



Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)



Immobilienwetter Berlin-Brandenburg

03/2016



Regelmäßig entstehen in der Presse neue Marktreports zu Stellungnahmen zu den (meist) steigenden Miet- und Kaufpreisen auf Immobilienmärkten. Ein zentraler Fragenkreis dreht sich meist um die Ursachen von Preisanstiegen, die folgend mit (vermeintlich) geeigneten Maßnahmen zu deren Bekämpfung in Verbindung gebracht werden. Weniger im Fokus stehen Fragen, die konkreter auf die Marktteilnehmer abstellen. Im Kern einer tiefergehenden Analyse müssen also Fragen stehen, wie Mieter und Eigentümer mit der aktuellen Situation umgehen.

Es bedarf daher einer Untersuchung, welche Gruppe in welcher Form betroffen ist und wie stark Veränderungswünsche bei einzelnen Gruppen ausgeprägt sind.

Da derartige Fragestellungen die rein ökonomische Preis- und Mengenbeobachtung im Markt-diagramm erweitern, hat der IVD Berlin-Brandenburg das renommierte Forsa-Institut beauftragt, die konkrete Situation der Berliner genauer zu untersuchen.

Die Ergebnisse sind folgend zusammengefasst:

Aktuelle und gewünschte Wohnformen

Mit knapp 74% wohnen knapp drei Viertel der Berliner zur Miete, wobei ein starkes Gefälle der Altersgruppen zu bemerken ist. Während der Anteil der Mieter unter den 18- bis 29-jährigen erwartungsgemäß mit 88% höher ausfällt, nimmt er mit zunehmendem Alter und einhergehend steigendem Einkommen kontinuierlich ab und erreicht in der Altersgruppe der 60-jährigen noch 67%.

Die Frage, ob dies nun viel oder wenig ist, lässt sich leichter im Vergleich beantworten (vgl. Demary, 2012). Es zeigt sich, dass die beiden Metropolen Berlin und Hamburg über alle Altersgruppen hinweg durchschnittliche Mieterquoten zwischen 80% und 90% aufweisen, während in den Flächenländern Bayern und Baden-Württemberg zwischen 60% und 70% der Haushalte zur Miete wohnen. Meist lassen sich diese Unterschiede auf unterschiedliche Realeinkommen zurückführen. Wesentlichen Einfluss nehmen jedoch auch Infrastrukturmerkmale (z.B. Schulen, ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten), die in den Städten mit anderen Miet-Kaufpreis-Relationen einhergehen als in vergleichsweise eher ländlichen Regionen.

Neben der eingangs benannten Frage einer rein ökonomischen Betrachtung von Mietentwicklungen ist entscheidend, ob die Berliner mit ihrer

Wohnsituation zufrieden sind. Mit 51% wünscht sich mehr als die Hälfte der Bevölkerung ein eigenes Haus. Weitere 25% möchten gerne in einer Eigentumswohnung leben. Weniger als ein Viertel der Haushalte wohnt also „freiwillig“ zur Miete. Vor dem Hintergrund der aktiv diskutierten Mietpreisbremse, der geplanten Neuordnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie im Koalitionsvertrag geplanten Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau erscheint es plausibel, die Mieterhaushalte nach Parteizugehörigkeit zu schichten. Es zeigt sich, dass die Unterschiede zwischen den Parteien gering sind. Während 24% bzw. 29% der Wähler von SPD und Linke in einer Mietwohnung bzw. einem gemieteten Haus leben möchten, zeigen sich bei Wählern der FDP nur unwesentlich geringere Anteile.



Ist Wohneigentum nur etwas für Reiche?

Forsa fragte weiter, ob sich die Teilnehmer bereits konkret mit dem Erwerb von Wohneigentum befasst haben. Die Anteile nehmen erwartungsgemäß mit Alter und höheren Einkommen zu. Die höchsten Anteile werden mit 73% bei den Haushalten mit über 3.000 € verfügbarem monatlichen Nettoeinkommen erreicht, während der Durchschnitt über alle Gruppen hinweg mit 55% noch immer mehr als die Hälfte der Berliner ausmacht. Die höchsten Quoten nach Parteizugehörigkeit werden unter Wählern der Grünen mit 69% erreicht, während Anhänger der Linken nur einen Anteil von 39% erreichen.

