

Der Berliner Wohnungsmarkt - ein Standortvorteil

Kurzfassung

Wuppertal/Bonn: 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 Wohnungsmarkt als Standortfaktor

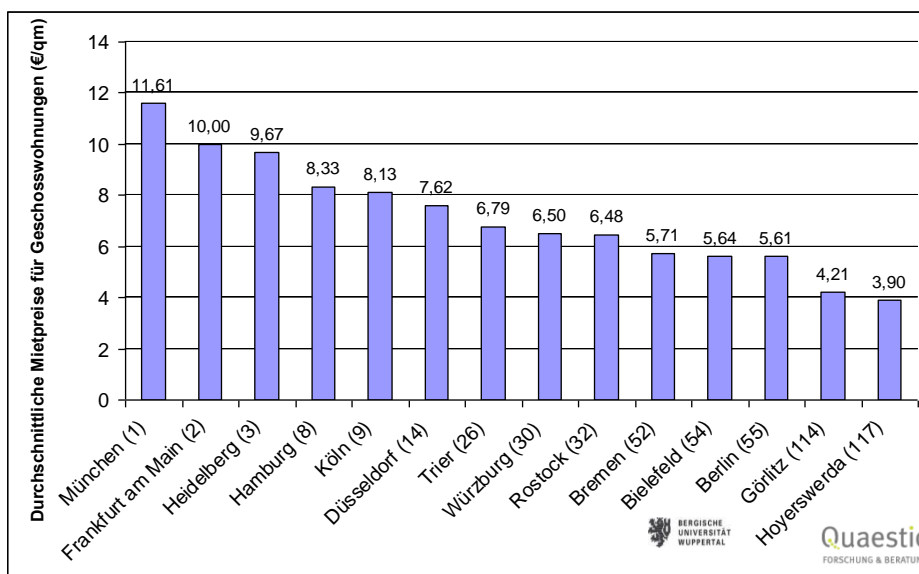
Die vorliegende Untersuchung beschäftigt sich mit der Bedeutung des Wohnungsmarktes als Standortfaktor. Hierzu werden insbesondere die Unterschiede in den Mietpreisen zwischen Berlin und ausgewählten Vergleichsstädten analysiert. Ausgangspunkt bildet (erstens) die Erkenntnis, dass die Standortentscheidungen der privaten Haushalte auch von den Preis-Leistungs-Relationen des Wohnens beeinflusst werden. Zweitens kann man davon ausgehen, dass die Unternehmen hohe Lebenshaltungs- und Wohnkosten mit höheren Löhnen teilweise ausgleichen müssen und sich dies somit in ihren Kostenstrukturen und mittelbar auch in ihrer Entwicklungsfähigkeit (Wettbewerbsfähigkeit bei der Anwerbung knappen qualifizierten Personals) niederschlägt.

Die Berliner Wohnungsmieten im Großstadtvergleich

Preisunterschiede signalisieren normalerweise Qualitätsunterschiede. Richtet man seinen Blick auf eine einzelne Stadt wie Berlin ist dies auch für Wohnungen nachvollziehbar: Hochwertige, gut ausgestattete Wohnungen in Toplagen kosten deutlich mehr als einfache Wohnungen am Stadtrand. Vergleicht man jedoch unterschiedliche Städte und Regionen miteinander lassen sich die zum Teil erheblichen Preisunterschiede kaum mehr mit den Qualitätsunterschieden erklären. Man kann zwar darüber diskutieren, ob Berlin, Hamburg, Frankfurt/M., München oder Köln attraktiver oder lebenswerter sind. Aber alle Versuche, dies wissenschaftlich zu objektivieren, sind bislang ohne verwertbares Ergebnis geblieben. Die Historie und die Funktionsweise der Märkte sind viel entscheidender für die regionalen Preisunterschiede als die Qualitätsdifferenzen.

Vergleicht man die Mietpreise zwischen den genannten Städten fallen schon in einer oberflächlichen Analyse gravierende Preisunterschiede auf. Dabei markiert München mit 11,61 €/m² die Spitzenposition. Schon Frankfurt/M. fällt relativ weit zurück. Hamburg und Köln liegen in etwa auf dem gleichen Niveau. Berlin ist nur halb so teuer wie München.

Abbildung 1: Durchschnittliche Mietpreise (Angebote) für den Geschosswohnungsbau (€/qm) sowie 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 insgesamt 118 betrachteten kreisfreien Städte liegt. Der Abstand zu den hinteren Rangplätzen beträgt jedoch nicht einmal 2 €/m², während der Abstand zur Spitze 6 €/m² ausmacht.

