt für jeden Haushalt ein bestimmter Suchbereich in Frage, der sich nach oben durch die minimale Wohnfläche und die maximale Zahlungsbereitschaft begrenzt. Aus diesen beiden Determinanten ergibt sich die in der jeweiligen Stadt erreichbare Wohnqualität, abgebildet durch die Miete pro qm und das Perzentil im Wohnungsmarkt. Es wird hier davon ausgegangen, dass die Haushalte bei Anpassungsmaßnahmen bezüglich der Wohnfläche maximal um 10 qm nach oben und unten abweichen und auch die Mietlastquote maximal um 10% variiert. Die höchste Miete pro qm, die ein Haushalt ausgeben kann, errechnet sich aus der höchsten Mietlastquote und der kleinsten Wohnfläche, die er akzeptieren kann. Die zumutbaren Ausgaben für Wohnen sind für einen Haushalt begrenzt, da sie in Konkurrenz zu Ausgaben in anderen Bereichen stehen, die andernfalls entsprechend reduziert werden müssten, beispielsweise Ausgaben für Essen, Freizeit, Altersvorsorge oder Urlaub.

Abb. 22 zeigt beispielhaft für Referenzhaushalt 8 welcher Suchbereich ihm zur Verfügung steht, wenn er Mietlast und Wohnungsgröße anpasst. Es lässt sich ablesen, welches Segment des Wohnungsmarktes er dadurch erreichen kann. Um die Bruttokaltmieten aus dem Mikrozensus mit den Nettopreisdaten in Beziehung setzen zu können, wurden die durchschnittlichen Nebenkosten für Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Straßenreinigung, Müll, Schornsteinreinigung und Versicherungen pauschal abgezogen (insgesamt 0,97€ pro qm laut Deutscher Mieterbund 2007).

Die Perzentile, die die verschiedenen Haushalte in den Städten je nach Anpassungsschritt erreichen, werden im folgenden Kapitel detailliert ausgewertet. Das Perzentil der inserierten Objekte, das der Haushalt erreicht, sagt etwas über seine Wahlfreiheit und die Qualität der Wohnung aus. Wenn der Haushalt beispielsweise das 75. Perzentil erreicht, so bedeutet das, dass von 100 angebotenen Objekten der entsprechenden Wohnungsgröße 75 für ihn bezahlbar sind und er entsprechend eine große Auswahl bei der Wohnungssuche hat. Entspricht seine Zahlungsbereitschaft dagegen nur dem 10. Perzentil der inserierten Objekte in der jeweiligen Stadt, so kommt nur jede zehnte Wohnung preislich für ihn in Frage. Mit der viel geringeren Auswahl geht ein längerer Suchprozess einher. Hinzu kommt, dass die 10% der Wohnungen mit den niedrigsten Mietpreisen qualitativ die am wenigsten nachgefragten Wohnungen sind. Dies spiegelt sich zum einen in der Wohnlage wider, zum anderen in der Bausubstanz. Für den Haushalt, der sich am unteren Ende des Wohnungsmarkts bewegt, kommen nur Stadtteile mit niedrigen Mieten in Frage, was sich oft in der Sozialstruktur, städtebaulichen Gestaltung, naturräumlichen Lage und z.T. Lärmbelastung niederschlägt. Vom Baualter her handelt es sich bei den günstigen Beständen eher um Siedlungen aus den 1950er-1970er Jahren als um Neubauten oder sanierte Altbauten mit Stuckdecke. Auch ist der Ausstattungs- und Modernisierungsstandard schlechter, z.B. bezogen auf die sanitären Einrichtungen.

Abbildung 22: Suchbereich von Referenzhaushalt 8



Welche Wohnqualität ist für die Haushalte in den fünf Großstädten erreichbar?

Es stellt sich nun die Frage, welche Möglichkeiten die Referenzhaushalte auf den Wohnungsmärkten in München, Köln, Hamburg und Frankfurt am Main im Vergleich zu Berlin haben. Im Folgenden wird gezeigt, wie die Preise für Wohnungen verschiedener Größe (30-55 m², 45-75 m², 60-90 m² und 80-120 m²) verteilt sind und in welches Preissegment die Haushalte, die eine Wohnung dieser Größe suchen, dabei jeweils vordringen können. Dabei wird ein Suchprozess in mehreren Stufen simuliert.

Als erster Schritt sucht der Haushalt mit einer Zahlungsbereitschaft in Höhe der durchschnittlichen Mietbelastung für seine Einkommensgruppe (Mikrozensus 2006). Diese Summe entspricht dem, was der Haushalt gewohnt ist für Wohnraum zu zahlen. Da sein vorheriger Mietvertrag möglicherweise schon fünf oder zehn Jahre alt ist und die Neuvertragsmieten schneller steigen als die Bestandsmieten, muss er seine Zahlungsbereitschaft je nach Mietpreisentwicklung deutlich anpassen. Hinzu kommt, dass die zugrunde gelegte durchschnittliche Mietbelastung sich auf den Durchschnitt aller Großstädte über 500.000 Einwohner bezieht. Zieht der Haushalt nun in eine Großstadt mit überdurchschnittlichem Mietniveau um, muss er ebenfalls seine Zahlungsbereitschaft nach oben verändern. Dazu hebt er zunächst seine Zahlungsbereitschaft um 5% seines Haushaltsnettoeinkommens an (Anpassung 1). Wenn er dadurch noch nicht die Wohnqualität erreichen kann, die er gewohnt ist, erhöht er die Mietbelastung um weitere 5% des Haushaltseinkommens (Anpassung 2a). Alternativ reduziert er die Wohnfläche um 10 qm (Anpassung 2b). Als dritten Anpassungsschritt kann der Haushalt sowohl die Wohnfläche um 10 qm reduzieren als auch die Zahlungsbereitschaft im Vergleich zur durchschnittlichen Mietbelastung um 10% des Haushaltseinkommens erhöhen, was jedoch eine einschneidende Veränderung für ihn bedeutet, da er trotz deutlich höherer Ausgaben für das Wohnen weniger davon bekommt. Falls der Haushalt im Gegensatz dazu bereits mit seiner anfänglichen Zahlungsbereitschaft eine hochwertige Wohnung findet, hat er die Möglichkeit die Wohnfläche zu erhöhen.

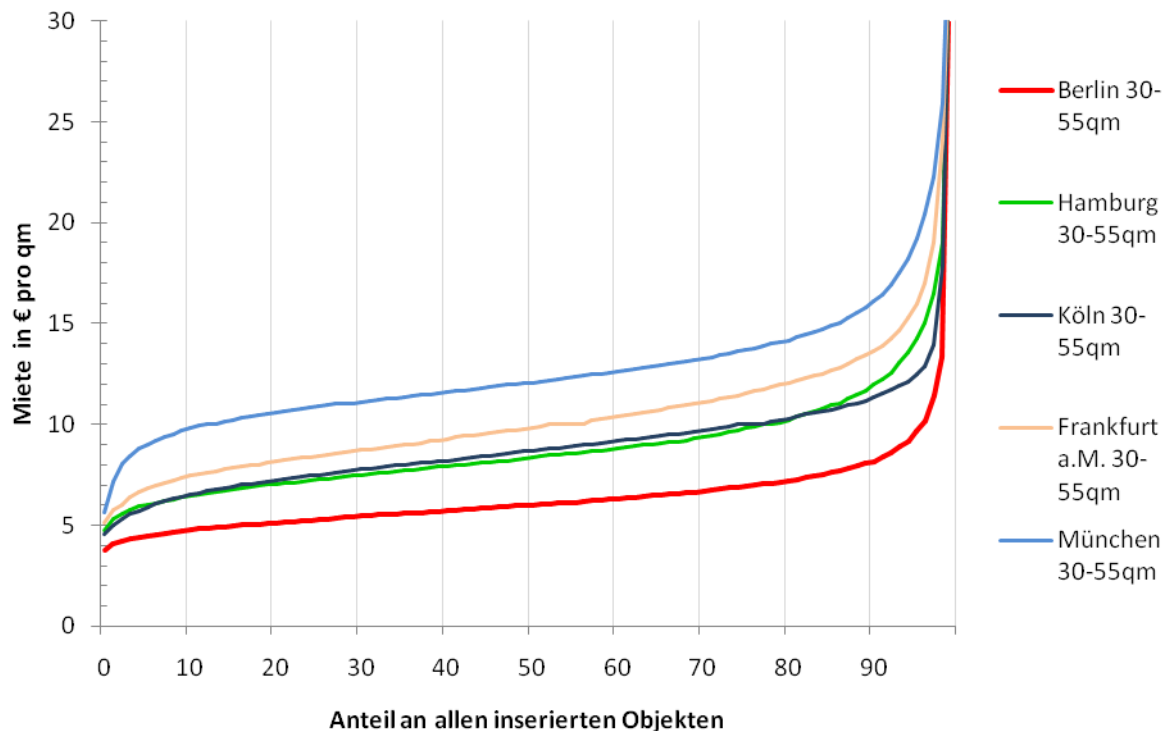
Bei den Anpassungsschritten handelt es sich um einen schmerzhaften Prozess für die Haushalte, weil die höheren Wohnkosten Einschnitte in anderen Lebensbereichen mit sich bringen. 10% des Einkommens sind je nach Referenzhaushalt zwischen 70 und 400€ im Monat, die bisher für anderes ausgegeben werden konnten. Um diese Summe zu sparen, kann der Haushalt weniger Geld für größere Ausgaben wie einen neuen Computer, ein Auto, Mobiliar oder einen Urlaub zurücklegen oder er muss seine monatlichen Ausgaben senken, indem er beispielsweise seltener Essen geht oder preiswertere Kleidung kauft. Es handelt

sich daher um eine individuelle Entscheidung, wie wichtig dem Haushalt Wohnqualität im Vergleich zu anderen Konsumausgaben oder der Vermögensbildung ist und wie viele Anpassungsschritte bei der Zahlungsbereitschaft er bereit ist vorzunehmen.

Wohnungen mit 30 – 55 qm

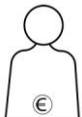
Die Verteilung der Nettokaltmieten für die 30-55qm-Wohnungen in den fünf deutschen Vergleichsstädten (Abb.23) zeigt sehr deutlich, dass der Berliner Wohnungsmarkt mit Abstand am günstigsten ist, gefolgt von Hamburg und Köln, dann von Frankfurt und mit einigem Abstand von München. Die Angebotspreise für die günstigste Wohnung pro Quadratmeter beträgt in Berlin 3,76€, in Köln 4,54€, Hamburg 4,72€, Frankfurt 5,12€ und in München 5,61€. Auffällig ist, dass die Preiskurve in Berlin sehr flach verläuft: der Preisunterschied zwischen dem 10. und 80. Perzentil beträgt in Berlin nur 2,41€, in Frankfurt dagegen liegt er schon bei 4,62€. Im letzten Dezil steigen die Preise dann sehr deutlich an und erreichen in allen fünf Städten Spitzenwerte von 35-37 € pro qm. Das Münchener Wohnungsangebot beginnt erst in einer Preisklasse, in der man in Berlin schon deutlich im gehobenen Bereich ist: das 90. Perzentil kostet in Berlin 8,05 €, in München bereits das 3. Perzentil 8,02 €. Anders ausgedrückt, die lage- und ausstattungsmäßig schlechtesten Wohnungen in München sind genauso teuer wie die besten in Berlin. Vergleicht man Hamburg und Köln, so sticht ins Auge, dass die Kölner Mieten überwiegend (vom 8.-84. Perzentil) etwas höher liegen, sich dann aber im gehobenen Segment moderater als in Hamburg entwickeln.

Abbildung 23: Preisverteilung der Angebotsmieten 2008 für Wohnungen mit 30-55 qm Wohnfläche



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)

Was bedeutet diese Preisverteilung nun für die zu betrachtenden Referenzhaushalte? Die kleinsten Wohnungen mit 30-55 qm Wohnfläche werden von Einpersonenhaushalten mit relativ geringem Einkommen nachgefragt.



Bei Referenzhaushalt 1 mit einem Nettoeinkommen von 711€ handelt es sich beispielsweise um einen 43 Jahre alten arbeitslosen Hartz-IV-Empfänger. Er sucht eine Wohnung mit 34-54 qm Wohnfläche und kann bei einer Mietbelastung von 34,6% bis 44,6% maximal 317 € für die Nettokaltmiete ausgeben. Umgerechnet auf den Quadratmeter bedeutet dass, dass sein Suchbereich von 5,57€ pro qm bis 9,28 € pro qm reicht.

Abb. 24 zeigt, dass dieser Haushalt auf dem Münchener Wohnungsmarkt keine Chance auf eine ansprechende Wohnung hat, während er sich in Berlin bei geringer Erhöhung der Zahlungsbereitschaft eine durchschnittliche Wohnung leisten kann und ihm auch ein breiteres Angebot zur Verfügung steht. In Frankfurt, Hamburg und Köln muss er seine Zahlungsbereitschaft ebenfalls anpassen, da für 5,57€ kaum Wohnungen zu finden sind. Wenn er eine kleinere Wohnung in Kauf nimmt, kann er in Hamburg und Köln immerhin ins zweite Drittel des Wohnungsmarktes vorstoßen, in Frankfurt muss er seine Suche jedoch auf Stadtteile mit günstigen Mieten konzentrieren.

Abbildung 24: Anpassungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt und erreichte Perzentile in den Vergleichstädten – Referenzhaushalt 1

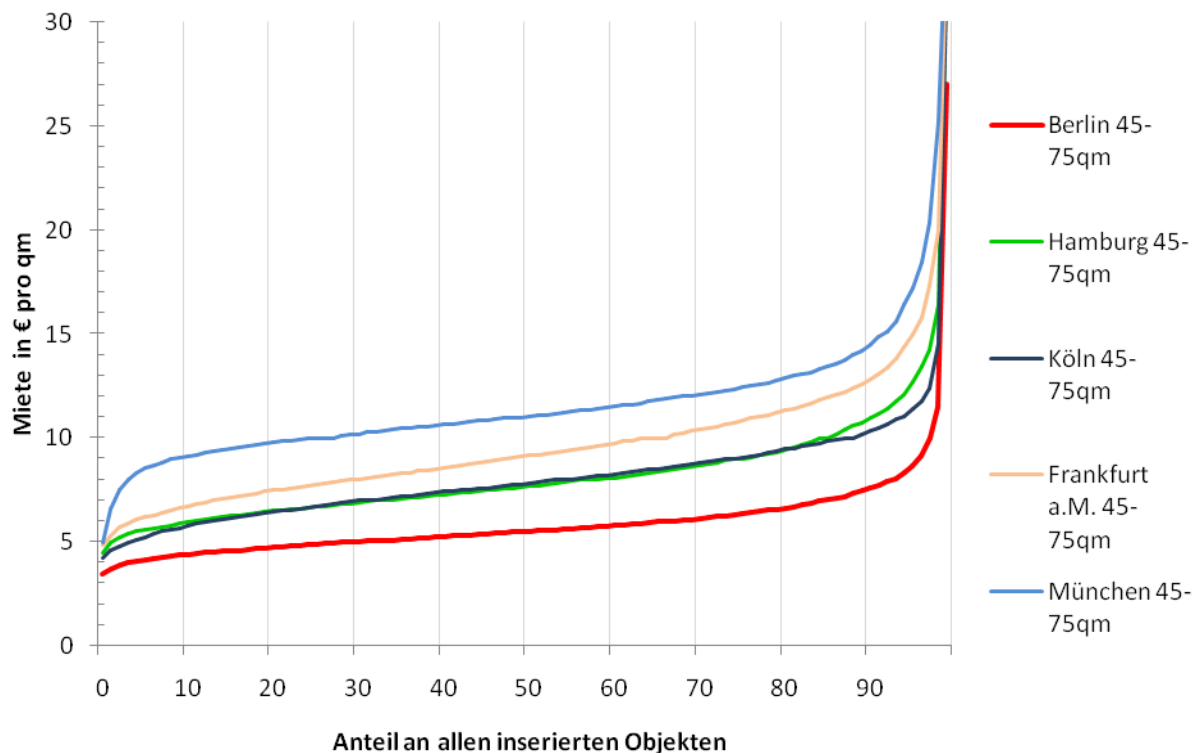
 Referenzhaushalt 1	Erreichtes Perzentil bei den Wohnungsangeboten in ...				
	Berlin	Hamburg	Köln	Frankfurt	München
Durchschnittliche Mietbelastung (34,6%) und Wohnungsgröße (44 qm)	35	3	4	1	-
Anpassung 1: Mietbelastung 39,6%, Wohnfläche 44 qm	63	10	9	3	1
Anpassung 2a: Mietbelastung 44,6%, Wohnfläche 44 qm	80	24	20	8	2
Anpassung 2b: Mietbelastung 39,6%, Wohnfläche 34 qm	91	49	41	22	3
Anpassung 3: Mietbelastung 44,6%, Wohnfläche 34 qm	95	69	63	41	7

Quelle: Berechnung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)

Wohnungen mit 45 – 75 qm

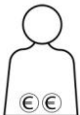
Die kleinsten Wohnungen sind von der Miete pro qm her in allen Städten teurer als die mittelgroßen Wohnungen. Mithin liegen die Durchschnittspreise pro qm bei einer Wohnfläche von 45-75 qm zwischen 0,53€ (Berlin) und 1,05€ (München) niedriger als bei den Wohnungen mit 30–55 qm Wohnfläche. Die Preise steigen auch hier im letzten Dezil sehr stark an, die Kurve verläuft ansonsten aber noch flacher. Bei Berlin gilt das in diesem Segment auch für das erste Dezil: vom Einstiegspreis von 3,45 bis zum 10. Perzentil mit 4,36 ist der Preisunterschied deutlich geringer als in den anderen Städten. In Köln steigt der Preis von 4,21 auf 5,67, in Hamburg von 4,48 auf 5,90, in Frankfurt von 4,87 auf 6,62 und in München sogar von 5,00 auf 9,03 € an. Beim Vergleich zwischen Köln und Hamburg zeigt sich, dass die Kölner Mieten nur noch im Bereich vom 24. bis 81. Perzentil höher sind.

