



Hamburgisches
WeltWirtschafts
Institut



BERENBERG
PRIVATBANKIERS SEIT 1590

Wohnen in Deutschland

Eine Analyse der 20 größten Städte



Hamburgisches
WeltWirtschafts
Institut



BERENBERG
PRIVATBANKIERS SEIT 1590

Wohnen in Deutschland

Eine Analyse der 20 größten Städte

»Wohnen in Deutschland. Eine Analyse der 20 größten Städte«

Autorin: Dörte Nitt-Drießelmann

Stand: April 2016

Wir haben uns bemüht, alle in dieser Studie enthaltenen Angaben sorgfältig zu recherchieren und zu verarbeiten. Dabei wurde zum Teil auf Informationen Dritter zurückgegriffen.

Einzelne Angaben können sich insbesondere durch Zeitablauf oder infolge von gesetzlichen Änderungen als nicht mehr zutreffend erweisen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben kann daher keine Gewähr übernommen werden.

Bezug über:

Berenberg · Unternehmenskommunikation

Neuer Jungfernstieg 20 · 20354 Hamburg

Telefon +49 40 350 60-517 · Telefax +49 40 350 60-907

E-Mail: presse@berenberg.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Zusammenfassung | 5 |
| 1 Einleitung | 8 |
| 2 Demografische und ökonomische Rahmenbedingungen | 10 |
| 3 Der Wohnungsmarkt | 13 |
| 3.1 Mietwohnungen | 13 |
| 3.1.1 Durchschnittliche Kaltmieten und Wohnflächen sowie deren Entwicklung | 13 |
| 3.1.2 Belastung des durchschnittlichen Mieters durch Mietkosten | 16 |
| 3.1.3 Situation für Mieter mit unterdurchschnittlichen Einkommen | 18 |
| 3.2 Eigentumswohnungen | 19 |
| 3.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen und deren Entwicklung | 19 |
| 3.2.2 Belastung der Haushalte durch Eigentumserwerb | 20 |
| 3.3 Vergleich zwischen Miet- und Eigentumswohnungen | 22 |
| 3.4 Struktur des Wohnungsangebotes | 26 |
| 3.4.1 Die Haushaltsstrukturen | 26 |
| 3.4.2 Vergleich zwischen Haushalts- und Wohnungsstrukturen | 26 |
| 3.4.3 Veränderungen des Wohnungsangebotes in verschiedenen Wohnraumgrößen | 28 |
| 3.5 Neubautätigkeit und Neubaubedarfe | 29 |
| Literatur- und Quellenverzeichnis | 32 |

Zusammenfassung

Steigende Bevölkerungszahlen aufgrund von Binnenwanderungen und Zuwanderungen aus dem Ausland (Flüchtlinge) haben den Druck auf den Wohnungsmarkt in den 20 größten Städten Deutschlands weiter erhöht. Prognosen gehen übereinstimmend davon aus, dass insbesondere Berlin, Hamburg, München, Köln, Stuttgart, Düsseldorf, Nürnberg und Bonn bis 2020 weitere Einwohner hinzugewinnen werden. Korrespondierend zum Bevölkerungswachstum wird auch die Anzahl der Haushalte in den Städten weiter ansteigen. Das stärkste Wachstum wird bei den 2-Personen-Haushalten sowie den 1-Personen-Haushalten erwartet.

In Deutschlands 20 größten Städten leben im Durchschnitt gut drei Viertel der Haushalte zur Miete. Die durchschnittlich jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche liegt bei 42,1 qm. Die Nettokaltmieten pro qm schwankten 2014 bei mittlerem Wohnwert zwischen 4,80 Euro (Duisburg) und 12,00 Euro (München). Bei Wohnungen mit gutem Wohnwert lag die Spanne zwischen 6,10 Euro (Bochum) und 14,10 Euro (München). Im Durchschnitt über alle 20 Städte mussten die Mieter für eine Wohnung mit gutem Wohnwert gut 21 % mehr Miete als für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert aufbringen.

Im Vergleich zu 2004 mussten die Berliner 2014 die höchsten Steigerungen bei den Mietkosten verkraften. Hier verteuerten sich die Nettokaltmieten je qm Wohnfläche bei mittlerem Wohnwert um 57 %, bei gutem Wohnwert um 67 %. Günstiger als in 2004 wohnten Mieter 2014 allein in Duisburg und Bochum.