In der Langfassung der Studie werden die unterschiedlichen Faktoren zur Erklärung der Preisunterschiede ausführlicher diskutiert. Zusammenfassend lassen sich die außerordentlich günstigen Preise am Berlin Wohnungsmarkt vor allem durch folgende Aspekte erklären:

- Einkommensunterschiede: Die relativ geringe Wirtschaftskraft der Stadt und die damit korrespondierenden geringeren Einkommen der Haushalte schlagen sich in den Boden- und Mietpreisen nieder.
- Wachstumsdynamik: Im Gegensatz zu anderen stark angespannten Wohnungsmärkten besteht in Berlin in Teilbereichen ein preisdämpfendes Überangebot an Wohnungen, das zu Leerständen führt. Zudem hat die historische Insellage und die damit verbundene Stagnation bewirkt, dass nicht wie in anderen Städten über Jahrzehnte hinweg Probleme der Wohnungsknappheit und dadurch ausgelöste Preissteigerungen wirksam wurden.
- Qualitative Unterschiede, die unter anderem aus den planerisch gewollten hohen Dichten resultieren, führen in Teilbereichen und Teilsegmenten zu geringen Zahlungsbereitschaften.

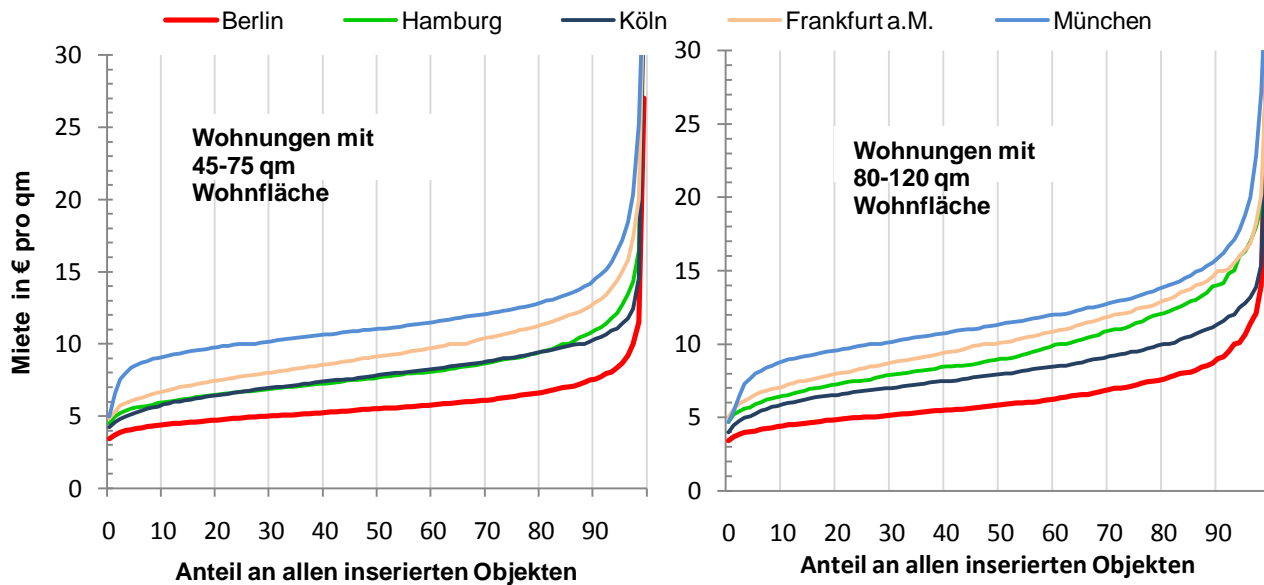
Die Bezahlbarkeit der Wohnungen im Städtevergleich

Die Preisverteilung

Der Durchschnittspreis sagt relativ wenig darüber aus, welche Haushaltstypen und welche Einkommensgruppen sich gut versorgen können und welche Haushalte Probleme haben werden. Hierzu ist zunächst eine differenzierte Analyse der Wohnungsmieten erforderlich (siehe folgende Abbildung).