Abbildung 25: Preisverteilung der Angebotsmieten 2008 für Wohnungen mit 45-75 qm Wohnfläche



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)

Wohnungen mit einer Wohnfläche von 45 bis 75 qm werden von Einpersonenhaushalten mit mittlerem und gehobenem Einkommen sowie Zweipersonenhaushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen nachgefragt.



Bei Referenzhaushalt 2 handelt es sich beispielsweise um eine alleinstehende Erzieherin, die in einem Kindergarten beschäftigt ist. Sie ist 32 Jahre alt und bezieht ein Nettoeinkommen von 1.423€. Sie hat bisher 346,90€ im Monat für die Nettokaltmiete ausgegeben, was 24,4% ihres Einkommens entspricht. Bei einer 59qm großen Wohnung zahlt sie 5,88€ pro qm.

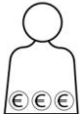
Wenn sie in der Erwartung, eine gleich große Wohnung zu diesem Preis zu finden, in den fünf Städten sucht, findet sie nur in Berlin eine Wohnung, die ihren Qualitätsansprüchen gerecht wird. Hier könnte sie sogar eine größere Wohnung anmieten, als sie bisher hatte oder sich für eine höherwertige Wohnung bzw. eine bessere Wohnlage entscheiden. Bei 69 qm würde sie in Berlin das 32. Perzentil erreichen, bei 59 qm das 64. Perzentil. Wenn sie eine Wohnung haben möchte, die mindestens im zweiten Drittel des Wohnungsmarkts liegt, müsste sie in Köln und Hamburg 5% ihres Nettoeinkommens, d.h. 71€, mehr für Wohnen ausgeben und in Frankfurt sogar 10% mehr. In München würde sie selbst dann nur 5% der

Inserate zur Auswahl haben und müsste somit in einen Stadtteil mit sehr niedrigen Mieten ziehen. Auch wenn sie ihre Anpassungsmöglichkeiten ausschöpfen und zusätzlich zu der 142€ höheren Miete eine kleinere Wohnung mit 49 qm in Kauf nehmen würde, könnte sie maximal 9,98€ pro qm zahlen und nur das 24. Perzentil erreichen.

Abbildung 26: Anpassungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt und erreichte Perzentile in den Vergleichstädten – Referenzhaushalt 2

 Referenzhaushalt 2	Erreichtes Perzentil bei den Wohnungsangeboten in ...				
	Berlin	Hamburg	Köln	Frankfurt	München
Durchschnittliche Mietbelastung (24,4%) und Wohnungsgröße (59 qm)	64	9	11	3	1
Anpassung 1: Mietbelastung 29,4%, Wohnfläche 59 qm	87	36	34	15	2
Anpassung 2a: Mietbelastung 34,4%, Wohnfläche 59 qm	94	64	61	35	4
Anpassung 2b: Mietbelastung 29,4%, Wohnfläche 49 qm	95	68	66	40	5
Anpassung 3: Mietbelastung 34,4%, Wohnfläche 49 qm	97	84	87	63	24

Quelle: eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)


Referenzhaushalt 3 ist ein alleinstehender angestellter Bankkaufmann, der 27 Jahre alt ist. Er bezieht ein Nettoeinkommen von 2.134 €, von dem er bisher 18,9% bzw. 402,80€ für seine 58 qm große Wohnung ausgibt. Sein Suchbereich geht von 6,98€ bis 12,92 € pro qm.

Für 6,98€ pro qm netto kalt wie bisher bekommt er in Berlin bereits eine Wohnung im gehobenen Segment (85.Perzentil). Ist er bereit, noch 106,70€ (d.h. 5% seines Nettoeinkommens) mehr auszugeben, kann er eine gut ausgestattete Wohnung in den teuersten Stadtteilen mieten (96.Perzentil). Auch in den anderen Städten hat er mit seinem Einkommen keine Probleme, eine adäquate Wohnung zu finden, wenn er etwas mehr Geld ausgibt als zuvor. In Hamburg und Köln erreicht er bei 23,9% Mietbelastung das 8. Dezil, in Frankfurt immerhin eine Wohnung im Mittelfeld (45. Perzentil). Erhöht er die Mietbelastung um weitere 5% des Nettoeinkommens oder reduziert die Wohnfläche auf 48 qm, so bekommt er auch in München eine Wohnung im 42. Perzentil. Entscheidet er sich, in einen der schickeren Stadtteile Münchens zu ziehen, muss er zwar die höhere Miete von über 600€ und eine kleinere Wohnung akzeptieren, kann sich diese Wohnung dann aber immer noch leisten.

Abbildung 27: Anpassungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt und erreichte Perzentile in den Vergleichstädten – Referenzhaushalt 3

 Referenzhaushalt 3	Erreichtes Perzentil bei den Wohnungsangeboten in ...				
	Berlin	Hamburg	Köln	Frankfurt	München
Durchschnittliche Mietbelastung (18,9%) und Wohnungsgröße (58 qm)	85	33	31	13	2
Anpassung 1: Mietbelastung 23,9%, Wohnfläche 58 qm	96	73	71	45	18
Anpassung 2a: Mietbelastung 28,9%, Wohnfläche 58 qm	98	89	93	74	42
Anpassung 2b: Mietbelastung 23,9%, Wohnfläche 48 qm	98	89	93	89	42
Anpassung 3: Mietbelastung 28,9%, %, Wohnfläche 48 qm	99	96	98	89	82

Quelle: eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)



Anders sieht die Situation für Referenzhaushalt 4, die alleinerziehende Mutter mit einem 5-jährigem Sohn, aus. Sie arbeitet Vollzeit in einem Call Center, ist 36 Jahre alt und verdient 1.192€ netto. Ihre bisherige Dreizimmerwohnung war 63 qm groß und kostete 5,44 pro qm, also insgesamt 345€ kalt. Nach dem Umzug muss sie sich stark einschränken. Für ihre bisherige Miete findet sie in München und Frankfurt nach mehreren Monaten der Suche eine abgewohnte Wohnung in einem Quartier mit schlechtem Ruf. In Hamburg und Köln sieht die Lage nur wenig besser aus. Selbst wenn sie sich entscheidet, die Mietbelastung von 28,9 % auf 33,9% zu erhöhen, kann sie in Frankfurt und München nur im ersten Dezil und in Hamburg und Köln im zweiten Dezil des Wohnungsmarkts suchen und hat somit eine sehr geringe Auswahl. Nur wenn sie zusätzlich auf 10 qm Wohnfläche verzichtet oder 38,9 % ihres Einkommens bzw. 464€ für die Nettokaltmiete ausgibt, kann sie mit ihrer Nachfrage in Hamburg und Köln ins fünfte Dezil und in Frankfurt ins zweite bis dritte Dezil vordringen. In München kann sie nicht über den unteren Rand des Wohnungsmarkts hinausgelangen, ganz anders als in Berlin, wo sie bereits mit ihrer anfänglichen Zahlungsbereitschaft das 47.Perzentil erreicht.

Abbildung 28: Anpassungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt und erreichte Perzentile in den Vergleichstädten – Referenzhaushalt 4

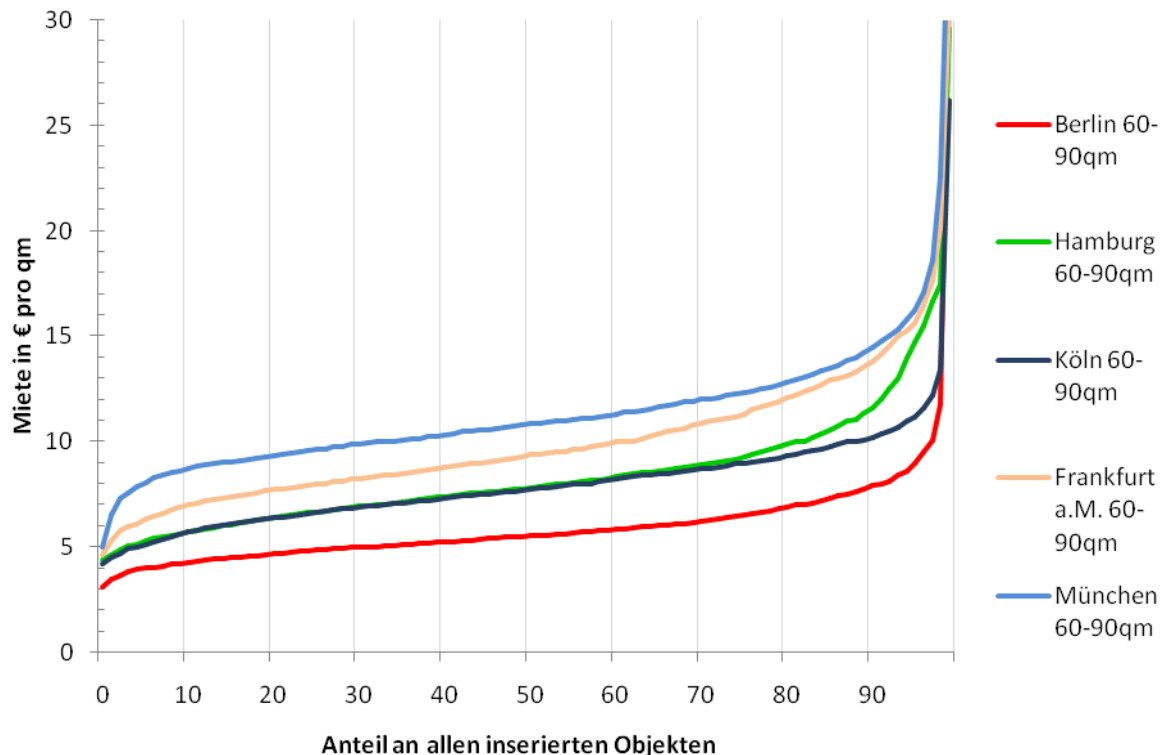
 Referenzhaushalt 4	Erreichtes Perzentil bei den Wohnungsangeboten in ...				
	Berlin	Hamburg	Köln	Frankfurt	München
Durchschnittliche Mietbelastung (28,9%) und Wohnungsgröße (63 qm)	47	4	7	2	1
Anpassung 1: Mietbelastung 33,9%, Wohnfläche 63 qm	76	17	18	7	1
Anpassung 2a: Mietbelastung 38,9%, Wohnfläche 63 qm	89	42	39	18	2
Anpassung 2b: Mietbelastung 33,9%, Wohnfläche 53 qm	91	48	45	22	3
Anpassung 3: Mietbelastung 38,9%, Wohnfläche 53 qm	96	71	69	43	5

Quelle: eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)

Wohnungen mit 60 – 90 qm

Im Segment der Wohnungen von 60-90 qm setzt sich Frankfurt stärker von Hamburg und Köln ab als bei den kleineren Wohnungen. Ab dem 6. Dezil steigen die Preise in Frankfurt und Hamburg stärker als in Köln, München und Berlin. In Hamburg gibt es eine starke Preissteigerung im gehobenen Preissegment, die nicht nur die 2-3% der teuersten Wohnungen betrifft. Die Preise in Köln und Hamburg sind im unteren Bereich nahezu gleich verteilt. Eine Differenz von mehr als 0,20€ tritt erst ab dem 7. Dezil auf und erreicht im 98. Perzentil mit 4,44€ ihr Maximum. Die Berliner Preiskurve ist auch hier wieder sehr flach und deutlich niedriger als in den anderen Städten, der Einstiegspreis von 5,00€ in München entspricht bei dieser Wohnungsgröße jedoch dem 31. Perzentil in Berlin.

Abbildung 29: Preisverteilung der Angebotsmieten 2008 für Wohnungen mit 60-90 qm Wohnfläche



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)

Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 90 qm werden von Zweipersonenhaushalten mit mittlerem und gehobenem Einkommen sowie von Vierpersonenhaushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen nachgefragt.



Referenzhaushalt 5 ist beispielsweise ein junges Paar, sie ist 19 Jahre alt und gerade mit ihrer Friseur-Ausbildung fertig geworden und verdient nun 996,69 € netto und er ist Bürokaufmann bei einer Schreibmaschinenfirma, verdient 1.387,31€ netto und ist 23 Jahre alt. Zusammen haben sie ein Nettoeinkommen von 2.384€. Sie wollen zusammenziehen und suchen eine Wohnung von 59 bis 79 qm Wohnfläche mit einer Kaltmiete von 412€ bis 651€, was einer Mietlast von 17,3 bis 27,3% und einer Miete pro qm von 5,98 bis 11,04€ entspricht.

Die Möglichkeiten am Wohnungsmarkt sind für das Paar mit mittlerem Haushaltseinkommen in Köln, Hamburg und Frankfurt gut, wenn es bereit ist, die Mietlast um 5-10% des Haushaltseinkommens zu erhöhen. In Berlin können sich die beiden selbst bei 79qm Wohnfläche noch eine Wohnung im 40. Perzentil leisten und haben somit die größte Wahlfreiheit. Dagegen müssen sie in München entweder die Zahlungsbereitschaft trotz kleinerer Wohnung deutlich erhöhen oder mit einer günstigen Wohnlage vorlieb nehmen.

Abbildung 30: Anpassungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt und erreichte Perzentile in den Vergleichstädten – Referenzhaushalt 5



Referenzhaushalt 5

	Erreichtes Perzentil bei den Wohnungsangeboten in ...				
	Berlin	Hamburg	Köln	Frankfurt	München
Durchschnittliche Mietbelastung (17,3%) und Wohnungsgröße (69 qm)	64	14	13	3	1
Anpassung 1: Mietbelastung 22,3%, Wohnfläche 69 qm	89	48	50	20	4
Anpassung 2a: Mietbelastung 27,3%, Wohnfläche 69 qm	96	77	82	53	22
Anpassung 2b: Mietbelastung 22,3%, Wohnfläche 59 qm	96	72	76	45	15
Anpassung 3: Mietbelastung 27,3%, Wohnfläche 59 qm	98	88	95	72	56

Quelle: eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)



Ein gut situiertes Ehepaar mit doppeltem Einkommen, sie Architektin, er Physiotherapeut, mit einem gemeinsamen Nettoeinkommen von 3.576€ wohnt derzeit in einer 80 qm Wohnung (Referenzhaushalt 6). Sie zahlen 545€ netto kalt, d.h. 6,80 € pro qm bei einer Mietlast von nur 15,2%. Wenn sie bei der Wohnungssuche bis zu 25,2% Mietlast und eine Wohnung mit nur 70 qm in Kauf nehmen, können sie bis zu 12,87€ pro qm ausgeben.

Der Haushalt hat keine Schwierigkeiten, sich an die Preise anzupassen. Selbst wenn das Paar bezogen auf Lage und Ausstattung anspruchsvoll ist, werden sie in allen fünf Städten fündig. Um in München und Frankfurt das neunte Dezil und somit die teuersten Wohnungen zu erreichen, müssen sie allerdings eine kleinere Wohnung in Kauf nehmen und 25,5% ihres Einkommens für Miete ausgeben, in Berlin, Köln und Hamburg gelingt dies bereits bei 20,2% Mietlastquote.

Abbildung 31: Anpassungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt und erreichte Perzentile in den Vergleichstädten – Referenzhaushalt 6

 Referenzhaushalt 6	Erreichtes Perzentil bei den Wohnungsangeboten in ...				
	Berlin	Hamburg	Köln	Frankfurt	München
Durchschnittliche Mietbelastung (15,2%) und Wohnungsgröße (80 qm)	79	28	28	9	2
Anpassung 1: Mietbelastung 20,2%, Wohnfläche 80 qm	96	73	77	45	15
Anpassung 2a: Mietbelastung 25,2%, Wohnfläche 80 qm	98	89	96	75	60
Anpassung 2b: Mietbelastung 20,2%, Wohnfläche 70 qm	98	84	91	65	40
Anpassung 3: Mietbelastung 25,2%, Wohnfläche 70 qm	99	93	98	85	81

Quelle: eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)



Bei Referenzhaushalt 7 handelt es sich um ein Ehepaar mit zwei Kindern und einem Nettoeinkommen von 1.342€. Er ist 53 Jahre alt, gelernter Tischler, kurzfristig arbeitslos geworden und bekommt nunmehr 942€ Arbeitslosengeld I (Steuerklasse III). Sie ist 49 Jahre und geringfügig Beschäftigte mit einem 400€-Job. Sie haben eine Tochter von 17 Jahren, die noch zur Schule geht sowie eine 21-jährige Tochter, die ein Studium begonnen hat und noch bei den Eltern lebt. Derzeit wohnt die Familie in einer 74 qm Wohnung für 374 € kalt bzw. 5,08€ pro qm und gibt somit 27,9% des Haushaltseinkommens für Wohnen aus.