Spiegelbildlich zu den Angaben beim Einkommen verhalten sich auch die Hindernisse beim Immobilienerwerb. Unter den 45%, die Angaben noch nicht über den Erwerb einer Immobilie nachgedacht zu haben, nannten 54% der Befragten „finanzielle Gründe“ als Hauptursache. Keine der weiteren Antwortkategorien erreicht Werte über 15%.

Damit zeigt sich jedoch eine lange bekannte These der Volkswirtschaftslehre: Immobilienmärkte gehören direkt nach der Steuer zu den zentralen Märkten, auf denen Umverteilung stattfindet oder stattfinden kann. Werden Grunderwerbsteuern erhöht, werden Hindernisse für Jobmobilität aufgebaut und Produktivitätswachstum beschränkt. Zudem werden Ungleichheiten zwischen Generationen geschaffen, weil ältere Generationen weniger Grunderwerbsteuer bezahlen mussten, während Käufer der aktuell jüngeren Generation höher besteuert werden.

Die benannten Begrenzungen der Mietentwicklung sollen ebenfalls umverteilen. Hier geht es um die Verteilung zwischen Vermieter und Mieter, wobei jedoch zu bedenken ist, dass eine Begrenzung der Mieten die Mengenknappheit keineswegs entlastet, sondern eher Anreize reduziert, mittelfristig weiteres Angebot zu schaffen.



Immobilienwetter Berlin-Brandenburg

Immobilien und Altersvorsorge – Generationengerechtigkeit?

Die Umverteilungsmaßnahmen richten sich meist negativ gegen Eigentümer. Die vorstehend genannten Anteile nach Parteizugehörigkeit zeigen, dass sich damit die Politik der Regierungsparteien gegen die eigenen Wähler richtet. Insgesamt treffen sie damit auf die 76% der Haushalte, die sich eigentlich Immobilien-Eigentum wünschen. Denn die Befragten sehen Immobilien durchaus als Baustein der Altersvorsorge; insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Absenkung des Rentenniveaus, der sich durch den demografischen Wandel ergibt und sich derzeit bereits nur noch bei 47,9% (Netto vor Steuern, www.deutsche-rentenversicherung.de) befindet.

72% der befragten Haushalte wünschen sich staatliche Förderung, um Eigentumserwerb zu unterstützen, der Altersvorsorgezwecken dient.

Auch die Einstellung zur Grunderwerbsteuer, die einen Immobilienkauf zur Altersvorsorge noch teurer macht, wurde abgefragt. Hier sind bereits bei der jetzigen Höhe der Grunderwerbsteuer nur 30% der Befragten der Meinung, dass diese angemessen wäre. Zur Erhöhung fand keine Abfrage statt. Bemerkenswert ist auch hier die überparteiliche Einigkeit. Denn bei Aufteilung der Gruppen zeigt sich für keine Partei mehr als 40% Zustimmung mit der Höhe der Grunderwerbsteuer.

Energieeffizient scheinbar überschätzt?

Bemerkenswert ist möglicherweise eine weitere Entdeckung der Befragung. Offenbar hat der Wähler längst eine eigene Meinung zum Thema energieeffizientes Sanieren entwickelt. Während Wirtschaftlichkeit sich nur in wenigen Fällen darstellen lässt (Vgl. Rehkugler/Jandl/Wölfle, 2015), eröffnet eine Sanierungsmaßnahme meist den Konflikt, dass die Investitionskosten vom Vermieter getragen werden, während der Mieter von folgenden Energieeinsparungen profitiert.



exklusiv für IVD-Mitglieder ✓
unbegrenzt Objektvolumen ✓
neue Kunden durch Expertensuche ✓
werbefrei ✓

ivd24immobilien.de
Das Portal der Immobilienprofis.



