Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Pressemitteilung Nr. 16
11. März 2015

PRESSEMITTEILUNG

Deutscher Immobilienmarkt

Kaufen macht fast überall noch Sinn

Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren vor allem in Großstädten kräftig gestiegen. Das weckt Erinnerungen an Länder wie Spanien oder die USA, in denen Preisblasen entstanden, die später zur Weltwirtschaftskrise führten. Entsprechende Befürchtungen sind laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) für Deutschland allerdings unbegründet. Tatsächlich ist es vielerorts noch immer sinnvoll, in die eigenen vier Wände zu investieren.

Die IW-Studie zeigt, dass jüngst vor allem Nachholeffekte die Preise für Wohnimmobilien in die Höhe getrieben haben. Denn bis 2008 war der deutsche Immobilienmarkt von stagnierenden, teilweise sogar fallenden Preisen geprägt. Als dann vor allem in den Metropolen die Nachfrage stark anzog, aber nicht ausreichend neuer Wohnraum geschaffen wurde, gab es bei den Immobilienpreisen viel Luft nach oben.

Doch trotz des Preisanstiegs in den vergangenen Jahren liegen die Kosten des Wohnens im Eigentum in den meisten Regionen dank der aktuell niedrigen Kreditzinsen deutlich unter den Mietkosten. Das zeigen die IW-Experten anhand des sogenannten Wohnnutzerkostenkonzepts, das überprüft, ob Kaufen oder Mieten auf lange Sicht billiger ist. Im Jahr 2008 lohnte es sich demnach in 95 Prozent der deutschen Kreise und kreisfreien Städte, zur Miete zu wohnen. 2014 war es nur noch in den Landkreisen Miesbach, Aichach-Friedberg, Rosenheim und in Kempten im Allgäu sinnvoll zu mieten – allerdings betrug der Kostenvorteil des Mietens auch dort weniger als zehn Prozent.

Selbst ein Ende der Niedrigzinspolitik der EZB würde daran kaum etwas ändern, zeigt die IW-Studie: Stiegen die Kreditzinsen um 1 Prozentpunkt, lägen die Selbstnutzerkosten nur in 35 Kreisen und kreisfreien Städten um mehr als 10 Prozent über den Mietkosten. Davon betroffen wären ausschließlich Regionen im boomenden Bayern.

„Das Volumen der Immobilienkredite, die in Deutschland vergeben werden, sollte Kritiker ebenfalls beruhigen“, sagt Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte im IW Köln: „In Ländern wie Spanien oder Irland hatte sich das Kreditvolumen im Vorfeld der Finanzkrise nahezu verdreifacht. In Deutschland sind die vergebenen Immobilienkredite seit 2010 nur um rund 9 Prozent gestiegen.“

Michael Schier / Michael Voigtländer: Immobilienpreise – Ist die Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt noch fundamental gerechtfertigt?", in IW-Trends 1/2015

Ansprechpartner im IW: **Prof. Dr. Michael Voigtländer, Telefon 0221 4981-741**

iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.

Herausgeber: Institut der deutschen Wirtschaft Köln / Postfach 10 19 42 / 50459 Köln / Konrad-Adenauer-Ufer 21 / 50668 Köln
Verantwortlich für den Inhalt: Jork Herrmann / Telefon 0221 4981-527 / herrmann@iwkoeln.de / www.iwkoeln.de

ISSN 0344-919X G 4120

iwd

Ausgabe 11
12. 3. 2015
41. Jahrgang

iw-dienst Informationen aus dem
Institut der deutschen Wirtschaft Köln
www.iwkoeln.de

Keine Blase in Sicht

Wohnungsmarkt. In München, Berlin und Hamburg sind die Wohnungspreise in den vergangenen Jahren kräftig gestiegen. Skeptiker halten dies für die Vorboten einer Immobilienkrise à la USA. Der deutsche Wohnungsmarkt ist jedoch noch weit von einer spekulativen Blase entfernt, wie eine Untersuchung des IW Köln zeigt.