Die Familie hat große Schwierigkeiten, überhaupt eine Wohnung zu finden. Wenn sie die Zahlungsbereitschaft auf 5,99€ pro qm bzw. 32,9% Mietlast erhöht, liegt in München nur eine von 100 Wohnungen in diesem Preissegment und in Hamburg sind es 14 von 100 Wohnungen. Ab 37,9% Mietlastquote gibt es zumindest in Hamburg und Köln eine gewisse Auswahl an Wohnungen in den günstigeren Stadtteilen, in Frankfurt bleibt die Suche jedoch schwierig und in München fast unmöglich. Dagegen findet der Haushalt in Berlin auch für die ursprüngliche Kaltmiete eine neue Wohnung. Eine 84 qm Wohnung wäre auch bezahlbar, dann würde allerdings nur noch das 14. Perzentil erreicht, d.h. es müssten Abstriche bei Lage und Zustand gemacht werden. Bei einer etwas kleineren Wohnung und erhöhten Zahlungsbereitschaft könnte sich die Familie auch eine Wohnung in einem gut bürgerlichen Stadtteil leisten.

Abbildung 32: Anpassungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt und erreichte Perzentile in den Vergleichstädten – Referenzhaushalt 7

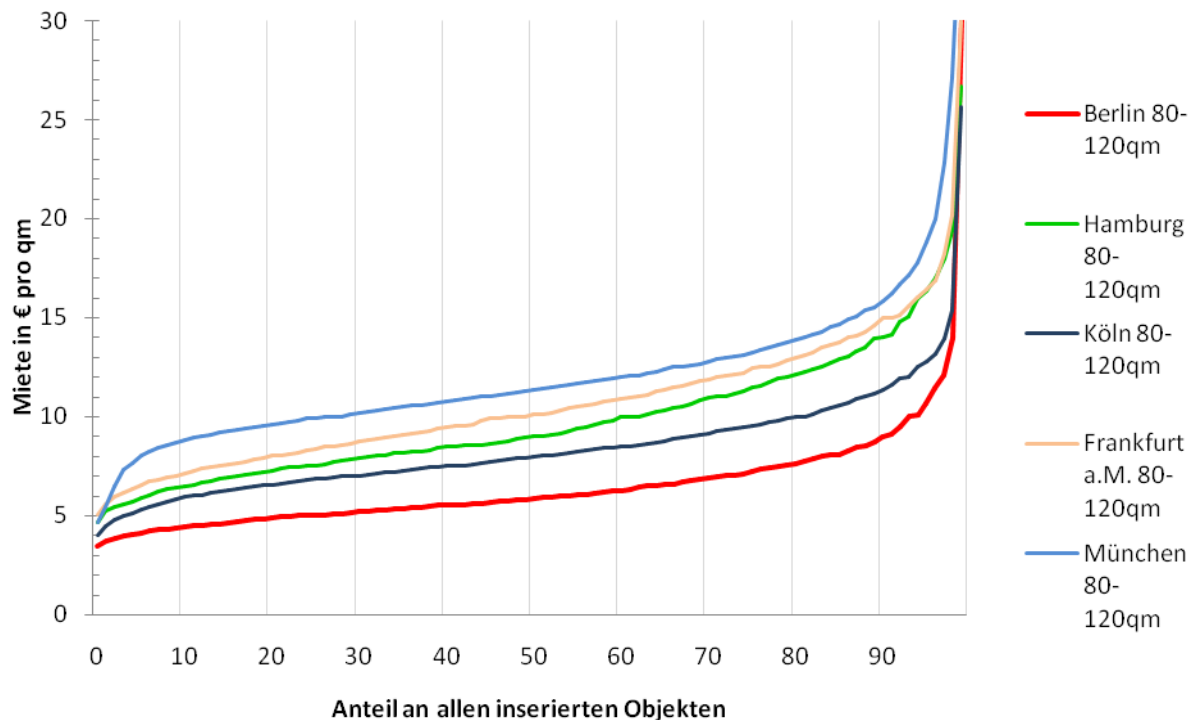
 Referenzhaushalt 7	Erreichtes Perzentil bei den Wohnungsangeboten in ...				
	Berlin	Hamburg	Köln	Frankfurt	München
Durchschnittliche Mietbelastung (27,9%) und Wohnungsgröße (74 qm)	35	4	5	1	1
Anpassung 1: Mietbelastung 32,9%, Wohnfläche 74 qm	64	14	13	3	1
Anpassung 2a: Mietbelastung 37,9%, Wohnfläche 74 qm	80	30	31	10	2
Anpassung 2b: Mietbelastung 32,9%, Wohnfläche 64 qm	81	31	31	10	2
Anpassung 3: Mietbelastung 37,9%, Wohnfläche 64 qm	91	53	55	25	5

Quelle: eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)

Wohnungen mit 80 – 120 qm

Die großen Wohnungen mit 80-120 qm sind in Hamburg und Frankfurt im Schnitt die teuersten Wohnungen pro qm. In den anderen drei Städten sind sie ebenfalls teurer als die mittleren Wohnungsgrößen, werden aber von den kleinsten Wohnungen mit 30-55 qm übertroffen. Spitzenmieten von über 15€ pro qm werden bei einem größeren Anteil als bei den anderen Wohnungsgrößen erreicht, in München bei 13% aller Wohnungen, in Frankfurt bei 9% und in Hamburg bei 7%, dagegen sind diese Preislagen mit 1-2% in Berlin und Köln die Ausnahme.

Abbildung 33: Preisverteilung der Angebotsmieten 2008 für Wohnungen mit 80-120 qm Wohnfläche



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)

Wohnungen mit einer Wohnfläche von 80 bis 120 qm werden von Vierpersonenhaushalten mit mittlerem und gehobenem Einkommen nachgefragt.



Bei Referenzhaushalt 8 handelt es sich beispielsweise um eine Patchwork-Familie mit doppeltem Einkommen, bestehend aus einem 41-jährigen Koch mit einem 18-jährigen Sohn und einer 34-jährigen Zahnarzthelferin mit 9-jährigem Sohn. Das Paar möchte mit den beiden Kindern aus erster Ehe in eine gemeinsame Wohnung mit 81 bis 101 qm Wohnfläche ziehen. Zusammen haben sie Nettoeinkünfte von 2.683€. Bei Mietlastquoten von 19,2% bis 29,2% können sie bis zu 784€ für die Kaltmiete ausgeben. Sie haben allerdings zunächst die Erwartung, eine Wohnung für 516€ bzw. 5,70€ pro qm zu finden. Mit dieser Preisvorstellung befinden sie sich allerdings in allen Städten außer Berlin am unteren Rand des Wohnungsmarkts. Schnell wird daher klar, dass die Zahlungsbereitschaft erhöht werden muss. In Köln sind dann die Möglichkeiten relativ gut, in Hamburg und Frankfurt muss der Haushalt jedoch die Mietlast um mind. 10% erhöhen und ggf. noch eine kleinere Wohnung wählen, um das mittlere Wohnungsmarktsegment zu erreichen. In München ist auch dann nur das dritte Dezil erreichbar, was vom Wohnumfeld her nicht den Erwartungen des Paares entspricht.

Abbildung 34: Anpassungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt und erreichte Perzentile in den Vergleichstädten – Referenzhaushalt 8

 Referenzhaushalt 8	Erreichtes Perzentil bei den Wohnungsangeboten in ...				
	Berlin	Hamburg	Köln	Frankfurt	München
Durchschnittliche Mietbelastung (19,2%) und Wohnungsgröße (91 qm)	47	5	7	2	2
Anpassung 1: Mietbelastung 24,2%, Wohnfläche 91 qm	75	18	34	11	3
Anpassung 2a: Mietbelastung 29,2%, Wohnfläche 91 qm	89	46	64	29	9
Anpassung 2b: Mietbelastung 24,2%, Wohnfläche 81 qm	86	33	53	30	9
Anpassung 3: Mietbelastung 29,2%, Wohnfläche 81 qm	93	59	78	44	23

Quelle: eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)



Bei Referenzhaushalt 9 handelt es sich um eine Familie mit zwei Kindern, eine vier Jahre alte Tochter und einen sechs Jahre alten Sohn. Beide Eltern arbeiten Vollzeit, sie als Ärztin und er als Mechaniker, und verdienen zusammen 4.025€ netto. Bei einer Zahlungsbereitschaft von 16,5% bis 26,5% des Haushaltsnettoeinkommens und einer Wohnfläche von 96 bis 106 qm können sie zwischen 6,26€ und 11,12€ pro qm ausgeben.

Trotz ihres überdurchschnittlichen Einkommens können sie nur in Köln und Berlin in das neunte bis zehnte Dezil des Wohnungsmarkts vordringen. Auch in den anderen Städten haben sie keine Probleme, eine Wohnung zu finden, sie müssen jedoch ihre Zahlungsbereitschaft um mindestens 10% des Nettoeinkommens erhöhen, was immerhin 402 € bzw. 3,81 pro qm entspricht, oder spürbare Abstriche bei der Wohnlage machen. In München müssen Sie zusätzlich noch eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, um überhaupt den mittleren Bereich des Wohnungsmarkts erreichen zu können. Insofern sind für sie ganz andere Wohnqualitäten erreichbar als für die Familien mit durchschnittlichem und geringem Einkommen, die Wohnungssuche verläuft jedoch längst nicht so entspannt wie für die gut verdienenden Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Abbildung 35: Anpassungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt und erreichte Perzentile in den Vergleichstädten – Referenzhaushalt 9

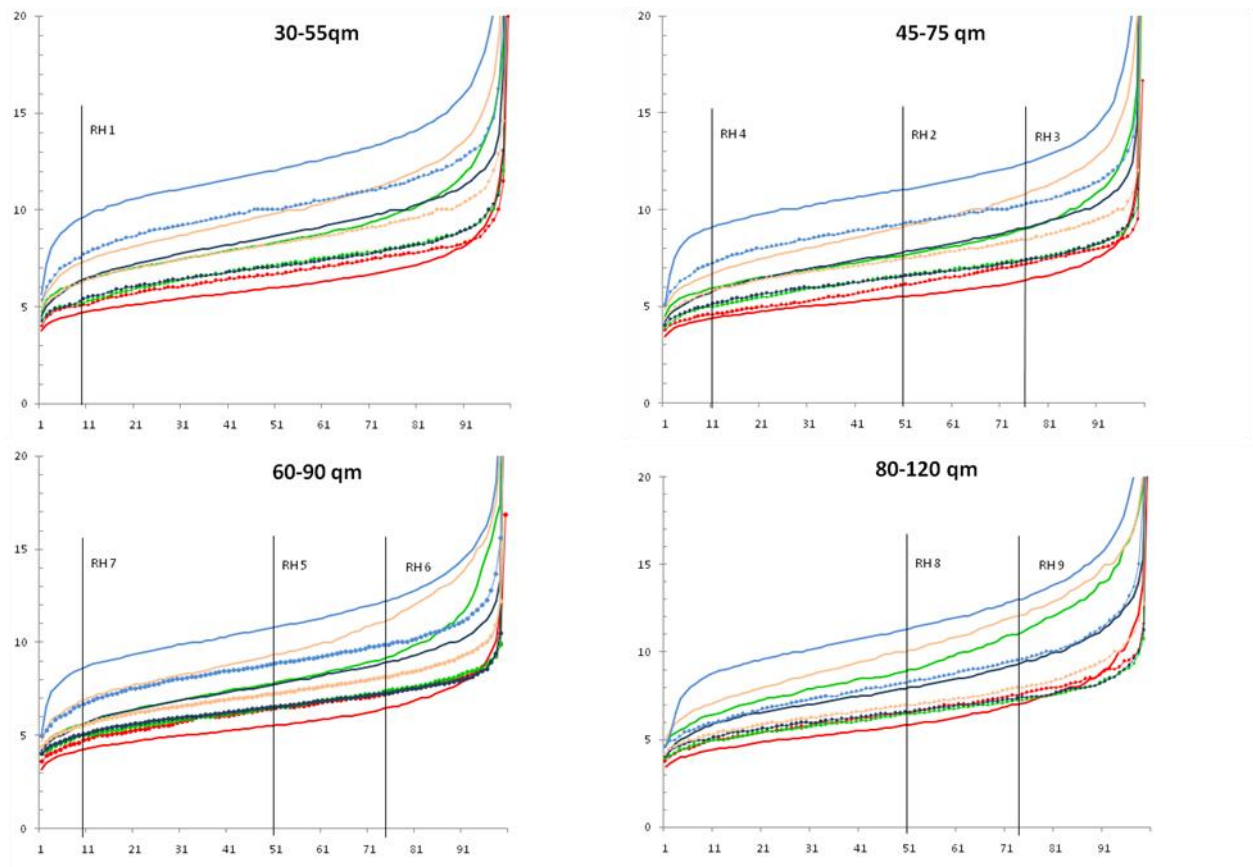
 Referenzhaushalt 9	Erreichtes Perzentil bei den Wohnungsangeboten in ...				
	Berlin	Hamburg	Köln	Frankfurt	München
Durchschnittliche Mietbelastung (16,5%) und Wohnungsgröße (106 qm)	60	8	14	4	2
Anpassung 1: Mietbelastung 21,5%, Wohnfläche 106 qm	86	35	54	23	6
Anpassung 2a: Mietbelastung 26,5%, Wohnfläche 106 qm	94	63	82	50	29
Anpassung 2b: Mietbelastung 21,5%, Wohnfläche 96 qm	91	51	69	35	12
Anpassung 3: Mietbelastung 26,5%, Wohnfläche 96 qm	96	74	89	64	47

Quelle: eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)

Preisunterschiede für Wohnungen gleicher Qualität

Nachdem ausgelotet wurde, welche Wohnqualität (repräsentiert durch das Perzentil) ein Haushalt im jeweiligen Wohnungsmarkt erreichen kann, wenn er Wohnfläche und Zahlungsbereitschaft variiert, wird im Folgenden gezeigt, wie viel Miete ein Haushalt in den Vergleichsstädten für eine gleichwertige Wohnung (gleiche Wohnfläche und Perzentil) zahlen muss und welchen Anteil seines Einkommens er bei gleichem Einkommen für die Mietzahlungen jeweils aufwenden müsste. Dabei wurde den Haushalten ein Wohnungsmarktsegment entsprechend ihres Einkommensniveaus zugewiesen. Bei den Haushalten 2, 5 und 8 mit mittlerem Einkommen wurden die Mietpreise für eine Wohnung im mittleren Preissegment (51. Perzentil entsprechend der Preisverteilung der Angebotsnettomieten von 2008) ermittelt, bei den Haushalten (1, 4 und 7) mit geringem Einkommen im untersten Segment (10. Perzentil) und bei den Haushalten mit überdurchschnittlichen Einkommen (3, 6 und 9) im oberen Preissegment (75. Perzentil). Im gleichen Perzentil ergeben sich dabei in den Städten sehr unterschiedliche Mieten pro qm (Abb 36). Die Berechnungen beziehen sich auf Nettokaltmieten ohne Nebenkosten.