Mietpreisbremse macht die Schere auf

Im dritten Quartal erreicht die Spitzenmiete ihren Höchststand. Nach der Ausreißerkorrektur im Datensatz wurden die höchsten Mieten mit 13,23 €/m² in Schlachtensee ermittelt. Der subjektiv hohe Nachfragedruck dürfte wahrscheinlich die wenigsten Marktbeobachter überraschen und könnte in der aktuell anhaltenden Diskussion über die „Mietpreisbremse“ dazu führen, dass die Rufe nach Verschärfung lauter werden.

Demgegenüber steht aber eine durchschnittliche Angebotsmiete von 9,71 €/m² im dritten Quartal. Im Vergleich zum ersten Quartal 2016 sind damit die Angebotsmieten um 0,25 €/m² gesunken. Natürlich ist hier der Verweis wichtig, dass bei Angebotsmieten kein perfekter Vergleich gezogen werden kann, weil die Wohnungen des ers-

ten Quartals nicht mehr auf dem Mietmarkt sind und sich theoretisch von den aktuell verfügbaren Wohnungen unterscheiden könnten. Zu große Unterschiede sind jedoch in der Realität und aufgrund der hohen Stichprobengröße eher als unwahrscheinlich einzustufen. Zumindest dürfte das Ergebnis überraschen, da es eher wenig Hinweis auf ausbleibende Effekte der Mietpreisbremse geben kann.

Angebotsmenge nimmt zu

Die aktuelle Mietwetterkarte zeigt kaum Veränderungen im Angebot, weil dieses nach Regionen aufgeteilt und in Stufen zu je 20% gestaffelt ist. Dennoch ist insgesamt eine leichte Steigerung der angebotenen Einheiten zu verzeichnen, die nach Ausreißerkorrektur jedoch 5% nicht übersteigen dürfte. In der regionalen Aufteilung scheinen sich die Zunahmen schwerpunktmäßig in den südöstlichen Ortsteilen zu konzentrieren.