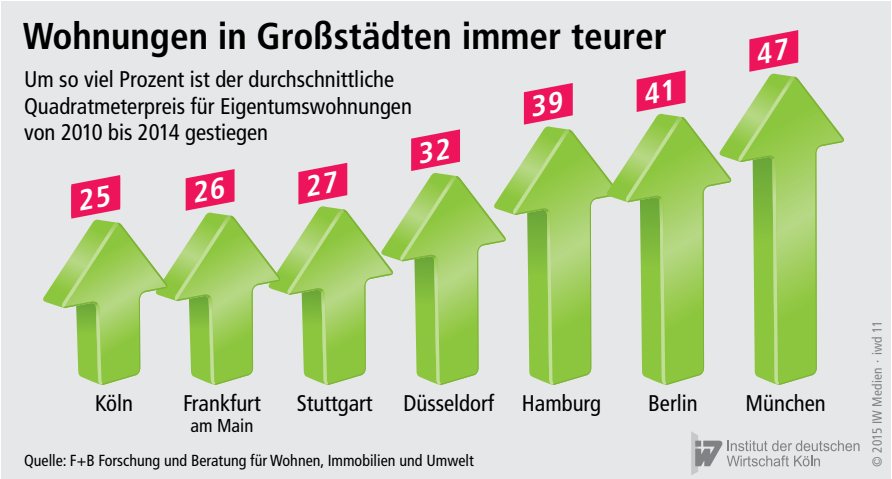
Hypothekendarlehen sind in Deutschland mit einem Zinssatz von derzeit 2,3 Prozent so günstig wie nie zuvor. Umgekehrt zahlen die Banken aufgrund des historisch niedrigen Leitzinses so gut wie keine Guthabenzinsen. Es ist also kein Wunder, dass die Nachfrage nach Wohneigentum groß ist – und die Preise immer weiter steigen, gerade in den Großstädten (Grafik):

Im Jahr 2014 kostete eine Eigentumswohnung in München im Schnitt 47 Prozent mehr als 2010, in Berlin 41 Prozent, in Hamburg 39 Prozent.

Doch während sich frischgebackene Immobilienbesitzer noch über ihre Vermögensanlage mit vermeintlich eingebauter Wertsteigerungsgarantie freuen, werden Skeptiker eher nervös: Die Situation in Deutschland erinnert sie an die Lage in den USA im Jahr 2007 und später auch in Spanien und Irland, kurz bevor die spekulative Blase auf den Immobilienmärkten platzte und in großem Stil Privatvermögen vernichtete. Noch heute leiden alle drei Länder unter den wirtschaftlichen Folgen.

Um herauszufinden, ob Deutschland etwas Vergleichbares blüht, hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) alle Städte und Gemeinden auf ihre Blasengefahr hin untersucht. Ergebnis: Bis jetzt sind Eigentumswohnungen nicht überbewertet, denn ihre jährlichen Nutzungskosten liegen deutlich unter den Mieten – die Investition in eine Immobilie lohnt sich also weiterhin (Grafik Seite 2):

Für eine 100 Quadratmeter große Mietwohnung waren im Sommer 2014 im Bundesschnitt rund 8.000 Euro an Nettokaltmiete aufzubringen, für eine gleich große Eigentumswohnung fielen Kosten von 4.200 Euro an. →



Inhalt

Venture Capital. Der Bundesverband Deutscher Kapitalbeteiligungsgesellschaften hat den Entwurf für ein Gesetz vorgelegt, das innovative junge Unternehmen voranbringen soll.
Seite 3

Pharmaindustrie. Die deutsche Pharmabranche entwickelt sich seit Jahren überdurchschnittlich dynamisch – und das nicht nur an ihren Hauptstandorten.
Seite 4-5

Klimaschutz. Ein globales Abkommen zum Schutz des Weltklimas wäre dringend notwendig, denn nationale Alleingänge helfen wenig und verzerren den Wettbewerb.
Seite 6-7

Informationstechnologie. Die Branche boomt. Daher ist der Arbeitsmarkt für Fachleute so gut wie leergefegt.
Seite 8

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Präsident:
Arndt Günter Kirchhoff
Direktor:
Professor Dr. Michael Hüther
Mitglieder:
Verbände und Unternehmen in Deutschland

→ Um spekulative Blasen am Wohnungsmarkt zu identifizieren, vergleichen Ökonomen üblicherweise die Entwicklung der Mieten und Einkommen nur mit der Entwicklung der Wohnungspreise. Das Besondere am methodischen Ansatz des IW Köln ist, dass er alle laufenden Kosten von selbstgenutztem Eigentum berücksichtigt. Dazu gehören neben dem reinen Kaufpreis und der Grunderwerbssteuer:

- **Zinsen für die Immobilienkredite**,
- **entgangene Zinsen** aus einer alternativen Anlage des eingesetzten Eigenkapitals und
- **die Wertentwicklung** der Immobilien abzüglich der Reparaturausgaben und Abschreibungen.

Während die Mieten in den vergangenen Jahren relativ kontinuierlich gestiegen sind, schwankten die Kosten für Eigentümer deutlich: Von 2006 bis 2009 gingen Eigentumswohnungen vor allem wegen der steigenden Zinsen immer kräftiger ins Geld. Ab 2010 wurde das Eigenheim dann wieder günstiger. 2014 lagen die Selbstnutzungskosten für eine 100-Quadratmeter-Wohnung um satte 43 Prozent unter jenen des Jahres 2009 – der Zinsrutsch hat den Anstieg der Wohnungspreise in dieser Zeit mehr als wettgemacht.