Die Abbildungen zeigen für die Wohnungen mit 45-75 qm und die Wohnungen mit 80-120 qm die gesamte Bandbreite des Wohnungsangebotes (Wohnungsinserate des Jahres 2008). Dargestellt sind die Wohnungsmieten ohne Nebenkosten. Es ist zu erkennen, dass sich die Einstiegspreise (unterste 10% der Wohnungen) und die Spitzenpreise (oberste 10% der Wohnungen bzw. > 90%) einander annähern. Nimmt man jedoch den 10%-Wert, tun sich bereits erhebliche Preisunterschiede auf. München erreicht bereits in diesem Segment 9 €/qm, während Berlin unter 5 €/qm zu finden ist. Die schon beim 10%-Wert sichtbaren Unterschiede erstrecken sich in der Folge (mit leicht zunehmender Tendenz) über die gesamte Bandbreite des Marktes. Die Berliner können also in der gesamten Bandbreite bzw. auf allen Qualitätsstufen des Wohnens von deutlich günstigeren Preisen profitieren.

Abbildung 2: Preisverteilung der Angebotsmieten ohne Nebenkosten im Jahr 2008



Erläuterung / Lesebeispiel: Die horizontale Achse teilt den Wohnungsmarkt in gleich große Teile. Die für die jeweiligen Anteile (10, 20, 30 usw.) angegebenen Preise bedeuten, dass 10, 20, 30 usw. Prozent der Wohnungen billiger als der angegebene Preis sind und dementsprechend 90, 80, 70 usw. Prozent jeweils teurer. So erkennt man z. B., dass in Berlin 30 % der Wohnungen mit 45-75 €/qm unter 5 €/qm liegen und folglich die restlichen 70% teurer als 5€ sind. In München liegt der 30 %-Wert bei 10,15 €/qm. Hier sind also nur 30% der Wohnungen mit 45-75 qm günstiger als 10,15 €/qm und 70% der Wohnungen teurer als 10,15 €/qm.

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

Die Wahlmöglichkeiten und Anpassungszwänge aus Sicht der Haushalte

Für Haushalte auf Wohnungssuche ergeben sich vor diesem Hintergrund ganz unterschiedliche Voraussetzungen in den einzelnen Städten. Ausgehend von einer bestimmten Zahlungsbereitschaft bzw. Zahlungsfähigkeit und bestimmten Flächenansprüchen hat der Haushalt eine mehr oder weniger große Auswahlmöglichkeit im lokalen Wohnungsmarkt. Ein Berliner Haushalt, der beispielsweise 600 €/Monat ausgeben kann oder will, kann 120 m² in einer einfachen Qualität (10%-Wert für große Wohnungen) oder auch 80 m² in der höchsten Qualität (95%-Wert für kleine Wohnungen) anmieten. Wenn ein Haushalt in München mit einer Obergrenze von 600 €/Monat agieren muss und er mindestens 65 m² benötigt, kann er sich lediglich in den untersten 10% der Angebote bewegen.

Um dies genauer zu analysieren wurden in der Studie insgesamt neun Haushaltstypen (differenziert nach Größe und Einkommen) untersucht. In der vorliegenden Kurzfassung beschränkt sich die Darstellung auf einen Einpersonenhaushalt mit mittlerem Einkommen (1423 € netto/Monat) und einen Vierpersonenhaushalt, ebenfalls mit mittlerem Einkommen (2683 € netto/Monat).¹ Die Mietzahlungsbereitschaft wurde ausgehend von den definierten Einkommen als prozentualer Anteil der Miete an den Nettoeinkommen modelliert. Dies wurde mit einer gewünschten Wohnungsgröße verknüpft. Die Analyse erfolgte in vier Stufen:


- Basisanalyse: Akzeptierte Mietbelastung und Wohnfläche entspricht dem Durchschnitt aller Haushalte dieses Typs (also insbesondere laufende, ältere Mietverträge)


¹ Die Einkommensverhältnisse zwischen den Städten unterscheiden sich bekanntermaßen. Der Begriff „mittleres Einkommen“ bezieht sich hier auf die Einkommensverteilung in den deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern.

- Anpassung 1: Erhöhung der akzeptierten Mietbelastung um 5%-Pkte
- Anpassung 2: Erhöhung der akzeptierten Mietbelastung um weitere 5%-Pkte (10%-Pkte gegenüber Basisanalyse)
- Anpassung 3: Erhöhte Mietbelastung um 5%-Pkte (wie in Anpassung 1) und um 10 m² reduzierte Wohnfläche)

Auf den einzelnen Analysestufen wird jeweils dargestellt, ob der Haushalt ausgehend von den oben beschriebenen Suchparametern in seiner Wohnungssuche auf ein schmales Segment am unteren Rand des Wohnungsmarkt begrenzt bleibt oder ob sich für ihn eine große Bandbreite an Wahlmöglichkeiten Wohnungsmarkt ergibt.