Abbildung 36: Mietpreis nach Perzentilen in deutschen Großstädten im Vergleich zu Berlin

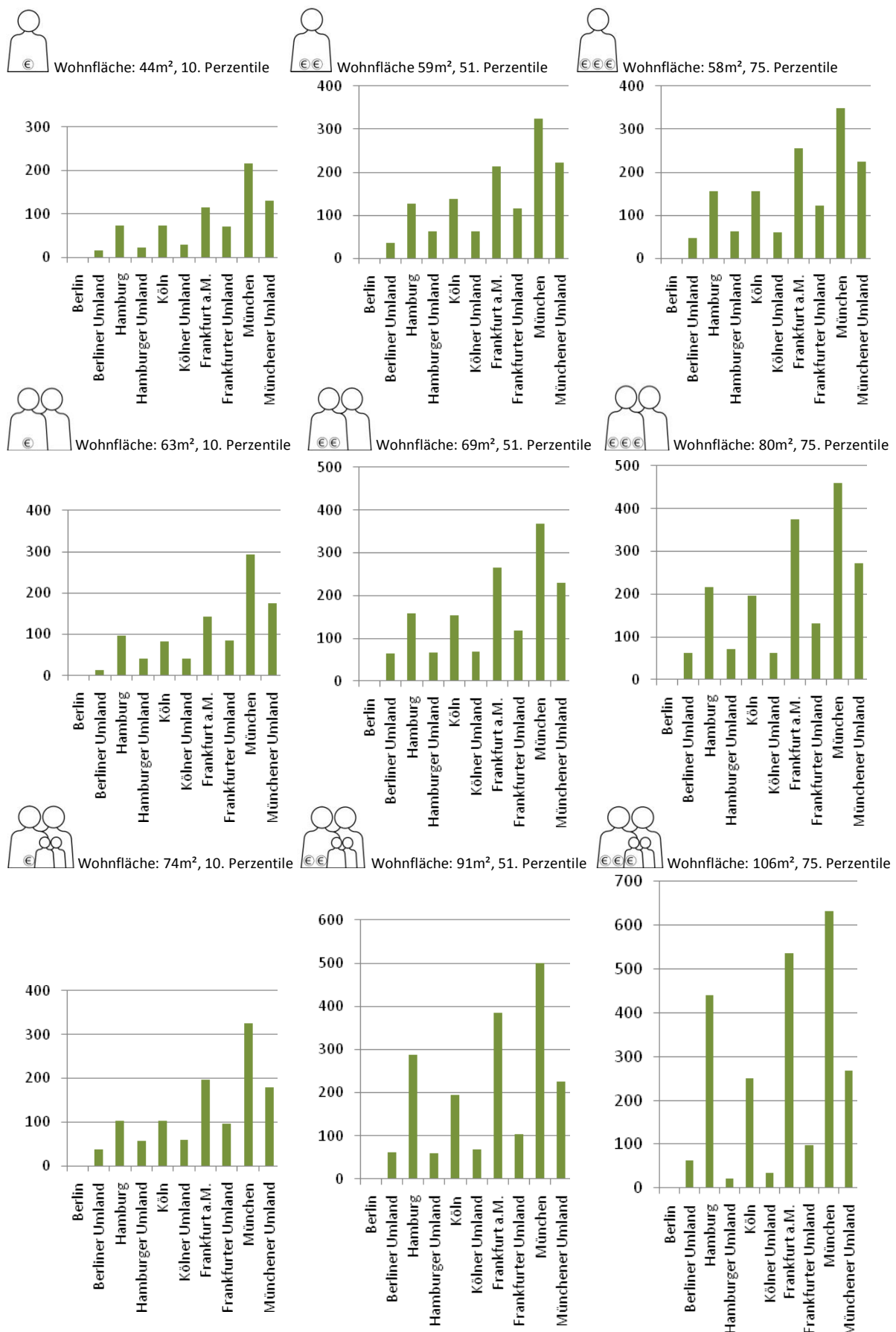


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)

Mietdifferenz

Die Differenz zwischen den Berliner Mieten und den Mieten in den anderen Großstädten drückt aus, wie viel mehr ein Haushalt investieren müsste, wenn er eine Wohnung gleicher Größe und Qualität in einer der anderen Städte anmieten möchte. Der Haushalt müsste daher entweder den entsprechenden Betrag in anderen Lebensbereichen wie Freizeit, Bekleidung, Essen oder Altersvorsorge einsparen oder wenn er seinen Lebensstandard halten will die Mehrkosten auf seinen Arbeitgeber abwälzen. Gelingt es ihm, bei einem Arbeitsplatzwechsel die höheren Wohnkosten durch ein entsprechend höheres Gehalt zu kompensieren, so entstehen dem Arbeitgeber Zusatzkosten, die bereits in Kapitel 1.3 als implizite Wohnkosten bezeichnet wurden. Der Wohnungsmarkt wird somit zum harten Standortfaktor.

Abbildung 37: Nettokaltmiete: Differenz zu Berlin in € für die neun Referenzhaushalte



Quelle: eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)

Die Mietpreise für eine Wohnung gleicher Größe und Qualität gehen in den Vergleichsstädten sehr stark auseinander (Abb 37). Die Referenzhaushalte müssen in anderen Städten mehrere Hundert Euro mehr ausgeben, das Maximum liegt bei 633€ Unterschied für eine Wohnung in München im oberen Preissegment (75stes Perzentile) mit 106 qm.

Zu beobachten ist, dass die Wohnungen im Umland eine geringere Mietdifferenz aufweisen als die Kernstädte (überwiegend unter 100€) und die Unterschiede nach Größe und Wohnungsmarktsegment weniger ins Gewicht fallen. Interessant ist weiterhin zu sehen, dass die Differenz bei den großen und teuren Wohnungen im Umland sogar wieder abnimmt: eine 59 qm Wohnung im 51. Perzentil ist in Hamburg beispielsweise 62,63€ (bzw. 1,06 € pro qm) teurer als in Berlin, eine 106 qm Wohnung im 75. Perzentil dagegen nur 21€ (bzw. 0,21 € pro qm). Anders verhält es sich in den Kernstädten – dort gilt, dass bei den größeren und teureren Wohnungen eine deutlich größere Differenz der Nettokaltmiete auftritt. Beispielsweise zahlt ein Haushalt für eine Wohnung im 51. Perzentil in Frankfurt bei 59qm 214,29 € (oder 3,63 € pro qm) mehr als in Berlin, bei 69 qm 265,02 € (oder 3,84 € pro qm) mehr und bei 106 qm 385,45 € (oder 4,24 € pro qm) mehr. Im Städtevergleich zeigt sich, dass Preise für große Wohnungen in Hamburg viel stärker steigen als in Köln. Während die Referenzhaushalte 1 bis 7 in beiden Städten nahezu identische Mieten zahlen, sind bei den Haushalten 8 und 9 große Unterschiede sichtbar. Der Vierpersonenhaushalt mit mittlerem Einkommen zahlt für eine 91 qm Wohnung in Hamburg 286,74€ (3,15€ pro qm) und in Köln 198,80 € (2,13€ pro qm) mehr als in Berlin. Im oberen Preissegment sind es für 106 qm in Hamburg sogar 441,10€ (4,16€ pro qm) in Köln dagegen 250,21€ (2,36€ pro qm).

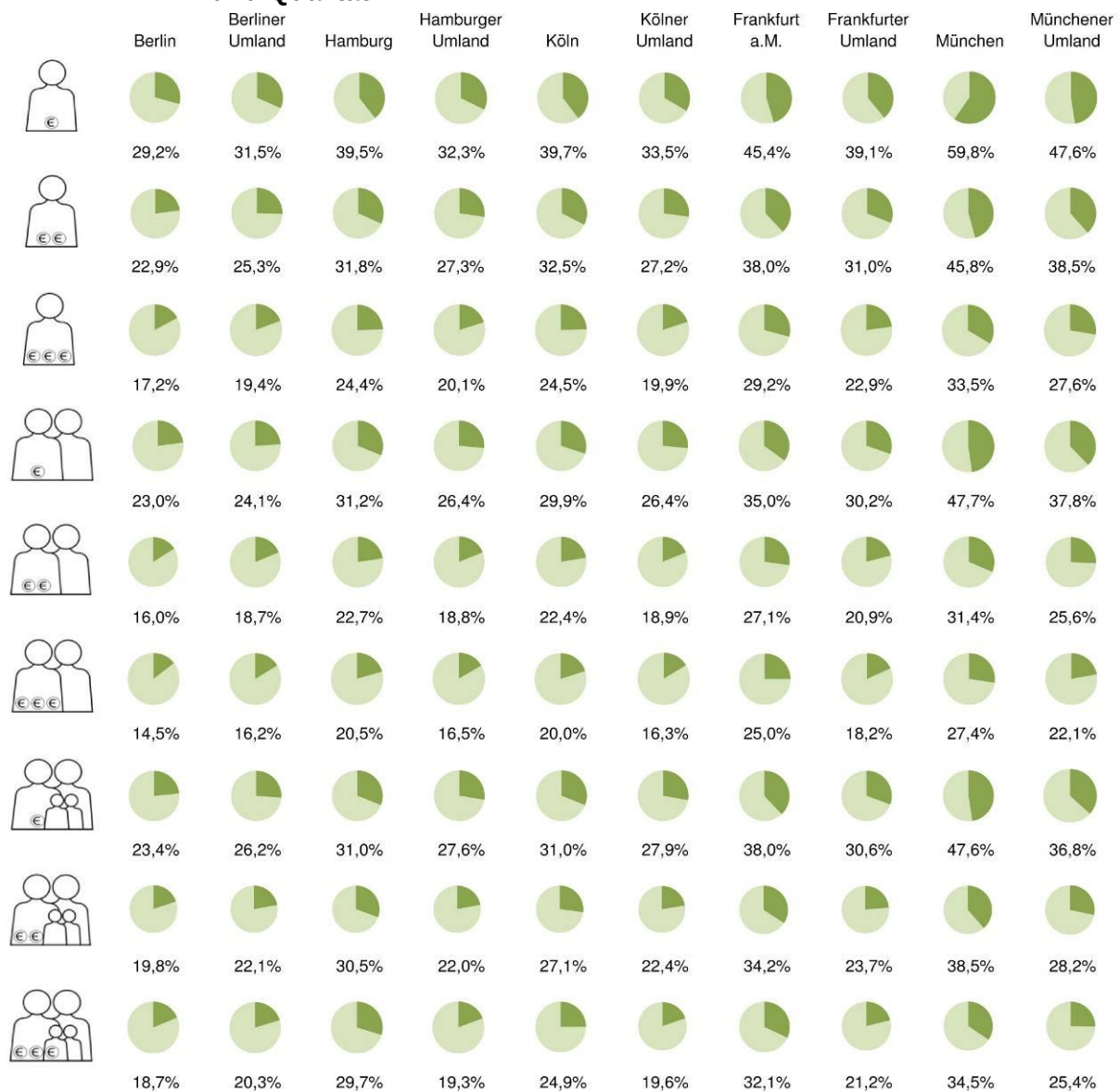
Vom absoluten Betrag her werden Familien, die eine Wohnung in den Kernstädten suchen, am stärksten durch die höheren Mietausgaben belastet. Es ist jedoch von Stadt zu Stadt unterschiedlich wer die höheren Preise am stärksten zu spüren bekommt. Im Hamburger, Frankfurter und Münchener Umland ebenso wie in Köln und München zahlen die Einpersonenhaushalte mit höherem Einkommen (RH 3) pro qm am meisten drauf. Im Kölner Umland sind dagegen die Einpersonenhaushalte mit durchschnittlichem Einkommen (RH 2) am stärksten betroffen, in Frankfurt und Hamburg die Vierpersonenhaushalte mit höherem Einkommen (RH 9) und im Berliner Umland die Zweipersonenhaushalte mit mittlerem Einkommen.

Mietlastquote

Während im vorangegangenen Absatz die absoluten Beträge der Nettoneuvertragsmieten analysiert wurden, werden im Folgenden die Mieten im Verhältnis zum Haushaltseinkommen betrachtet.

Bei den dargestellten Mietlastquoten handelt es sich um den Anteil des Einkommens, den ein Haushalt bei gleichem Einkommen für eine Wohnung gleicher Qualität (repräsentiert durch das Perzentil) und Größe in den verschiedenen Städten und ihrem Umland ausgeben müsste. Für die Haushalte bedeutet eine Differenz im Vergleich zu Berlin von 10% und mehr bei der Mietlastenquote, dass sie eine vergleichbare Wohnqualität in den anderen Großstädten nicht annähernd erreichen können oder deutliche Einsparungen in anderen Ausgabenbereichen vornehmen müssten. Zwar ist die Diskrepanz zu den Umlandpreisen geringer, bei einem Wohnstandort im Umland sind jedoch die steigenden Mobilitätskosten zu berücksichtigen. Wenn die Pendelwege für Arbeit und Freizeit deutlich länger werden, kommt unter dem Strich für den Haushalt keine Ersparnis heraus.

Abbildung 38: Mietlastenquote für Referenzhaushalte bei gleicher Wohnungsgröße und Qualität



Eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdaten (IDN Immodaten GmbH)

Die höchste Mietlastenquote wird bei allen Haushalten in München erreicht. Bei den geringverdienenden Einpersonenhaushalten (RH1) liegt sie sogar deutlich über 50% des Einkommens. Der Münchener Wohnungsmarkt sticht zudem dadurch heraus, dass bei den kleinen Wohnungen selbst die Umlandpreise über den Mietpreisen in den anderen Kernstädten liegen. Ebenfalls extrem hohe Mietlastenquoten werden in Frankfurt erreicht, während die Differenz zu Köln und Hamburg etwas moderater ausfällt. Die niedrigste Mietlastenquote ist bei allen Referenzhaushalten in Berlin festzustellen. Die Zweipersonenhaushalte mit hohem (RH 6, 14,5%) und mittlerem Einkommen (RH 5, 16%) geben den geringsten Anteil ihres Einkommens für Wohnen aus.

Die Differenz zwischen der niedrigsten und höchsten Mietlastenquote beträgt bei den Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen (RH 1, 4 und 7) zwischen 24,2 und 30,6%, was mehr als einer Verdopplung gleichkommt. Im Detail betrachtet ist die Mietlastenquote für die geringverdienenden Einpersonenhaushalte (RH 1) in allen anderen Kernstädten mehr als 10% höher als in Berlin. Im Berliner, Kölner und Hamburger Umland müssten sie einen Anteil von bis zu 5% mehr für Wohnen ausgeben. Die Zwei- und Vierpersonenhaushalte mit geringem Einkommen (RH 4 und RH 7) zahlen immerhin in Köln und Hamburg weniger als 10% mehr.

Bei den Haushalten mit durchschnittlichem Einkommen ist die Differenz zwischen der niedrigsten und höchsten Mietlastenquote mit 15,4 bis 22,9% immer noch beträchtlich. Bei den Einpersonenhaushalten (RH 2) ergibt sich ein ähnliches Bild wie bei den Geringverdienenden. Im Berliner, Kölner und Hamburger Umland ist die Mietlastenquote bis zu 5% höher, in Hamburg und dem Frankfurter Umland ist sie knapp unter 10% höher als in Berlin. Bei den Zwei- und Vierpersonenhaushalten (RH 5) ergibt sich zusätzlich für das Frankfurter Umland eine Differenz unter 5% und für Köln und das Münchener Umland unter 10%. In Hamburg, Frankfurt und München beträgt die Differenz zu Berlin mithin mehr als 10%.

Die Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen weisen eine Differenz zwischen der niedrigsten und höchsten Mietlastenquote von 12,9 bis 16,4% auf. Mehr als 10% Unterschied treten bei allen drei Haushaltsgrößen in Frankfurt und München auf, bei den Einpersonenhaushalten zusätzlich im Münchener Umland und bei den Vierpersonenhaushalten in Hamburg.

3.3 Wie viel Wohnen gibt es für das Geld (Qualitative Analyse)

Die Auswertung von aktuellen Wohnungsinseraten⁷ zeigt anschaulich, was sich die Haushalte in den jeweiligen Städten leisten können. Die Bilder von aktuellen Inseraten (Sept/Okt 2009) vermitteln einen Eindruck von der Art der Wohnungen, die in den Vergleichsstädten für eine bestimmte Mietzahlung zu bekommen sind und ergänzen so die abstraktere quantitative Analyse der Mietpreise und Perzentile im vorangegangenen Kapitel.

Bei der Suchabfrage steht dem Haushalt in allen Städten das gleiche Nettoeinkommen zur Verfügung. Er hat somit die Möglichkeit, auf das sehr unterschiedliche Preisniveau mit einer Anpassung von Mietlastenquote, Fläche und qm-Preis zu reagieren. Die Zahlungsbereitschaft des Haushaltes ist dahingehend eingegrenzt, dass die Nettomiete um maximal 50€ schwankt, um eine Vergleichbarkeit der Angebote zu gewährleisten. Bei der Wohnungsgröße und Zimmerzahl wurde ein Suchbereich definiert, der für den Haushalt in Frage kommt. Eine vierköpfige Familie würde beispielsweise nicht in eine 50m² Wohnung mit zwei Zimmern einziehen, auch wenn diese in bester Lage und hervorragend ausgestattet ist, sondern erst Angebote ab einer bestimmten Größe in Betracht ziehen. Umgekehrt ist für einen Einpersonenhaushalt ab einer bestimmten Größe ein zusätzliches Zimmer von geringem Nutzen. Statt die Wohnungsgröße und Zimmeranzahl zu maximieren würde er daher eher in Lage und Ausstattung der Wohnung investieren oder insgesamt weniger Geld für Wohnkosten ausgeben.

Aus diesen im Suchprofil zusammengefassten Vorgaben ergibt sich, dass der Haushalt in einigen Städten eine sehr große Auswahl hat, während in anderen Städten nur eine Hand voll Wohnungen mit ausreichender Größe für ihn bezahlbar sind. Die geringe Wahlfreiheit bedeutet auch, dass der Haushalt einen Umzug in einen anderen Teil der Stadt in Kauf nehmen muss und nicht unbedingt eine Wohnung in seiner derzeitigen Nachbarschaft oder in seinem Wunschstadtteil findet.

