



Björn Seipelt / Michael Voigtländer

Wohnungsmarkt

Kaufen versus Mieten in deutschen Großstädten

Die Mieten und Preise in den deutschen Großstädten sind seit 2010 kräftig gestiegen. Dennoch ist das Wohnen in den deutschen Metropolen heute teilweise erschwinglicher als noch 2010. Ursächlich hierfür sind die durchschnittlich gestiegenen Einkommen und vor allem – mit Blick auf das Wohneigentum – die gefallen Zinsen. Entsprechend ist in allen deutschen Großstädten das Kaufen günstiger als das Mieten.

Zwischen 2010 und 2015 sind die Preise für Eigentumswohnungen in den deutschen Großstädten teilweise um 50 Prozent gestiegen. Der Durchschnitts-quadratmeterpreis für Wohnungen aus dem Bestand liegt in Berlin Ende 2015 nach Angaben von F+B bei rund 2.385 Euro, in Hamburg bei 3.438 Euro und in München sogar bei 5.329 Euro. Auch die Mieten sind deutlich gestiegen, insbesondere in Berlin, wo es seit 2010 Steigerungen von 21 Prozent gab. Entsprechend wird vielfach über gestiegene Wohnkosten geklagt.

Für den Durchschnittsverdiener stimmt dies allerdings nur teilweise. Die Kaufkraft, die regelmäßig von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) erhoben wird, ist ein guter Indikator für die Einkommensent-

wicklung, zumal Einkommensdaten nur mit großem Zeitverzug erhoben werden. Setzt man nun die Miet- bzw. Selbstnutzerkosten ins Verhältnis zu der Kaufkraft in den jeweiligen Städten und indexiert die Werte mit dem durchschnittlichen Verhältnis von Mietkosten und Kaufkraft in Deutschland im Jahr 2010, fallen zwei Aspekte auf. Erstens, die Großstädte sind durchschnittlich auch unter Berücksichtigung der Kaufkraft deutlich teurer als der bundesweite Durchschnitt. Im Jahr 2010 lag der relative Preiszuschlag für München, Hamburg und Frankfurt am Main bei über 50 Prozent. Wer in der Großstadt eine Wohnung mieten möchte, muss also einen überproportional hohen Anteil seines Einkommens für den Wohnungskonsum verwenden oder aber eine durchschnittlich kleinere Wohnung wählen. Betrachtet man aber den zeitlichen Vergleich, fällt zweitens auf, dass die relative Kostenbelastung in vielen Städten nicht gestiegen, sondern gesunken ist. Für Frankfurt ist der Indexwert etwa auf 143 gefallen, das heißt im Verhältnis zur durchschnittlichen Einkommensentwicklung sind die Mieten langsamer gestiegen, weshalb die Erschwinglichkeit des Mietens zugenommen hat. Dies gilt für fünf der sieben Metropolen in Deutschland, nur in Berlin und in Stuttgart sind die

Erschwinglichkeit des Wohneigentums ist deutlich gestiegen

Gebiet	Einwohner	Erschwinglichkeit des Wohneigentums ¹⁾		Erschwinglichkeit des Mietens ²⁾	
		2010	2015	2010	2015
Deutschland	80.767.463	91,6%	67,1%	100%	97,3%
Berlin	3.421.829	112,9%	91,0%	133,3%	138,7%
Hamburg	1.746.342	133,0%	95,2%	153,5%	145,5%
München	1.407.836	155,5%	120,2%	154,4%	151,3%
Köln	1.034.175	120,7%	90,1%	137,3%	131,9%
Frankfurt am Main	701.350	131,5%	96,6%	151,7%	143,1%
Stuttgart	604.297	129,6%	103,0%	134,2%	135,5%
Düsseldorf	598.686	110,2%	83,8%	124,4%	121,2%

1) Selbstnutzerkosten im Verhältnis zur Kaufkraft. 2) Nettokaltmieten im Verhältnis zur Kaufkraft.

Index: Mietkosten/Kaufkraft in Deutschland im Jahr 2010 = 100

Quellen: F+B; GfK; Institut der deutschen Wirtschaft Köln



Mieten schneller gestiegen als die Einkommen (vgl. Tabelle).

Deutlich wird an diesen Zahlen, dass die Mietpreisentwicklung eben nicht nur durch ein starkes Bevölkerungswachstum in den Städten, sondern eben auch durch einen Zuwachs bei den Einkommen getragen wird. Für diejenigen, die nicht an der allgemeinen Einkommenssteigerung partizipieren konnten, wie etwa Studenten, Geringverdiener oder Arbeitssuchende, ist die Wohnkostenbelastung entsprechend stärker gestiegen.