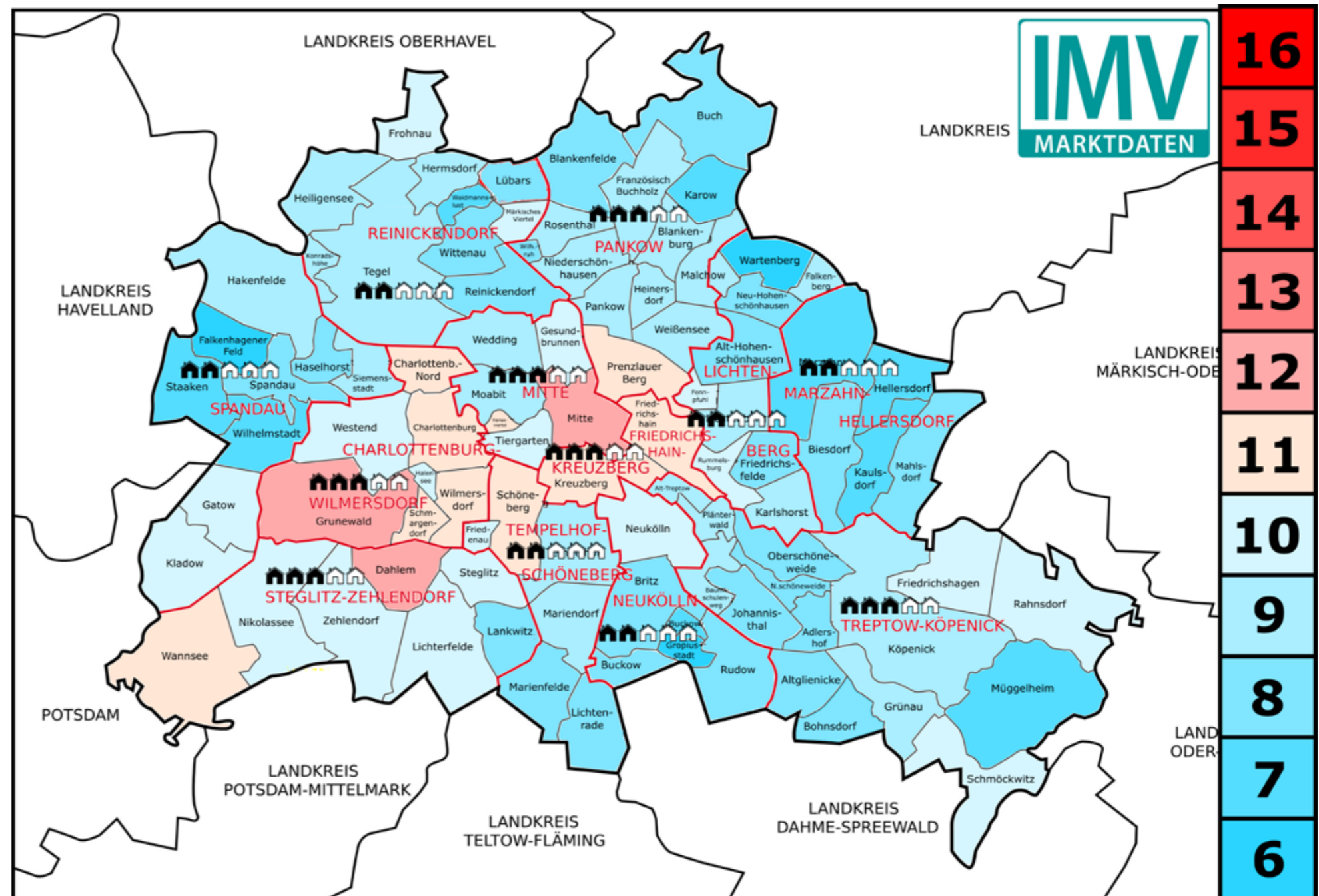
Regionale Preisentwicklung

In diesem Quartal haben sich mehrere „Farben“ verändert als in den Vorquartalen. Im Südwesten zeigt sich Wannsee mit einer Steigerung auf gerundet 11 €. Wilmersdorf und Schmargendorf haben im Durchschnitt an die angrenzenden, höherpreisigen Regionen angeschlossen. Ungefähr ebensoviele preisliche Reduzierungen. Zu nennen sind hier beispielsweise Biesdorf und Wilhelmruh, die jeweils rund einen Euro günstiger abschneiden.

» Factbox

„Häuschen-Skala“: Das aktuelle Angebot im Markt wird relativ zum Bestand an Wohnraum beurteilt. Wohnen beispielsweise in einem Bezirk 180.000 Personen, so entspricht dies anhand des Bundesdurchschnitts 100.000 Haushalten. Ferner muss berücksichtigt werden, dass der Gesamtmarkt auch preislich gebundenen Wohnraum enthält, der ein gutes Viertel des Wohnungsbestandes ausmacht. Ebenso findet eine übersichtliche Berücksichtigung von Mietverhältnissen (ca. 1/3) statt, die nicht über Print- oder Online-Medien am Markt vermietet werden. Fünf Häuschen würden dann gefüllt, wenn unter Berücksichtigung der genannten Faktoren jedem Mieter alle 10 Jahre (jedes vierzigste Quartal) ausreichend Angebot zum Wohnungswechsel zur Verfügung stünde. Entsprechend stehen 4 gefüllte Häuschen für 80% Abdeckung, 3 Häuschen für 60% usw.

Die Farb-Skala ist an der rechten Seite der Abbildung dargestellt und basiert auf Spannen in Euro, die aufgrund der aktuellen Daten gemessen wurden. Zur Ermittlung der Mittelwerte wurde der Datensatz (ortsteilgenau) auf 1% winsorisiert, um eine mögliche Verzerrung durch Ausreißer zu vermeiden.





Center for Real Estate Studies
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)



Herausgeber:

CRES (Center for Real Estate Studies) Freiburg

Steinbeis-Transfer-Institut
Eisenbahnstraße 56
79098 Freiburg
E-Mail: info@steinbeis-cres.de
Web: www.steinbeis-cres.de

IVD Berlin-Brandenburg e.V.

Knesebeckstraße 59 - 61
10719 Berlin
Tel.: 030 89735364
E-Mail: info@ivd-berlin-brandenburg.de
Web: berlin.ivd.net