Gerade in einer Großstadt, wo die Entfernungen z.T. beträchtlich sein können, findet in der Regel eine Eingrenzung der Stadtteile, in denen eine Wohnung gesucht wird, statt. Dieser Wunschstadtteil hängt jedoch nicht nur von objektiven Kriterien wie sozialem Milieu, Infrastrukturausstattung oder Grünanteil ab, sondern in hohem Maße von den täglichen Wegen, die durch den Arbeitsort und das soziale Netzwerk des Haushalts bestimmt werden, und ist daher individuell unterschiedlich. Aus diesem Grund wurde darauf verzichtet, bei den Suchabfragen den Stadtteil einzugrenzen. Die Auswahl der ansprechendsten Wohnung

⁷ Für die Suchabfrage wurde das Immobilienportal Immobilienscout (www.immobilienscout24.de) verwendet, da es in Deutschland die größte Zahl der Anzeigen bündelt und so den Wohnungsmarkt in den Großstädten gut abbildet.

stützt sich v.a. auf den Gesamteindruck des Gebäudes, den Modernisierungszustand der Wohnung, den Ausstattungsstandard, die Wohnfläche und den Wohnungszuschnitt. Um einen Gesamteindruck des verfügbaren Wohnungsangebotes zu vermitteln, werden zusätzlich zu einer ausgewählten Wohnung Bilder anderer Inserate gezeigt, die einen Querschnitt der schönen und weniger attraktiven Angebote geben. Zusätzlich sind die Stadtteile aufgelistet, in denen der Haushalt Wohnungsangebote in seiner Preisklasse finden würde.

Die qualitative Analyse wurde für zwei Größensegmente durchgeführt, und zwar für Wohnungen mit 45-75 qm sowie 80-120 qm Wohnfläche.

Wohnungen mit 45 – 75 qm

Bei der Suchabfrage wird von einem Einpersonenhaushalt mit durchschnittlichem bis gehobenem Einkommen ausgegangen, der zwischen 410€ und 450€ kalt für seine Wohnung ausgeben möchte. Er sucht eine Wohnung mit ein bis drei Zimmern, 45-75 qm und einem Balkon oder einer Terrasse. Auf den folgenden fünf Seiten werden nun die Angebote typisiert dargestellt, die in den Vergleichsstädten Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln und München mit diesem Suchraster gefunden wurden. Die Darstellung bringt einerseits die unterschiedlichen Merkmale und Qualitäten des jeweiligen Angebots sehr deutlich „auf den Punkt“. Andererseits wird auch dargestellt, wie viele Angebote (und in welchen Quartieren) mit diesem Suchraster für den Haushalt zu finden waren.

Berlin Wohnfläche 45-75qm, 410-450€ Kaltmiete

Wahlmöglichkeit: 455 Wohnungen



Stadtteile mit Wohnungsangeboten:

Adlershof (4), Alt-Hohenschönhausen (3), Altglienicke (5), Baumschulenweg, Biersdorf, Britz (5), Buckow (16), Charlottenburg (22), Französisch Buchholz (6), Friedenau (6), Friedrichsfelde (6), Friedrichshagen (2), Friedrichshain (26), Frohnau, Gatow, Grunewald (3), Grünau (2), Haselhorst (3), Hellersdorf, Hermsdorf (2), Johannisthal (2), Karlshorst (3), Karow (2), Kaulsdorf (5), Kreuzberg (5), Köpenick (12), Lankwitz (11), Lichtenberg (6), Lichtenrade (7), Lichterfelde (15), Mahlsdorf, Mariendorf (11), Marienfelde (3), Marzahn (2), Mitte (7), Müggelheim, Neukölln (13), Niederschönneweide, Niederschönhausen (8), Nikolassee (3), Oberschönneweide (5), Pankow (9), Plänterwald, Prenzlauer Berg (12), Reinickendorf (11), Rosenthal (5), Rudow (8), Schmargendorf (3), Schöneberg (12), Siemensstadt, Spandau (32), Staaken (4), Steglitz (17), Tegel (4), Tempelhof (8), Tiergarten (17), Treptow (3), Waidmannslust, Wannsee, Wedding (10), Weißensee (14), Wilmersdorf (31), Wittenau (4), Zehlendorf (7)



Im Detail: ausgewählte Wohnung



Wohnfläche: 59,3 m²

Zimmer: 2

Preis: 444,45€ zzgl. 107€ NBK

Stadtteil: Friedrichshain (Eldenaerstr)

Baujahr: 1900

Objektzustand: Erstbezug nach Sanierung

Frankfurt Wohnfläche 45-75qm, 410-450€ Kaltmiete

Wahlmöglichkeit: 40 Wohnungen



Stadtteile mit Wohnungsangeboten:

Altstadt, Bergen-Enkheim (2), Bockenheim (2), Bonames, Eschersheim (3), Fechenheim (2), Gallusviertel, Hedderheim(2), Höchst (5), Nied, Nieder-Eschbach, Niederrad, Oberrad (3), Ostend, Praunheim(2), Rödelheim, Sachsenhausen-Süd (2), Schwanheim, Sossenheim (2), Unterliederbach (2), Westend-Süd, Zeilsheim



Im Detail: ausgewählte Wohnung



Wohnfläche: 58 m²

Zimmer: 2

Preis: 449€ zzgl. 139€ NBK

Stadtteil: Nieder-Eschbach

Baujahr: 2002

Objektzustand: Vollständig renoviert



Hamburg Wohnfläche 45-75qm, 410-450€ Kaltmiete



Wahlmöglichkeit: 50 Wohnungen



Stadtteile mit Wohnungsangeboten:

Allermöhe, Alsterdorf, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd (2), Bergedorf (3), Billstedt (2), Borgfelde, Bramfeld (4), Dulsberg, Eidelstedt, Eilbek(2), Eißendorf (2), Fuhlsbüttel (2), Hamm-Mitte (2), Harburg, Heimfeld, Horn (2), Hummelsbüttel (2), Langenhorn (5), Lurup, Marienthal, Neugraben-Fischbek (2), Osdorf, Rahlstedt (6), Veddel (1)

Im Detail: ausgewählte Wohnung



Wohnfläche: 58 m²
Zimmer: 2
Preis: 450€ zzgl. 110€ NBK
Stadtteil: Barmbek-Nord
Baujahr: k.A.
Objektzustand: Gepflegt

Köln Wohnfläche 45-75qm, 410-450€ Kaltmiete

Wahlmöglichkeit: 165 Wohnungen



Stadtteile mit Wohnungsangeboten:

Altstadt & Neustadt-Süd (5), Bayenthal, Bickendorf (2), Bilderstöckchen (2), Bocklemünd/Mengenich, Brück, Buchforst, Buchheim (6), Dellbrück (3), Deutz, Dünnwald (2), Ehrenfeld (2), Eil (11), Ensen (2), Finkenbergl (2), Flittard (3), Grengel (3), Heimersdorf (2), Holweide (3), Humboldt/Gremberg (3), Höhenberg (4), Höhenhaus, Junkersdorf, Kalk (4), Langel (2), Lind, Lövenich, Merheim (3), Merkenich, Mülheim (11), Neubrück, Neuehrenfeld (6), Niehl (4), Nippes (5), Pesch (4), Porz (9), Raderberg, Rodenkirchen, Seeberg, Sürth (2), Urbach (10), Vingst (2), Vogelsang, Volkhoven/Weiler (3), Wahn, Wahnheide (13), Weiden (3), Weidenpesch (5), Weiß, Widdersdorf (2), Worringen, Zollstock (4), Zündorf (2)

Im Detail: ausgewählte Wohnung



Wohnfläche: 46 m²

Zimmer: 2

Preis: 445€ zzgl. 150€ NBK

Stadtteil: Weiden (Goethestr.)

Baujahr: 1995

Objektzustand: Vollständig renoviert

München Wohnfläche 45-75qm, 410-450€ Kaltmiete

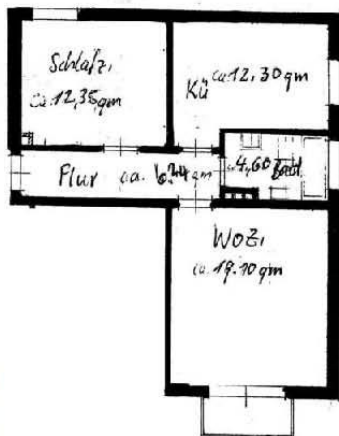
Wahlmöglichkeit: 4 Wohnungen



Stadtteile mit Wohnungsangeboten:
Moosach, Perlach, Ramersdorf, Sendling-Westpark



Im Detail: ausgewählte Wohnung



Wohnfläche: 54 m²
Zimmer: 2
Preis: 420€ zzgl. 110€ NBK
Stadtteil: Ramersdorf (Balanstr)
Baujahr: 1950
Objektzustand: Vollständig renoviert



Wohnungen mit 80 – 120 qm

Ähnlich wie im vorherigen Abschnitt wurde nun in allen fünf Städten eine Wohnung mit 80-120 qm für 725-775€ Kaltmiete gesucht. Beim suchenden Haushalt handelt es sich um eine Familie mit zwei Kindern, die mindestens vier Zimmer benötigt. Bezogen auf die Ausstattung wünscht sich der Haushalt ein zweites WC.

In allen fünf Städten muss die Familie entweder flexibel sein, was die Lage im Stadtgebiet und die Art der Wohnung angeht oder einen langwierigen Suchprozess in Kauf nehmen, da das Angebot an großen Wohnungen im Vergleich zu anderen Wohnungsgrößen relativ klein ist. Besonders schwierig gestaltet sich die Suche in Hamburg und München, dagegen stehen in Berlin immerhin 48 Angebote in der gewünschten Preisklasse zur Verfügung, 24 davon mit Gäste-WC. Es folgen nun wiederum die „Steckbriefe“ der angebotenen Wohnungen, die mit dem genannten Suchraster bei Immoscout2 in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln und München „aufgespürt“ wurden.

Berlin Wohnfläche 80-120qm, 725-775€ Kaltmiete

Wahlmöglichkeit: 24 Wohnungen



Stadteile mit Wohnungsangeboten:

Buckow, Frohnau, Kreuzberg, Köpenick (5), Mariendorf, Nikolassee, Pankow, Plänterwald, Rahnsdorf (3), Schöneberg (3), Spandau, Steglitz, Tiergarten (2), Wedding, Zehlendorf



Im Detail: ausgewählte Wohnung



Wohnfläche: 115 m²

Zimmer: 5

Preis: 747,50€ zzgl. 130€ NBK

Stadtteil: Tiergarten (Wilhelmshavener Str)

Baujahr: 1911

Objektzustand: Erstbezug nach Sanierung

Frankfurt Wohnfläche 80-120qm, 725-775€ Kaltmiete

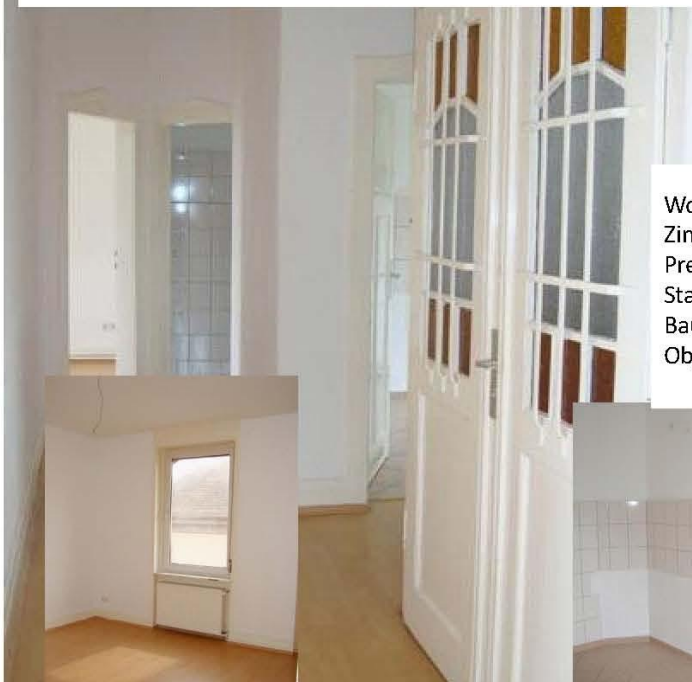
Wahlmöglichkeit: 7 Wohnungen



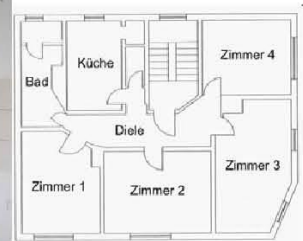
Stadtteile mit Wohnungsangeboten:
Bornheim, Eschersheim, Nordend-Ost (2), Ostend (2), Sachsenhausen



Im Detail: ausgewählte Wohnung



Wohnfläche: 100 m²
Zimmer: 4
Preis: 750€ zzgl. 160€ NBK
Stadtteil: Eschersheim
Baujahr: 1912
Objektzustand: Modernisiert



Hamburg Wohnfläche 80-120qm, 725-775€ Kaltmiete

Wahlmöglichkeit: 6 Wohnungen



Stadtteile mit Wohnungsangeboten:
Lurup, Farmsen-Berne, Billstedt, Rahlstedt, Rothenburgsort, Neuenfelde

Im Detail: ausgewählte Wohnung



Köln Wohnfläche 80-120qm, 725-775€ Kaltmiete



Im Detail: ausgewählte Wohnung



München Wohnfläche 80-120qm, 725-775€ Kaltmiete

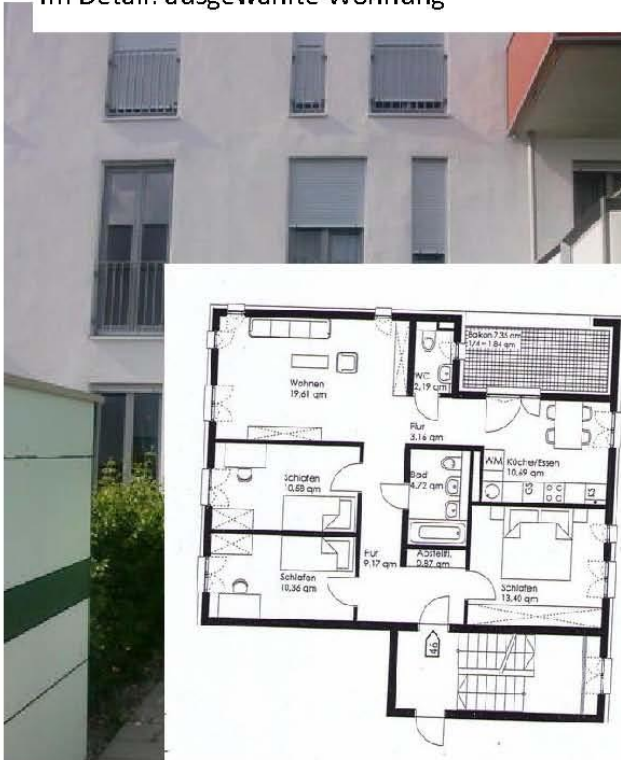
Wahlmöglichkeit: 3 Wohnungen



Stadtteile mit Wohnungsangeboten:
Berg am Laim, Riem (2)



Im Detail: ausgewählte Wohnung



Wohnfläche: 87 m²
Zimmer: 4
Preis: 754€ zzgl. 156€ NBK
Stadtteil: Riem (Selma Lagerlöf Str)
Baujahr: 2006
Objektzustand: Neuwertig



4. Ein Blick zu ausgewählten europäischen Metropolen

4.1 Gravierende Unterschiede zwischen den nationalen Märkten

Das Kapitel 3 hat schon aus dem Vergleich der deutschen Metropolen heraus deutlich gemacht, welche Einflussgrößen bei der Preisbildung für das Wohnen wirksam werden. Diese Argumentation muss von daher bei der Analyse ausgewählter europäischer Vergleichsstädte nicht wiederholt werden.

Allerdings müsste ein internationaler Vergleich, mit dem Preisunterschiede in einem wissenschaftlichen Sinne erklärt werden sollen, zusätzlich die nationalen politischen Rahmenbedingungen bzw. die jeweilige Regulierung des Wohnungsmarktes mit einbeziehen. Denn hier sind gravierende Unterschiede gegeben. So ist schon eine erhebliche Bandbreite in der Regulierung des Mietwohnungssektors erkennbar.⁸ Auch die Unterschiede in der Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus sind zwischen den jeweiligen Ländern weitaus größer als zwischen den deutschen Städten.⁹ Nicht zuletzt finden sich erhebliche Differenzen in der steuerlichen Behandlung von Wohnungsbauinvestitionen. So ermöglicht z.B. der niederländische Staat eine steuerliche Abzugsfähigkeit der Kreditkosten, was gemeinsam mit einem robusten Wirtschaftswachstum in der letzten Dekade viel Kapital in den Wohnungsmarkt „gespült“ hat.

Diese nationalen Unterschiede sind bei den Preisbildungsprozessen für das Wohnen letztlich sehr entscheidend. Deutschland hat insgesamt in den letzten Jahren hierbei eine Ausnahmestellung eingenommen. Während in vielen europäischen Ländern ein rasantes Wachstum der Wohnungspreise zu beobachten war, stagnierten die Wohnungspreise - bei gegebenen regionalen Differenzen – in Deutschland. Nachdem die internationalen Investoren in anderen Ländern eine Überhitzung und eine Blasenbildung fürchteten, war auch dies ein Grund für ein verstärktes Engagement ausländischer Investoren im deutschen Wohnungsmarkt.

⁸ Siehe hierzu z. B.: Michael Ball (2009).

⁹ Siehe Whitehead, C. und K. Scanlon (2007).