Abbildung 3: Anpassungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt und erreichte Perzentile in den Vergleichsstädten

 Einpersonenhaushalt mit mittlerem Einkommen	Erreichtes Perzentil bei den Wohnungsangeboten in ...				
	Berlin	Hamburg	Köln	Frankfurt	München
Basis: Durchschnittl. 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 2: Mietbelastung 34,4%, Wohnfläche 59 qm	94	64	61	35	4
Anpassung 3: Mietbelastung 34,4%, Wohnfläche 49 qm	97	84	87	63	24

 Vierpersonenhaushalt mit mittlerem Einkommen	Erreichtes Perzentil bei den Wohnungsangeboten in ...				
	Berlin	Hamburg	Köln	Frankfurt	München
Basis: Durchschnittl. 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 3: Mietbelastung 29,2%, Wohnfläche 81 qm	93	59	78	44	23

Lesebeispiel für die erste Zeile der unteren Tabelle: Für einen Berliner Haushalt mit vier Personen und mittlerem Einkommen sind (bei einer akzeptierten Einkommensbelastung durch Miete von 19,2 % und einem Flächenbedarf von 91 m²) 47 % aller angebotenen Wohnungen finanzierbar. Ausgehend von identischen Rahmenbedingungen kommen für den Hamburger Haushalt lediglich 5% der in Hamburg angebotenen Wohnungen in Frage, für den Frankfurter (Main) nur noch 2% der Wohnungen usw.

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

Eine **alleinlebende Person mit durchschnittlichem Einkommen** (1.423 € netto)² gibt im Schnitt 24,4 % ihres Einkommens, d.h. 346,90 € im Monat für die Nettokaltmiete aus. Bei einer 59 m² großen Wohnung zahlt sie 5,88 € pro m². 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 Woh-

² Mikrozensus 2006, Auswertung für Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern

nung, 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. 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 Inerate 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 m² in Kauf nehmen würde, könnte sie maximal 9,98 € pro m² zahlen und nur das 24. Perzentil erreichen.

Für den **Vierpersonenhaushalt mit mittlerem Einkommen** (2.683 € netto) sieht die Situation etwas schlechter aus. Im Durchschnitt geben sie in deutschen Großstädten 516 € bzw. 5,70 € pro m² für ihre Wohnung aus. Mit dieser Preisvorstellung befinden sie sich allerdings in allen Städten außer Berlin am unteren Rand des Wohnungsmarkts. In Berlin steht zwar noch nahezu die Hälfte der Angebote zur Wahl, jedoch deutlich weniger als beim Einpersonenhaushalt. Wenn die Zahlungsbereitschaft angepasst wird, sind die Möglichkeiten in Köln 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 der Familie entsprechen dürfte.