Besonders interessant wird der Vergleich nun durch die Berücksichtigung der Erschwinglichkeit des Wohneigentums. Um die Kosten der Mieter mit den Kosten der Selbstnutzer vergleichen zu können, verwendet das Institut der deutschen Wirtschaft Köln den sogenannten Wohnnutzerkostenansatz (Schier/Voigtländer, 2015), der ursprünglich auf Poterba (1984) zurückgeht. Danach lassen sich die monatlichen Kosten eines Mieters in Form der Nettokaltmiete mit den Kosten eines Selbstnutzers vergleichen, wenn der Kaufpreis einer Immobilie einschließlich der Nebenkosten wie der Grunderwerbsteuer in ei-

nen monatlichen Zahlungsstrom umgerechnet wird. Dieser Zahlungsstrom ergibt sich aus den monatlichen Zinskosten für das Fremdkapital, den monatlich entgangenen Erträgen für das Eigenkapital, den Instandsetzungs- und Abnutzungskosten sowie den durchschnittlich zu erwartenden Wertsteigerungen des Grundstücks. Diese Kosten wurden nun mit den Werten für das 4. Quartal 2015 aktualisiert und ebenfalls in Relation zur Kaufkraft gesetzt. Zur Vergleichbarkeit wurden die Indexwerte ebenfalls in Relation zu der durchschnittlichen Relation von Mieten und Kaufkraft im Jahr 2010 für Deutschland gesetzt.

Schon 2010 lagen die Kosten der Selbstnutzer etwas unter den Kosten der Mieter. Seitdem ist der Attraktivitätsvorteil des Eigentums noch einmal deutlich gewachsen. Für Deutschland insgesamt ist der Wert von 91,6 auf 67,1 gesunken, das heißt im Vergleich zum Mieten im Jahr 2010 ist das Kaufen im Jahr 2015 rund ein Drittel günstiger. Auch in den Großstädten ist der Erwerb von Wohneigentum über alle Städte hinweg deutlich günstiger geworden. Bereinigt um die durchschnittliche Kaufkraft ist der Kauf von Wohneigentum in fünf der sieben Städte sogar günstiger als das Mieten im Bundesdurchschnitt.

Ursächlich hierfür ist vor allem die Zinsentwicklung. Seit 2010 haben sich die Zinsen halbiert, was die Preisanstiege überkompensiert hat. Entsprechend hat die Erschwinglichkeit deutlich zugenommen und da mittelfristig keine großen Zinsschritte erwartet werden, auch weil weltweit die Realzinsen gesunken sind, wird sich hieran erst einmal nichts ändern. Selbst wenn die erwarteten Wertsteigerungen herausgerechnet sind, weil sie nichts zur Deckung der laufenden Kosten beitragen, bleibt die Vorteilhaftigkeit bestehen. In Berlin wäre der Indexwert für die Erschwinglichkeit des Wohneigentums im Jahr 2015 dann bei 112, in Hamburg bei 128 und in Frankfurt bei 116 und damit noch immer deutlich unter den Mietkosten. Nur in München übersteigen dann die Kosten des Wohneigentums die Mietkosten.

Das Problem ist jedoch, dass hiervon nur ein Teil der Bevölkerung profitieren kann. Wer eine Wohnung kaufen möchte, muss neben Eigenkapital auch die immer weiter steigenden Nebenkosten bedienen, sodass oft mindestens Ersparnisse in Höhe von 50.000 Euro vorliegen müssen. Daher ist es eine Überlegung wert, die Eigentumsbildung von Geringverdienern mit staatlich garantierten Krediten zu unterstützen. Damit es hierbei nicht wie in den USA oder Spanien zu Überschuldungen kommt, muss jedoch konsequent auf kontinuierliche Tilgung und lange Zinsbindungen gesetzt werden (Voigtländer, 2016).

Literatur

Poterba, James M., 1984, Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach, in: *The Quarterly Journal of Economics*, 99. Jg., Nr. 4, S. 729–752

Schier, Michael / Voigtländer, Michael, 2015, Immobilienpreise. Ist die Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt noch fundamental gerechtfertigt?, in: *IW Trends*, 42. Jg., Nr. 1, S. 55–73

Voigtländer, Michael, 2016, Wohneigentumsförderung statt sozialer Wohnungsbau. Bezahlbarer Wohnraum im Niedrigzinsumfeld, <http://www.nzz.ch/wirtschaft/oekonomenstimmen/bezahlbarer-wohnraum-im-niedrigzinsumfeld-wohneigentumsfoerderung-statt-sozialer-wohnungsbau-ld.4657> [4.3.2016]