4.2 Berlin im Vergleich zu Amsterdam, Wien und Kopenhagen

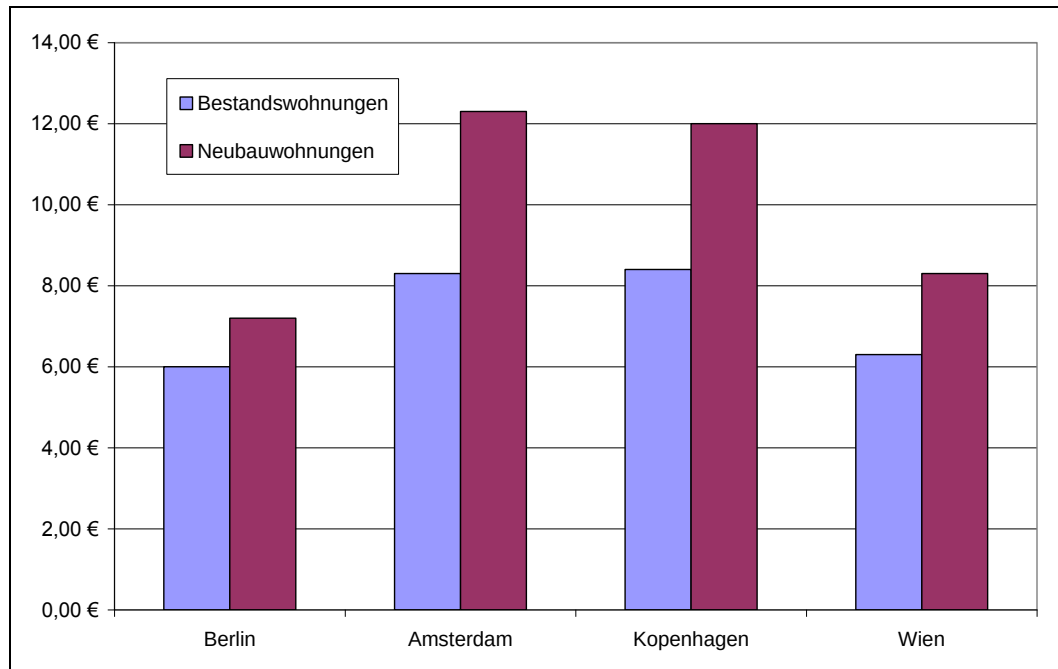
Der Vergleich der europäischen Städte startet von den schwierigen Bedingungen einer unzureichenden Datenlage aus. Während auf nationaler Ebene und insbesondere für die Hauspreise noch Daten verfügbar sind, bleiben die Mietmärkte und insbesondere die regionalen Mietmärkte weitgehend ausgeblendet.¹⁰ Wenn es Daten gäbe, würde ein Vergleich auch von dem Umstand einer zum Teil sehr weit abweichenden Preisregulierung und der sehr unterschiedlichen Bedeutung des davon erfassten Wohnungsmarktsegmentes beeinflusst. Deutschland ist das Land mit dem weitaus größten privaten Mietwohnungssektor. Freifinanzierte Wohnungen werden in allen Teilsegmenten - von sehr einfach bis Luxus – angeboten. In manchen anderen europäischen Ländern ist dieser Teilmarkt auf das Segment der besseren oder sogar der Luxuswohnungen beschränkt.

Die Vergleichsstädte Wien, Amsterdam und Kopenhagen sind in ihren administrativen Grenzen deutlich kleiner als Berlin. Mit fast 2 Mio Haushalten ist Berlin gut dreimal so groß wie Amsterdam und mehr als zweimal so groß wie Wien. Kopenhagen fällt noch weiter zurück. Aber auch hier sagt die Stadtgröße nichts über die Bedeutung der Stadtregion. In den genannten Vergleichsstädten findet sich ein ungleich größerer Bevölkerungs- und Haushaltsanteil außerhalb der Stadtgrenzen in der Region. Dementsprechend erstrecken sich auch die Wohnungsmärkte deutlicher über die administrativen Grenzen hinaus. Vergleicht man jedoch die Preise innerhalb dieser Grenzen, nimmt Berlin auch hier eine günstige Position ein.

Der Abstand von Bestandsmieten zu Neubaumieten fällt dabei in Berlin relativ gering aus. Die Vergleichsstädte weisen in dieser Hinsicht weitaus größere Spreizungen auf. Dies kann einmal am reduzierten Baulandangebot in den eng abgegrenzten Städten liegen. Ferner sind die Mietwohnungsmärkte in den Vergleichsländern stärker reguliert. Die Mietpreise werden hier politisch gering gehalten, so dass sich die wachsende Nachfrage in den überwiegend wachstumsstärkeren Regionen einen höheren Druck auf das Neubausegment erzeugt.

¹⁰ Die europäische Statistik bemüht sich derzeit intensiv zumindest auf nationaler Ebene eine systematische Hauspreisstatistik zu erzeugen, um dies als Grundlage des HVPI (Harmonisierter Verbrauchpreis Index) heran zu ziehen.

Abbildung 39: Wohnungsmieten in ausgewählten europäischen Metropolen (in €/m² für das Jahr 2009)



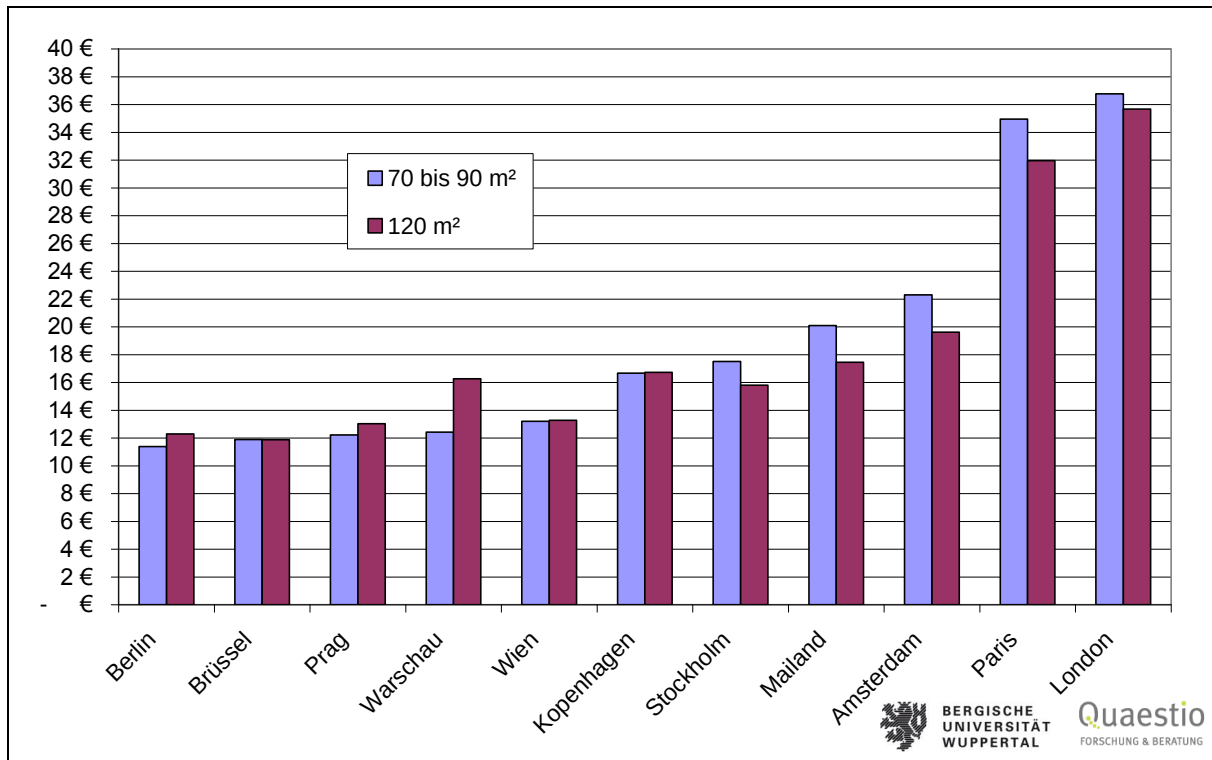
Quelle: Feri Research

Die Unterschiede in den Mietpreisen werden jedoch von den Einkommensunterschieden teilweise nivelliert. Nimmt man die verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen in den Städten und unterstellt einen Wohnflächenkonsum von 35 m², muss ein Berliner eine Einkommensbelastung aus der Miete von 18% kalkulieren. Die Menschen in Amsterdam (21%) und Kopenhagen (23%) müssen hierzu etwas mehr aufwenden. Günstiger schneiden hingegen die Wiener ab, die bei spürbar höheren Einkommen fast so günstig wie in Berlin mieten können und deswegen unter den hier unterstellten Bedingungen nur 15% Einkommensbelastung zu schultern haben.

4.3 Wohnungsmieten in den Spitzenlagen europäischer Metropolen

In einer auf eine größere Zahl von Vergleichsstädten erweiterten Perspektive können jedoch die Spitzenmieten verglichen werden. Nimmt man den Blickwinkel international agierender Privatanleger ein oder auch die Perspektive international mobiler „Professionals“ ist dies das interessanteste Teilsegment. Im Ergebnis eines entsprechenden Mietkostenvergleichs nimmt Berlin mit sehr günstigen Preisen wiederum einen Spitzenplatz ein. Die Stadt liegt mit bis zu 12 €/m² auf einem Niveau mit Brüssel, Prag und Warschau und eingeschränkt auch Wien. Kopenhagen, Stockholm, Mailand und Amsterdam setzen sich schon deutlich ab, während Paris und London bekanntermaßen in eigene Preisdimensionen vorstoßen.

Abbildung 40: Aktuelle Wohnungsmieten in ausgewählten europäischen Metropolen (jeweils beste Lagen, Angaben in €/m²)

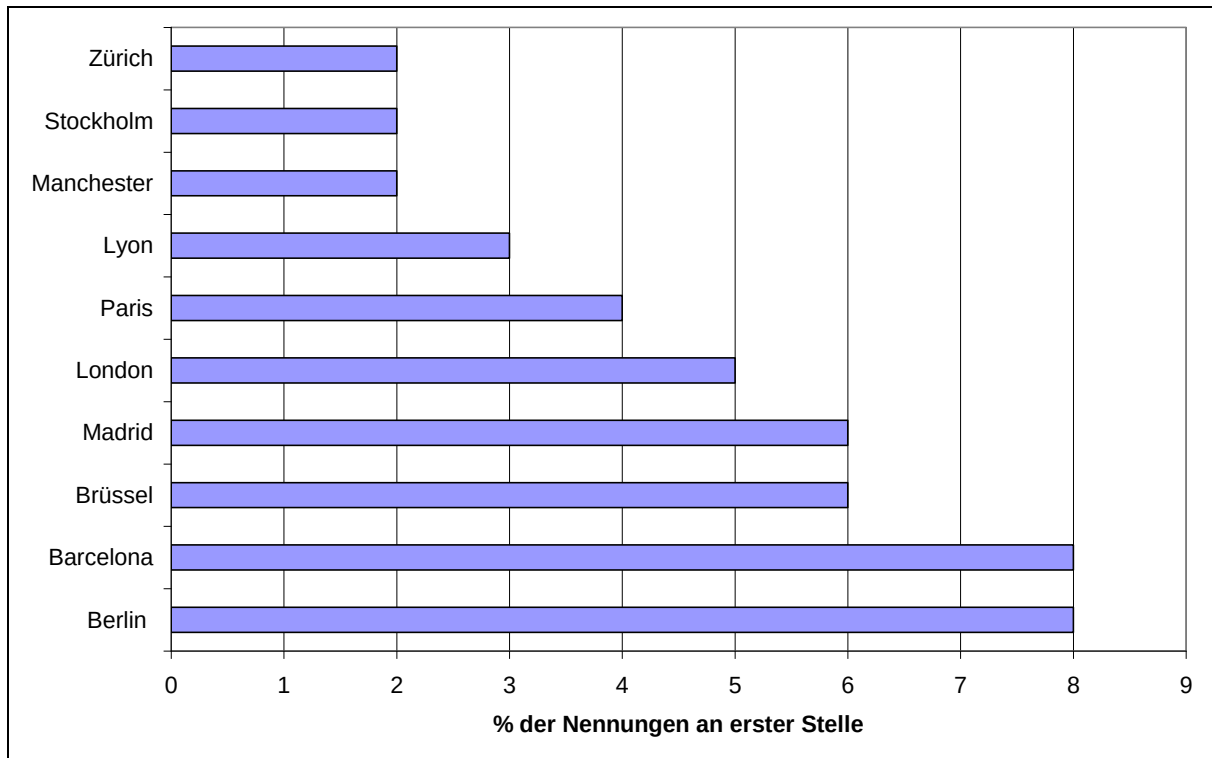


Anmerkungen: Die Daten stammen aus der Auswertung von Inseraten. Dabei werden in den jeweiligen Städten nur die bevorzugten innerstädtischen Stadtteile berücksichtigt. Für Berlin sind dies beispielsweise: Charlottenburg, Friedrichshain, Grunewald, Karlshorst, Mitte, Prenzlauer Berg und Wilmersdorf
Quelle: globalpropertyguide.com, eigene Darstellung

Diese bevorzugte Stellung im internationalen Vergleich drückt sich auch in den Umfrageergebnissen des „European Cities Monitor 2008“¹¹ aus. Hier wurden internationale Manager zur Bewertung europäischer Metropolen aufgefordert. Bei der Frage, welche Stadt die besten Bedingungen für die Unterbringung von „expats“ bietet, belegt Berlin mit Barcelona zusammen den ersten Platz.

¹¹ Cushman Wakefield, 2008.

Abbildung 41: Top Ten Städte in Europa für die Unterbringung von „expats“ aus der Befragung zum European Cities Monitor 2008



Quelle: European Cities Monitor 2008

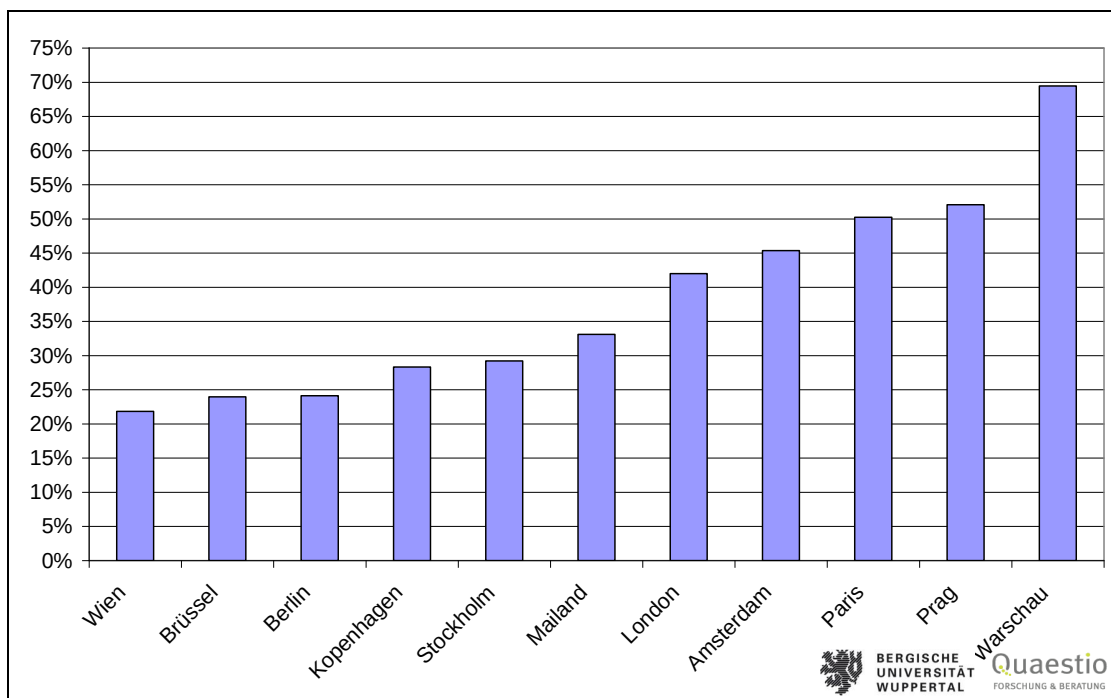
4.4 Bezahlbarkeit von hochwertigen Mietwohnungen im Vergleich europäischer Großstädte

Der Berliner Wohnungsmarkt befindet sich ebenso wie die Stadt insgesamt noch in einem Transformationsprozess. Dies betrifft die ökonomischen Rahmenbedingungen, die nachholende Suburbanisierung und schließlich auch die Transformation der Berliner Wohnquartiere. Dabei ist in den letzten Jahren deutlich geworden, dass die inneren Differenzen zwischen hochwertigen und einfachen Quartieren und Lagen eher zugenommen haben. Insbesondere die im Ostteil der Stadt gut gelegenen Stadtteile (Mitte, Prenzlauer Berg) wurden schrittweise aufgewertet und haben dabei eine rasante Preissteigerung erfahren. Diese bislang eher punktuellen Prozesse sind eine Anpassung an eine neue zahlungskräftige Nachfrage in der Stadt. In noch viel ausgeprägterer Form koppeln sich die Luxussegmente und -lagen des Wohnens in den Städten Osteuropas ab. Dies zeigen auch die Daten aus Warschau und Prag. Extremer ist dies noch in Moskau zu beobachten. Hier entstehen zunächst Inseln des Wohlstands. Im Verlauf der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung und des damit verbundenen wachsenden Wohlstandsniveaus ist in diesen Städten zu erwarten, dass auch andere Quartiere und Lagen aufgewertet werden.