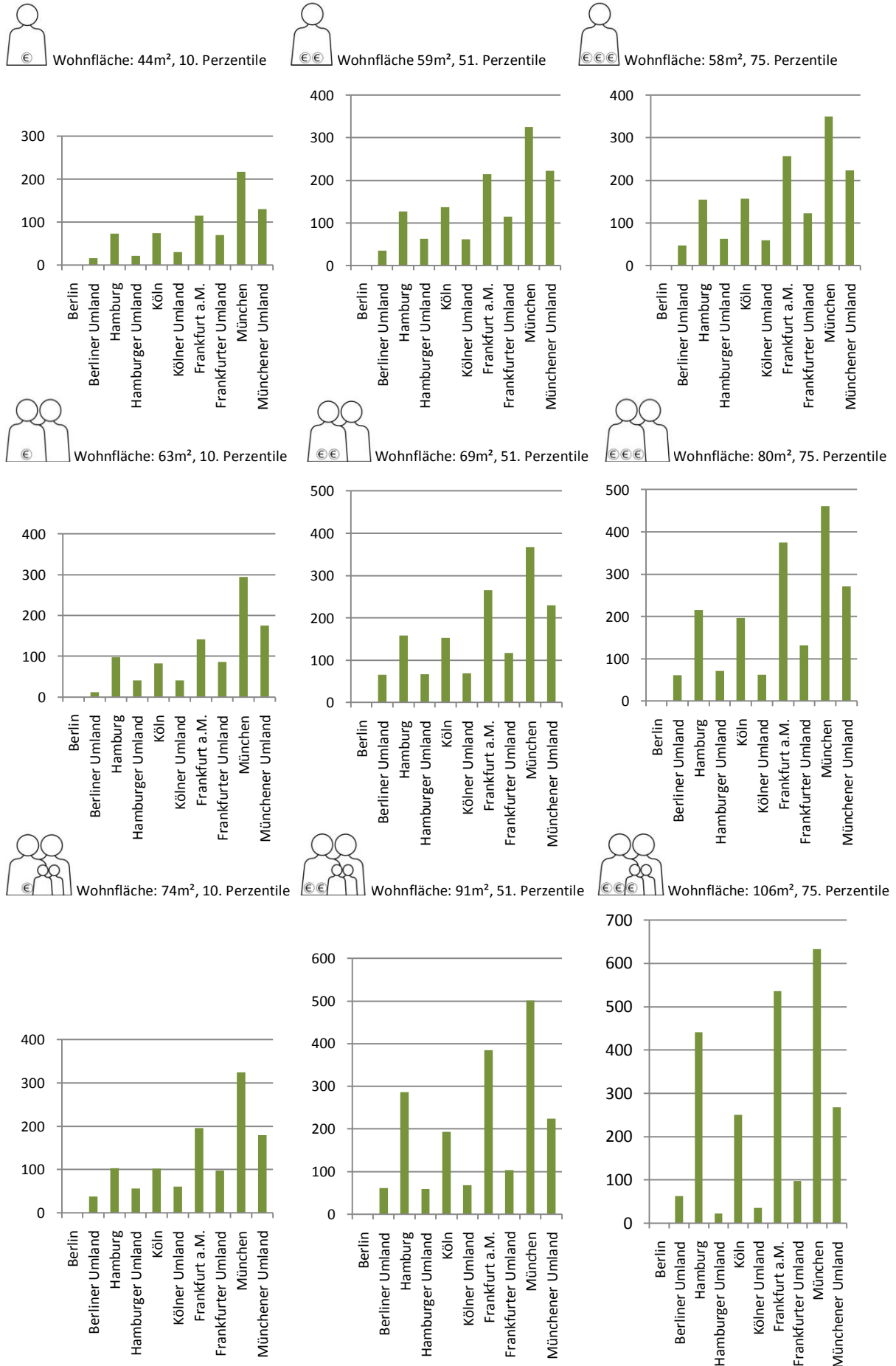
In der Konsequenz bedeutet dies für den Berliner Haushalt eine ungleich einfachere Wohnungssuche und bei vergleichbarer Wohnqualität auch geringere finanzielle Belastungen für das Wohnen. Alternativ hat der wohnungssuchende Haushalt in Berlin im Vergleich mit den anderen Städten auch die Option, bei gleichem finanziellem Aufwand eine höhere Wohnqualität zu realisieren (mehr Wohnfläche, bessere Lage / besseres Umfeld, bessere Ausstattung).

Mietdifferenz zwischen Berlin und anderen Städten

Die Differenz zwischen den Berliner Mieten und den Mieten in den anderen Großstädten drückt aus, wie viel ein Haushalt mehr ausgeben müsste, um eine Wohnung gleicher Größe und Qualität in einer der anderen Städte anzumieten. Der Haushalt müsste entweder den entsprechenden Betrag in anderen Konsumbereichen einsparen oder wenn er seinen Lebensstandard halten will, die Mehrkosten bei der Gehaltsverhandlung mit seinem potenziellen Arbeitgeber in die Waagschale werfen. Gelingt es ihm, bei einem Arbeitsplatzwechsel die höheren Wohnkosten durch ein entsprechend höheres Gehalt zu kompensieren, so entstehen dem Arbeitgeber Zusatzkosten, die man mit Blick auf die Löhne als implizite Wohnkosten bezeichnen kann.

Die Mietpreise gehen in den Vergleichsstädten sehr stark auseinander (s. Abb. 4): die Referenzhaushalte müssen in anderen Städten mehrere Hundert Euro mehr ausgeben. Die maximale Preisdifferenz liegt bei 633 € Unterschied für eine Wohnung in München im oberen Preissegment mit 106 m². 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 pro m² am meisten drauf. Im Kölner Umland sind dagegen die Einpersonenhaushalte mit durchschnittlichem Einkommen am stärksten betroffen, in Frankfurt und Hamburg die Vierpersonenhaushalte mit höherem Einkommen und im Berliner Umland die Zweipersonenhaushalte mit mittlerem Einkommen.