Das gilt selbst dann, wenn man nicht die jeweils aktuelle – derzeit besonders hohe – jährliche Wertsteigerung mit den Ausgaben verrechnet, sondern den moderaten Preisanstieg von 2005 bis 2010 zugrunde legt. Auch bei einer solch konservativ geschätzten Wertentwicklung wäre das Wohnen im Eigentum im Sommer 2014 mit gut 6.000 Euro im Jahr deutlich günstiger gewesen als das Wohnen zur Miete. Fazit: Ein weiterer Anstieg der Wohnungspreise in Deutschland wäre durchaus gerechtfertigt und ließe nicht auf eine spekulative Blase schließen.

Auch regional betrachtet ist der deutsche Wohnungsmarkt weitgehend gesund. Lediglich in den bayerischen Städten Rosenheim und Kempten im Allgäu sowie in den Landkreisen Miesbach und Aichach-Friedberg ist Eigentum inzwischen kostspieliger als Mieten. Der Unterschied beträgt allerdings weniger als 10 Prozent.

Die Gretchenfrage lautet nun: Bleibt die Lage auch dann so entspannt, wenn die extrem niedrigen Kreditkosten wieder steigen? Eine Antwort ergibt sich, wenn man an der hypothetischen Zinsschraube dreht. Hätten die Zinsen für Immobilienkredite ab dem Jahr 2010 konstant bei 4 Prozent gelegen, würden die Kosten für selbstgenutztes Eigentum die Mietkosten im Bundesschnitt gerade einmal um 5 Prozent übersteigen. Ein flächendeckender Verfall der Wohnungspreise wäre infolgedessen kaum zu erwarten.

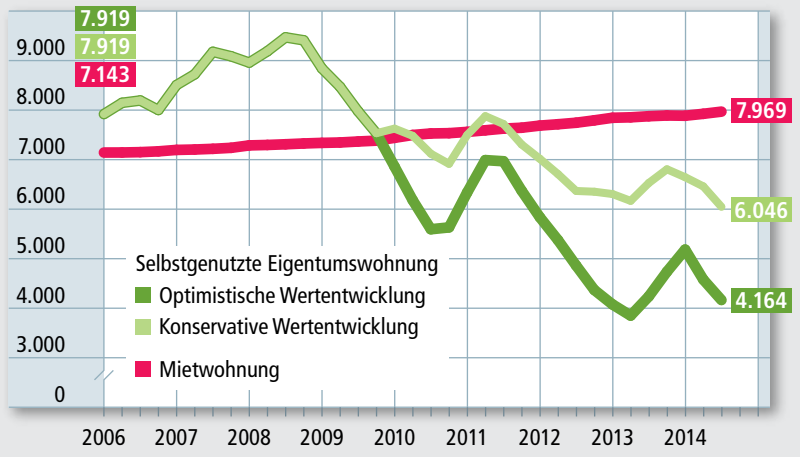
Für die Großstädte ist ebenfalls Entwarnung angesagt: Durch den Einwohnerzuwachs klettern die Mieten parallel zu den Preisen, was die Gefahr einer spekulativen Blase dämmt. In München würden die Kosten von Eigentumswohnungen jene von Mietwohnungen erst dann um 10 Prozent übertreffen, wenn die Zinsen auf mehr als 3 Prozent stiegen. Für Berlin, Frankfurt am Main, Köln und Hamburg liegt der blasenkritische Zinssatz sogar bei mehr als 4 Prozent.

Eigentumswohnung: Günstiger als Mieten

Durchschnittliche jährliche Kosten einer 100 Quadratmeter großen Wohnung in Euro

Selbstgenutzte Eigentumswohnung: Die Kosten ergeben sich aus der Finanzierung des Kaufpreises plus der Grunderwerbssteuer, setzen sich also zusammen aus den Zinsen und der Tilgung von Krediten, den entgangenen Zinsen aus einer alternativen Anlage des eingesetzten Eigenkapitals sowie den Instandsetzungskosten und Abschreibungen, verrechnet mit der jährlichen Wertentwicklung der Wohnung.

Mietwohnung: Durchschnittliche Nettokaltmiete in Deutschland



Durchschnittliche jährliche Kosten: Für den bundesweiten Durchschnitt wurden die Ergebnisse auf Kreisebene bevölkerungsgewichtet; selbstgenutzte Eigentumswohnung: optimistische Wertentwicklung auf Basis des jeweils aktuellen Anstiegs der Wohnungspreise, konservative Wertentwicklung ab 2010 auf Basis des durchschnittlichen Anstiegs der Wohnungspreise von 2005 bis 2010
Quellen: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, IW Köln

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2015 IW Medien · iwd 11

aus IW-Trends 1/2015

Michael Schier, Michael Voigtländer: Immobilienpreise – Ist die Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt noch fundamental gerechtfertigt?

iwkoeln.de/immobilienpreise