In den betrachteten westeuropäischen Metropolen sind die Wohnungsmärkte mit hoher Wahrscheinlichkeit viel flächendeckender an ein bereits hohes Einkommensniveau angepasst. Berlin hat aufgrund seiner Historie als geteilte Stadt eine Mittelposition zwischen den Transformationsstädten in Osteuropa und den gereiften Metropolen in Westeuropa.

Dennoch zeigen die Ergebnisse einer Modellrechnung, dass sich der Berliner Normalverdiener viel eher eine Wohnung in den besten Lagen der Stadt leisten kann als dies in vielen anderen europäischen Metropolen der Fall ist. Die Berechnungen gehen davon aus, dass ein Haushalt mit dem Dreifachen des durchschnittlich in der Region (Nuts 2 – Ebene) verfügbaren Pro-Kopf-Einkommens ausgestattet ist und auf dieser Basis eine 80 m² große Wohnung in den besten Lagen anmieten will.

Abbildung 42: Theoretische Einkommensbelastung eines Modellhaushaltes für 80m² Wohnfläche in bester Lage in ausgewählten europäischen Großstädten (Anteile am verfügbaren Einkommen)



Anmerkungen: Der Modellhaushalt verfügt über das Dreifache des pro Person verfügbaren Einkommens in der jeweiligen Region (Nuts 2 – Region). Da für Dänemark keine regionalen Daten vorliegen, wird im Fall Kopenhagen das dänische Durchschnittseinkommen herangezogen.

Quelle: globalpropertyguide.com, Eurostat, eigene Berechnung und Darstellung

Es liegt auf der Hand, dass ein Durchschnittseinkommen in Warschau oder Prag bei weitem nicht für eine Wohnung in bester Lage ausreicht. Aber auch die hohen Einkommen in London führen angesichts des sehr teuren Wohnungsmarktes zu nicht akzeptablen Belastungshöhen. Bei mittleren Einkommen in den Regionen Paris (Ile de France) und Amsterdam (Noord-Holland) sind die dortigen Wohnungen nur durch noch höhere Einkommensanteile zu finanzieren.

Vergleichbar mit Berlin sind jedoch Brüssel und Wien. Hier reichen die gegenüber Berlin etwas höheren Einkommen gerade aus¹², um die Kostenunterschiede im Spitzensegment des Wohnungsmarktes auszugleichen. Allerdings besteht aus der oben skizzierten Logik der Transformation Anlass zu der Hypothese, dass die Durchschnittspreise in Berlin niedriger sind als die in Wien oder Brüssel. Von daher hat der Berliner Haushalt eine deutlich größere Auswahl und deutlich bessere Möglichkeiten sich ausreichend mit Wohnraum zu versorgen.

5. Berliner Wohnungsmarkt ein Standortvorteil?

5.1 Der Berliner Wohnungsmarkt aus der Sicht der Nachfrage

Die Analysen haben gezeigt, dass der Wohnungsmarkt in Berlin sowohl im nationalen Vergleich als auch im internationalen Vergleich sehr günstig ist. In Frankfurt/M. oder München sind die durchschnittlichen Mieten gut doppelt so hoch. Auch Hamburg oder Köln sind 50 bis 60% teurer als Berlin. Deutlich wurde zudem, dass man in Berlin nicht nur günstiger Wohnungen bekommt, sondern auch bei gleicher oder geringerer Zahlungsfähigkeit mehr Wohnqualität erhält. Berlin bietet mehr Wohnqualität für's Geld. Dies gilt für alle Haushaltstypen und auch alle Einkommensgruppen.

Aus der Sicht des wohnungssuchenden Haushaltes hat dies viele unmittelbar positiv wirkende Konsequenzen. Ganz entscheidend ist dabei, dass teure und enge Wohnungsmärkte zu Kompromissen zwingen. So suchen die meisten Haushalte eine Wohnung in der Nähe ihrer bisherigen Wohnung, damit sie ihre gewohnte Umgebung mit den eingespielten Wegen und den sozialen Bezügen nicht aufgeben müssen. In Berlin ist die Wahrscheinlichkeit viel höher, dass man veränderte Bedürfnisse in seinem gewohnten Umfeld finanzieren kann. In anderen Städten ist dies viel schwieriger. Dadurch wird nicht nur das alte Umfeld aufgegeben. Im Zweifel steigt auch der Wegeaufwand zum Arbeitsplatz oder für andere Erledigungen.

Eine andere Form des Kompromisses besteht im Verzicht auf einen Umzug oder in der Reduzierung der Wohnansprüche. Um den gewünschten Standort finanzieren zu können, mietet man die kleinere Wohnung oder akzeptiert den schlechteren Mikrostandort, der zum Beispiel für die Kinder keine ausreichenden Spielmöglichkeiten bietet und/oder die Mieter Lärmbelastungen aussetzt.

¹² Nach Angaben von Eurostat betrugen die in 2006 verfügbaren Einkommen pro Person in der Region Berlin rund 15.000 €, in Brüssel knapp 16.000 € und in Wien ca. 19.000 €.

Es ist offensichtlich, dass die Wahlmöglichkeiten bei wirtschaftlich weniger leistungsfähigen Haushalten sehr reduziert sind. Um angemessene Wohnqualitäten finanzieren zu können, können beispielsweise kaum andere Ausgaben reduziert werden. Gleichzeitig kann die Wohnfläche oft nicht noch weiter reduziert werden. Das räumliche Ausweichen an einen schlechteren Standort ist hier in der Regel die einzige Option.

Besonders benachteiligt von teuren Wohnungsmärkten sind die Familien. Denn die Wohnflächenansprüche von drei, vier oder mehr Personen müssen hier aus ein bis zwei Einkommen finanziert werden (geringere Äquivalenzeinkommen). Gleichzeitig haben die Familien mit Blick auf die Kinder höhere Ansprüche an das Umfeld. Hinzu kommt, dass die familiengeeigneten Standorte und Wohnungen auch für andere, leistungsfähigere Haushalte attraktiv sind. Insofern kann man gerade in teuren Wohnungsmärkten beobachten, dass die Familien wegkonkurriert werden und in der Folge auch an den günstigeren Stadtrand oder in das Umland ausweichen müssen.

Die Wohnungssuche wird unter den Bedingungen eines engen Wohnungsmarktes um ein Vielfaches mühsamer. Denn das mit sich selbst Kompromisse aushandeln, ist kein einfacher Prozess. Auch kann der Vermieter sich - zumindest bei einer guten Wohnung – den Haushalt unter einer großen Zahl von Bewerbern aussuchen. Im Ergebnis wird aus einer latenten Stigmatisierung bestimmter Haushalte in teuren und engen Wohnungsmärkten viel schneller eine wirksame Diskriminierung.

5.2 Zur stadtentwicklungspolitischen Bedeutung eines preiswerten Wohnungsmarktes

Die vorstehenden Überlegungen haben deutlich gemacht, dass die performance des Wohnungsmarktes sowohl für die Unternehmen als auch für die privaten Haushalte eine hohe Bedeutung hat. Hieraus ergibt sich unmittelbar, dass sie auch für die Städte selbst eine hohe und wahrscheinlich sogar noch wachsende stadtentwicklungspolitische Relevanz hat. Folgende ergänzende Überlegungen verdeutlichen dies:

- In der wissensbasierten Dienstleistungswirtschaft ist die qualifizierte Arbeit der entscheidende „Rohstoff“ für die regionalwirtschaftliche Entwicklung geworden. Insofern sind vor allem dort gute Wachstumsbedingungen gegeben, wo qualifiziertes Personal vorhanden ist oder gewonnen werden kann. Gerade junge und qualifizierte Arbeitskräfte sind in hohem Maße mobil. Dabei können sie aufgrund des demografisch bedingten Nachwuchsmangels in Zukunft viel mehr noch als bisher zwischen verschiedenen Arbeitsplatzangeboten wählen. Bei gleichartigen Stellenangeboten werden die Attraktivität der Stadt und die Lebensbedingungen in

der Stadt zu wichtigen Stellgrößen.¹³ In diesem Kontext hat auch der Wohnungsmarkt eine hohe Bedeutung. Von daher wird der Wohnungsmarkt auch zunehmend zu einer bedeutenden Einflussgröße für die regionalwirtschaftliche Entwicklung.

- Für die Unternehmen ist somit die Verfügbarkeit von Arbeitskräften ein auch mit dem Wohnungsmarkt verbundener Standortfaktor. Darüber hinaus ist es jedoch auch eine Frage der tatsächlich entstehenden Kosten. Erhält man heute ein Arbeitsangebot aus München, so weiß man, dass man hier ein höheres Gehalt fordern muss, um die hohen Lebenshaltungs- und insbesondere auch Wohnkosten zu kompensieren. Umgekehrt wissen auch die Unternehmen, dass sie zur Kompensation der hohen Lebenshaltungskosten höhere Löhne zahlen müssen. Die Unternehmen müssen insofern auch die Wohnkosten in ihren Löhnen tragen („implizite Wohnkosten in den Löhnen“). Insofern kann ein hohes Lohnniveau immer auch als eine erzwungene unternehmerische Reaktion auf die Lebenshaltungskosten interpretiert werden. Je höher der Anteil der impliziten Wohnkosten in Lohn und Gehalt, umso mehr wird der Wohnungsmarkt von einem weichen zu einem harten, unmittelbar kostenrelevanten Standortfaktor.
- Die oben angestellten Überlegungen haben auch deutlich gemacht, dass die Ausgaben für das Wohnen immer auch mit anderen Möglichkeiten der Einkommensverwendung konkurrieren. Wer aufgrund eines günstigeren regionalen Preisniveaus weniger für das Wohnen ausgeben muss, kann beispielsweise mehr für die eigene Altersvorsorge tun und damit einer auf breiter Front erhobenen Forderung nachkommen. Alternativ ist es auch möglich, mehr zu konsumieren, was immerhin zum Teil auch dem regionalen Wirtschaftskreislauf zugute kommen wird (lokaler Einzelhandel, Restaurants, Freizeitangebote etc.). Unterstellt man als ein Ergebnis eines länger andauernden Entwicklungsprozesses ein nur um 10% verschobenes Wohnkostenniveau für Berlin, entspricht das in der Summe aller Mieterhaushalte

¹³ In der regionalwissenschaftlichen Debatte haben in den letzten Jahren die Arbeiten von Richard Florida (insbesondere „The rise of the creative class“) eine hohe Aufmerksamkeit genossen. Florida argumentiert ausgehend von den US-amerikanischen Gegebenheiten, dass insbesondere dort gute Wachstumsbedingungen gegeben sind, wo die drei Faktoren „technology, talent, tolerance“ in besonderem Maße anzutreffen sind. Während Technologie und Talent schon als klassische Wachstumsvoraussetzungen zu begreifen sind, beschreibt er mit Toleranz – das ist die Neuerung - insbesondere weltoffene Lebensbedingungen in den Städten und Regionen. Diese misst er unter den amerikanischen Gegebenheiten am „gay index“, also dem Vorhandensein von Homosexuellen. In der Übertragung auf europäische Verhältnisse wurde der „gay index“ jedoch als wenig aussagekräftig eingestuft. Hier hat man stattdessen die Bedeutung einer besonderen städtebaulichen, altstädtischen Attraktivität und das damit verbundene Flair hervorgehoben.

einem Mehrausgabevolumen oder einer Ersparnis von immerhin 780 Mio. € pro Jahr.¹⁴

- Ein preiswerter Wohnungsmarkt sorgt auch dafür, dass sich die Haushalte besser aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können und dementsprechend weniger auf Subventionen angewiesen sind. Gerade nachdem durch die ALG II-Reformen die Wohnkosten von den Kommunen übernommen werden müssen, ist dies ein kommunal sehr bedeutsamer Faktor. Für die Kosten der Unterkunft der ALG II-Empfänger wird Berlin im Jahr 2009 ca. 1,3 Mrd. € aufbringen.¹⁵ Eine Erhöhung der Wohnkosten um 10% würde – bei Beibehaltung der Standards – dementsprechend ca. 130 Mio. € kosten. Ein um 10% günstigerer Wohnungsmarkt brächte eine entsprechende Entlastung. Im Städtevergleich kann Berlin gegenüber München¹⁶ wahrscheinlich viel Geld einsparen und dabei noch höhere Standards ermöglichen. Ein kostengünstiger und preiswerter Wohnungsmarkt ist insofern ein fiskalisch sparsamer und zugleich sozialer Wohnungsmarkt.¹⁷

5.3 Eckpunkte einer Wohnungsmarktpolitik

Wohnungsmärkte mit einer guten „performance“ oder einem günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis sind in vielerlei Hinsicht positiv zu bewerten. Insofern hat Berlin hier einen spürbaren Vorteil gegenüber anderen Städten. Um diesen Vorteil auch unter den Bedingungen einer fortgeschrittenen und gegenüber anderen Regionen aufholenden

¹⁴ Die Angaben gehen davon aus, dass die Veränderung der Wohnkosten vollständig in andere Ausgabenbereiche fließt. Dies ist in der Realität nicht zu erwarten, da erhöhte Wohnkosten zum Teil eine erhöhte Zahlungsbereitschaft auslösen und umgekehrt reduzierte Wohnkosten zur Realisierung erhöhter Wohnstandards verleiten. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 72,3 qm in Berlin (Mikrozensus Wohnen 2006) und einer Nettokaltmiete im Bestand vom 4,72 €/qm (Berliner Wohnungsmarktbericht 2008) ergibt sich eine durchschnittliche monatliche Kaltmiete von 341,25 €. Bei einer Anzahl von rd. 1,7 Mio. Mietwohnungen in Berlin (1,9 Mio. Wohnungen mit einer Eigentumsquote von rund 11% (2002), Mikrozensus Wohnen 2006), ergibt sich ein jährliches Gesamtmietvolumen von rd. 7,8 Mrd. Euro.

¹⁵ Diese Berechnung basiert auf den Daten der Veröffentlichung der Bundesagentur für Arbeit – Statistik: Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II – Juli 2009. Bei einer Anzahl von 320.142 Bedarfsgemeinschaften in Berlin (rd. 576.843 Personen) und einer durchschnittlichen Leistung für Unterkunft und Heizungen von 347,74 Euro pro Bedarfsgemeinschaft ergibt sich ein jährliches Gesamtvolumen von rd. 1,3 Mrd. Euro. Bei tendenziell steigenden Kosten und einer geringer werdenden Beteiligung des Bundes, hat sich diese Summe in den letzten Jahren erhöht und eine weitere Steigerung wird prognostiziert (2009: 13,8 Mrd. Euro für Gesamtdeutschland mit einer Bundesbeteiligung von 26%, Prognose 2010: 14,5 Mrd. Euro für Gesamtdeutschland mit einer Bundesbeteiligung von 23,3% - Daten der BA Statistik, Februar 2009).

¹⁶ Berlin gibt durchschnittlich für Unterkunft und Heizungen je Bedarfsgemeinschaft 347,74 Euro aus, München durchschnittlich 434,99 Euro pro Bedarfsgemeinschaft (Statistik: Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II – Juli 2009). Hinzu kommt, dass der durchschnittliche Mietpreis je Quadratmeter für Geschosswohnungen in Berlin bei 5,61 Euro und in München bei 11,61 Euro liegt und somit eine Mietwohnung im Geschosswohnungsbau Münchens im Vergleich zu Berlin annähernd doppelt so teuer ist (vgl. empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking im 3. Quartal 2008). Dementsprechend ist davon auszugehen, dass München zwar mehr Geld für Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft ausgibt, für die betroffenen Haushalte jedoch gleichzeitig nur einen geringeren Standard gewährleisten kann.