Abbildung 4: Nettokaltmiete: Differenz zu Berlin in € für die neun Referenzhaushalte



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

Qualitative Analyse von Wohnungsinseraten

Die Studie ergänzt die preisliche Betrachtung der Unterschiede der Wohnungsangebote durch eine qualitative Dimension. Die Auswertung von aktuellen Wohnungsinseraten³ veranschaulicht, welche Wohnqualitäten sich hinter den Mietpreisen verbergen.

Bei einer eingegrenzten Nettomiete und Wohnungsgröße ergibt die Wohnungssuche, dass die Haushalte insbesondere in Berlin eine sehr große Auswahl haben, während in anderen Städten nur eine Hand voll Wohnungen mit ausreichender Größe für sie bezahlbar sind. Ein Einpersonenhaushalt mit durchschnittlichem bis gehobenem Einkommen, der zwischen 410 € und 450 € kalt für seine Wohnung ausgeben möchte und eine Wohnung mit ein bis drei Zimmern, 45-75 m² und einem Balkon oder einer Terrasse sucht, hat in Berlin 455 Angebote zur Auswahl, in Köln immerhin noch 165, in Hamburg 50, Frankfurt 40 und in München nur 6. Ähnlich verhält es sich mit der Familie mit zwei Kindern, die eine Wohnung mit 80-120 m² und mindestens vier Zimmer für 725-775 € Kaltmiete sucht. In Berlin gibt es über 1000 derartiger Wohnungsangebote der entsprechenden Größe, die weniger als 775 € kosten, in Hamburg, Frankfurt und München dagegen unter 50.

Typische Wohnungsbeispiele aus dem skizzierten Suchraster enthält die folgende Collage.



Die geringe Wahlfreiheit bedeutet auch, dass der Haushalt u.U. einen Umzug in einen anderen Teil der Stadt in Kauf nehmen muss und nicht unbedingt eine Wohnung in seiner derzeitigen

³ 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.

Nachbarschaft oder in seinem Wunschstadtteil findet. In Berlin sind Wohnungen in nahezu allen Stadtteilen für die Haushalte erschwinglich, z.B. auch in Mitte oder Prenzlauer Berg. Dagegen ist die Auswahl in den anderen Städten geringer und die Haushalte sind somit gezwungen, an den Stadtrand und in preisgünstige Wohnlagen auszuweichen. Auch bei Zustand und Ausstattung der Wohnungen macht sich der Unterschied bemerkbar. Berlin hat sanierte Altbauten zu Hauf anzubieten, im selben Preissegment bekommt man in Hamburg eine Wohnung im Backsteinbau aus den 1950ern oder in München in der Mietkaserne aus den 1970ern.

Fazit: Hohe und noch wachsende Bedeutung des Wohnungsmarktes als Standortfaktor

Die Analysen haben gezeigt, dass der Wohnungsmarkt in Berlin sowohl im nationalen Vergleich als auch im internationalen Vergleich (siehe Langfassung) sehr günstig ist. 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.

Insgesamt ergibt sich eine hohe und wahrscheinlich wachsende Relevanz des Wohnungsmarktes als Standortfaktor. Die folgenden Überlegungen können dies abschließend verdeutlichen:

- 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. In diesem Kontext hat auch der Wohnungsmarkt eine wachsende Bedeutung.
- 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 ist ein hohes Lohnniveau wahrscheinlich teilweise als eine erzwungene unternehmerische Reaktion auf die Lebenshaltungskosten zu interpretieren. Je höher der Anteil der impliziten Wohnkosten, umso mehr wird der Wohnungsmarkt von einem weichen zu einem harten, unmittelbar kostenrelevanten Standortfaktor.
- Die Ausgaben für das Wohnen sind nicht nur die höchste Ausgabenposition im Budget der privaten Haushalte. Sie konkurrieren zugleich mit anderen Möglichkeiten der Einkommensverwendung. 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 zugutekommen 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 einer Mehrausgabe oder einer Ersparnis von immerhin 780 Mio € pro Jahr.

- 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. Eine Erhöhung der Wohnkosten um 10% würde – bei Beibehaltung der Unterbringungsstandards – dementsprechend ca. 130 Mio. € kosten. Ein um 10% günstigerer Wohnungsmarkt brächte eine entsprechende Entlastung. Im Städtevergleich kann Berlin gegenüber München wahrscheinlich viel Geld einsparen und dabei noch höhere Standards ermöglichen. Ein preiswerter Wohnungsmarkt ist insofern ein fiskalisch sparsamer und zugleich sozialer Wohnungsmarkt.