¹⁷ Hierbei ist freilich auch in Betracht zu ziehen, dass sich für den Fiskus mit einem teuren Wohnungsmarkt ebenfalls Einnahmeverbesserungen verbinden (MWSt, Gewerbesteuer, Einkommenssteuer).

regionalwirtschaftlichen Entwicklung zu erhalten, kann die Berliner Wohnungspolitik insgesamt auf eine Angebots- und Qualitätsorientierung setzen. Dies hat verschiedene Facetten:

- Insgesamt sollte ein großzügig bemessenes Bauland- und Grundstücksangebot dafür sorgen, dass die Bodenpreise günstig bleiben, so dass die Investoren hier günstige Bedingungen vorfinden und die Neubaupreise (Mieten und Verkauf) nicht durch ein zu knappes Grundstücksangebot und entsprechende Knappheitspreise nach oben getrieben werden.
- Gerade unter den Bedingungen einer stagnierenden Gesamtnachfrage nach Wohnungen entsteht in der Regel die Diskussion zur Notwendigkeit weiteren Neubaus. Da der Umbau und die Anpassung auf bestehenden Grundstücken immer von spezifischen Inflexibilitäten gebremst werden, ist das Neubauangebot auch bei stagnierender Gesamtnachfrage ein sinnvolles Ventil, um veränderten Wohnansprüchen Geltung zu verschaffen. Im Wettbewerb muss sich jeweils entscheiden können, ob eine Anpassung des Bestandes oder der Neubau das bessere Preis-Leistungs-Verhältnis bringt.
- Die Wohnungsnachfrage ist überwiegend kleinteilig auf den Stadtteil oder das Quartier bezogen. Insofern muss das Wohnungsangebot auch kleinteilig optimiert werden. Dies gilt sowohl für die Bauland- und Grundstückspolitik wie auch für den Stadtumbau oder die Stadterneuerung. Hinzu kommt, dass die Wohnungspolitik auf Stadtteil- und Quartiersebene gleichzeitig die Schulen und andere Infrastrukturen im Blickfeld haben muss. Denn die Wohnqualität ist immer auch das Ergebnis der Wohnumfeldqualitäten und der mit ihnen verbundenen Ausstattungen.
- Berlin ist nach wie vor eine Mieterstadt. Es ist schwer vorstellbar, dass die besonders niedrige Wohneigentumsquote (ca. 10%) den Präferenzen der Berliner Haushalte entspricht. Von daher sollten die Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung weiter verbessert werden. Auch hier gilt, dass die Angebote möglichst eng verzahnt mit den bestehenden Stadtteilen und Wohnquartieren auf den Weg gebracht werden sollten.
- Die Bandbreite der Haushalte hinsichtlich Einkommen und Präferenzen für unterschiedliche Wohnformen, Lebensformen, Standorttypen, Bauformen, Architekturstile usw. ist groß. Viele Städte kranken im Verhältnis dazu an einem zu einseitigen Angebot. Von daher besteht eine Daueraufgabe darin, durch eine Diversifizierung und Ausdifferenzierung des Angebotes der großen Bandbreite der Präferenzen Rechnung zu tragen.

5.4 Zur Verwertung der Erkenntnisse für Wirtschaftspolitik und Stadtmarketing

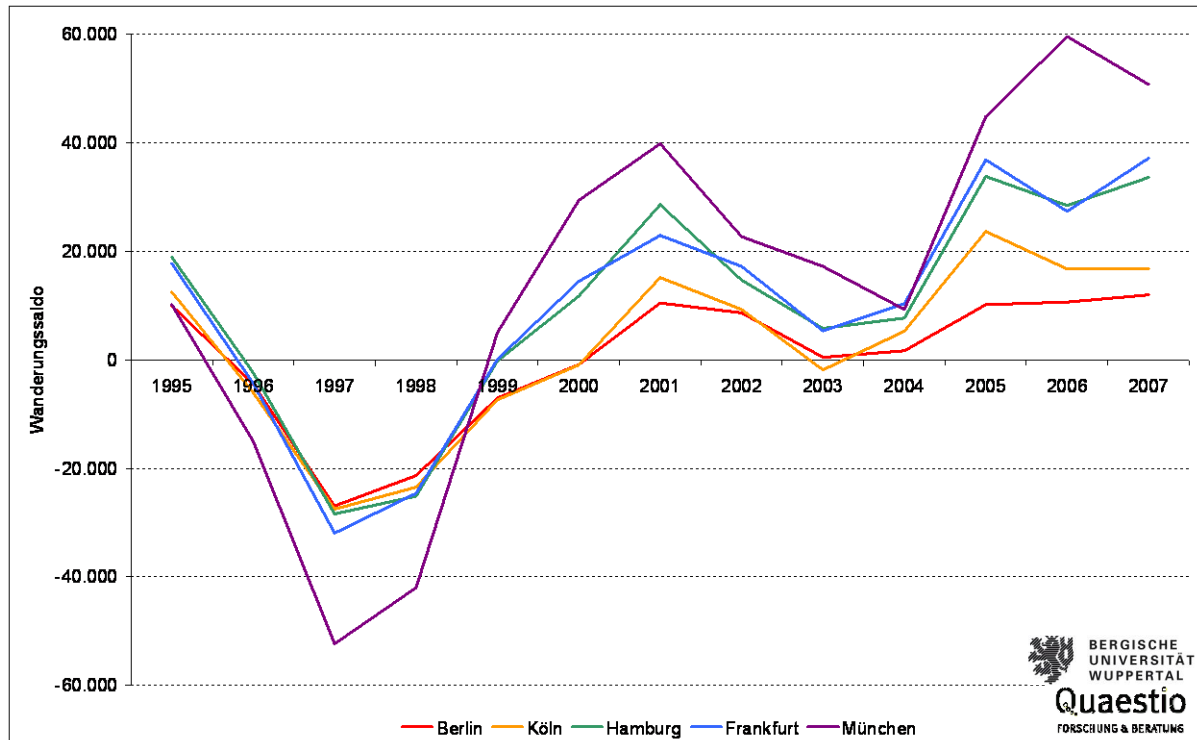
In ihrer Standortwerbung setzen die Städte in Deutschland zunehmend auch auf die Fragen der Lebensqualität. Berlin kann hierbei vielfältige Aspekte ins Feld führen. In diesem Zusammenhang kann und sollte der Wohnungsmarkt eine hervorgehobene Rolle spielen. Insbesondere sollte dabei deutlich werden, dass für die (jüngeren, anspruchsvollen und mobilen) Haushalte Einsparungen oder eben Möglichkeiten zur Realisierung von mehr Wohnqualität entstehen. Die Einsparungen können und sollten dabei von typischen Einkommens- und Haushaltssituationen quantifiziert werden. Argumentativ können diese Einsparungen auch mit den vielfältigen Möglichkeiten des Freizeit- oder Kulturkonsums in Berlin in Verbindung gebracht werden (Wie oft kann man von der eingesparten Miete ins Theater oder ins Kino bzw. ins Restaurant essen gehen?).

Von außen betrachtet ist Berlin als größte Großstadt in Deutschland ein monolithischer Block. Viel zu wenig präsent ist, dass der Wohnungsmarkt aufgrund seiner günstigen Preise auch kleinräumig vielfältige Möglichkeiten bietet. Die Haushalte haben hier selbst bei mittleren Einkommen jeweils die Chance, aus einer Vielfalt von Angeboten zu wählen und eine für sich gute Lösung zu finden, während sie sich in anderen Städten von Beginn an auf eine kleine Auswahl von günstigeren Stadtteilen konzentrieren müssen.

In den meisten Städten wird die Wohnungspolitik bislang von der Wirtschaftspolitik zu wenig zur Kenntnis genommen. Dabei werden hier in erheblichem Umfang Investitionen getätigt und laufende Leistungen in der Bewirtschaftung erbracht. Auch als Standortfaktor wird der Wohnungsmarkt bislang unterschätzt. Die Erkenntnisse dieser Studie sollten deswegen auch genutzt werden, den Wohnungsmarkt als Politikfeld besser im Wahrnehmungskreis der Wirtschaftspolitik zu verankern. Denn die Wohnungsmarktpolitik der Zukunft ist keine Politik der großen Förderprogramme, sondern der kleinteiligen Investorenansprache und Investorenpflege. Eine „nur“ aus stadtplanerischen und sozialpolitischen Motiven heraus konzipierte Wohnungspolitik läuft – mangels Erfahrung - Gefahr, diesen Aspekt zu vernachlässigen.

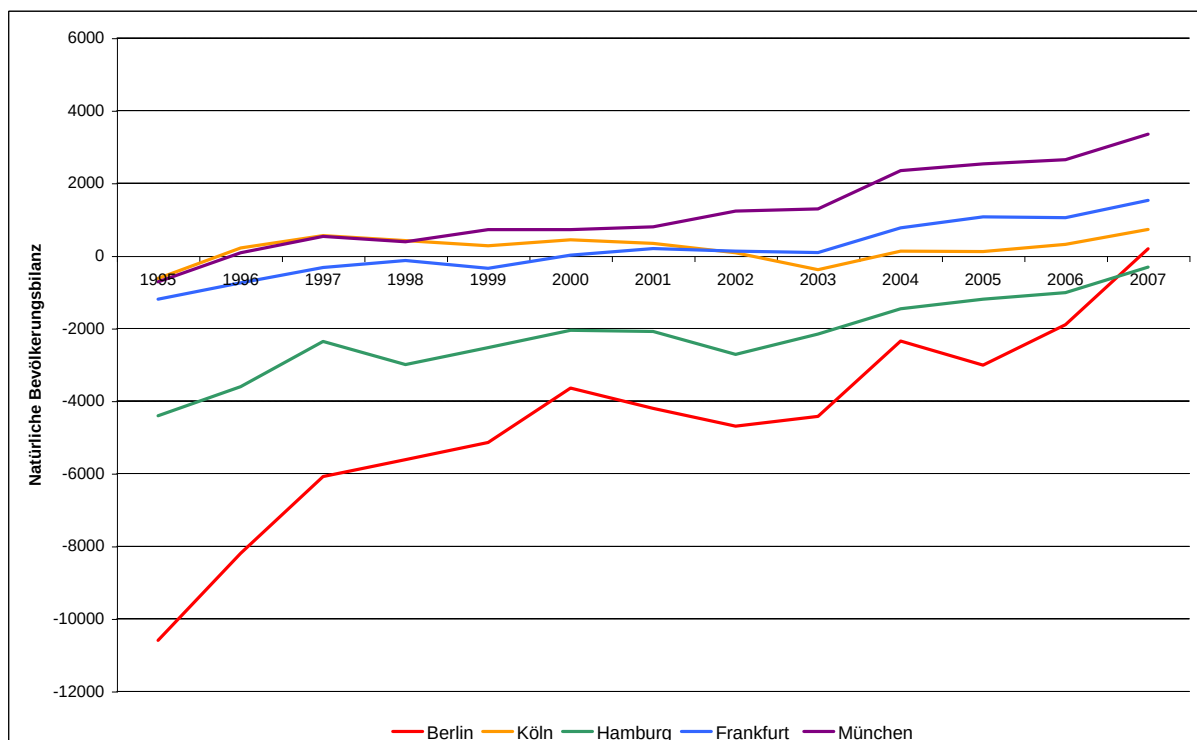
6. Anhang: Ergänzende Daten und Grafiken

Abbildung 43: Wanderungssaldo in den Referenzstädten 1995 bis 2007



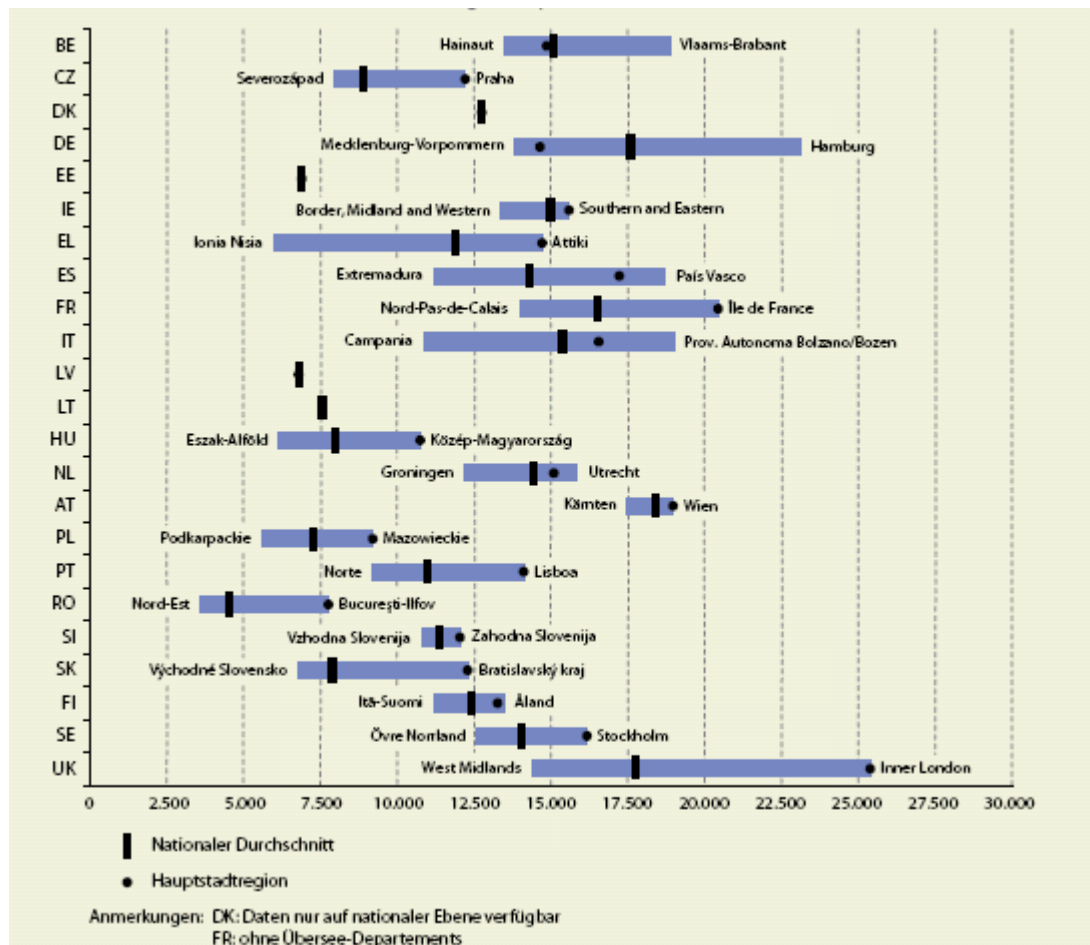
Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Bundesamt.

Abbildung 44: Natürliche Bevölkerungsbilanz in den Referenzstädten 1995 bis 2007



Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Bundesamt.

Abbildung 45: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner (in KKS) nach Nuts2-Regionen 2006



Quelle: Eurostat Jahrbuch der Regionen 2009, S. 70

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist der Saldo des Primäreinkommens (Betriebsüberschuss/Selbständigeneinkommen plus Arbeitnehmerentgelt plus erhaltenes Vermögenseinkommen minus gezahltes Vermögenseinkommen) sowie der Umverteilung von Einkommen in Form von Geldleistungen. Diese Transaktionen umfassen gezahlte Sozialbeiträge, erhaltene monetäre Sozialleistungen, gezahlte Einkommen- und Vermögensteuer sowie sonstige laufende Transfers. Das verfügbare Einkommen enthält keine sozialen Sachtransfers des Staates oder von privaten Organisationen ohne Erwerbszweck.

7. Literaturverzeichnis

Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bericht 2007, Frankfurt/M.

Ball, M.: European Housing Review 2009. (herausgegeben von RICS Europe)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. Berichte, Band 27, Bonn.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2005): Raumordnungsbericht 2005, Bonn.

Boelhouwer, PJ (2005): House-price fluctuations and the disfunctionality of the Dutch Housing market: exploding house prices versus falling housing production. Key-note speech at the Housing conference "Housing fluctuations in Europe: causes and policy options", Madrid.

Eberstadt, R. (1909): Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, Jena.

Empirica (Hrsg.) (2008): empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking III/2008, Bonn.

Eurostat (2009): Eurostat Jahrbuch der Regionen 2009, Luxemburg.

Florida, R. (2002): The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure and Everyday Life.

Glaeser, E., Gyourko, J. und R. Saks (2005): Why Have Housing Prices Gone Up?. Harvard Institute of Economic Research - Discussion Paper Number 2061, Cambridge.

Glaeser, E., Gyourko, J. und R. Saks (2005): Urban Growth and Housing Supply. Harvard Institute of Economic Research - Discussion Paper Number 2062, Cambridge.

Investitionsbank Berlin (Hrsg.): IBB Wohnungsmarktbericht 2008.

Landeshauptstadt München: Bericht zur Wohnsituation in München 2006 - 2007, München.

Pfeiffer, U. und R. Braun (2006): Eigenheimförderung in Europa - Was Deutschland von anderen Ländern lernen kann, Köln. (herausgegeben vom Deutschen Institut für Altersvorsorge)

Soerensen, J. (2006): The Dynamics of House Prices - International Evidence.

Spars, G. (2006): Wohnungsmarktentwicklung Deutschland, Trends, Segmente, Instrumente, Berlin.

Stadt Dortmund (Hrsg.) (2009): Kommunales Wohnungskonzept Dortmund, Bonn.

Stadt Köln - Amt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2008): Wohnen in Köln. Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2007. Ausblicke 2008, Köln.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Datenreport 2008 - Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, Bonn.

Voigtländer, M. (2007): Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland - eine Untersuchung aus ordnungspolitischer Sicht. Beiträge der Ordnungspolitik aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln - Nr. 27, Köln.

Whitehead, C. und K. Scanlon (2007): Social Housing in Europe. London. (herausgegeben von LSE London)

Xing, X., Hartzell, D. und D. Godschalk (2006): Land Use Regulations and Housing Markets in Large Metropolitan Areas. In: Journal of Housing Research Vol. 15 Issue 1, S. 55 – 80.