Im Durchschnitt aller 20 großen Städte muss ein Bürger für eine Durchschnittswohnung bei mittlerem Wohnwert knapp 20 % (von 14 % in Duisburg bis 22 % in München) seines verfügbaren Einkommens für die Kaltmiete aufbringen. Damit verbliebe einem Durchschnittsbürger der 20 größten Städte Deutschlands nach Abzug der Mietkosten (mittlerer Wohnwert) ein verfügbares Einkommen von 16.278 Euro jährlich. Der durchschnittliche Münchener könnte sich mit 20.253 Euro über die höchste Restsumme freuen – und dies trotz höchster Nettokaltmieten und höchster prozentualer Belastung der Einkommen durch die Nettokaltmieten im Städtevergleich. Der Leipziger steht mit einem restlichen Einkommen von 13.815 Euro am Ende der Vergleichsskala aller 20 größten Städte Deutschlands.

Die Berliner mussten 2014 einen deutlich höheren Anteil ihres Einkommens für das Wohnen zur Miete einsetzen, als dies noch 2004 der Fall war. Auch der durchschnittliche Einwohner von Dresden, Stuttgart, Hannover und Essen muss heute einen wesentlich höheren Anteil seines Einkommens als noch vor zehn Jahren für die Miete verwenden. Für Haushalte, deren Einkommen unter dem Durchschnitt liegen, sowie vordringlich Wohnungssuchende gestaltet sich die Suche nach bezahlbarem Wohnraum deutlich schwieriger als für den Durchschnittshaushalt.

Etwa ein Viertel der Haushalte in Deutschlands größten Städten wohnt im Eigentum. 2014 kostete der Quadratmeter Wohnfläche für eine Eigentumswohnung bei mittlerem Wohnwert im Durchschnitt aller 20 größten Städte 1.561 Euro (von 3.600 Euro in München bis 950 Euro in

Duisburg). Bei gutem Wohnwert lag der Preis mit 2.212 Euro um 42 % darüber (von 4.600 Euro in München bis 1.200 Euro in Wuppertal).

Preissteigerungen von über 50 % mussten Käufer im vergangenen Jahrzehnt in beiden Wohnwerten in München, Stuttgart, Berlin und Hamburg verkraften. Bei mittlerem Wohnwert gingen die Preise in Wuppertal, Essen, Frankfurt am Main, Dortmund sowie Bochum zurück, in Duisburg und Dresden stagnierten sie. Bei gutem Wohnwert war nur in Wuppertal ein Preisverfall zu verzeichnen. In Hannover, Frankfurt am Main, Essen und Düsseldorf öffnete sich die Preisschere zwischen den beiden Wohnwerten deutlich.

In München muss ein durchschnittlicher Haushalt das verfügbare Einkommen von 5,5 Jahren aufwenden, um eine 70-qm-Eigentumswohnung mit mittlerem Wohnwert zu erwerben. Für eine Wohnung mit gutem Wohnwert erhöht sich der Wert auf 7,0 Jahre. In Berlin, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf oder Bonn genügt im mittleren Wohnwert der Einsatz von 4,2 bis 3,6 Jahreseinkommen, in Bremen, Essen, Wuppertal, Bielefeld und Duisburg reduziert sich der Wert auf 2,0 bzw. 2,1 Jahreseinkommen. In Düsseldorf, Frankfurt am Main, Münster und Essen führen Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert für die Käufer zu einer deutlich höheren finanziellen Belastung als Wohnungen mit mittlerem Wohnwert.

2014 erforderte der Kauf einer Eigentumswohnung für Berliner, Stuttgarter, Münchener und Hamburger einen deutlich höheren Einsatz durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen als noch zehn Jahre zuvor. In Wuppertal, Essen, Frankfurt am Main, Dortmund und Bochum ist der Eigentumserwerb hingegen günstiger geworden.

In München ist der Eigentumserwerb im Vergleich zur Miete besonders kostenintensiv. 27,0 Jahresnettokaltmieten mussten 2014 im mittleren Wohnwert, 29,4 Jahresnettokaltmieten im guten Wohnwert aufgewendet werden, um eine vergleichbare 70-qm-Wohnung aus dem Bestand erwerben zu können. 21,0 Jahresnettokaltmieten und mehr mussten im mittleren Wohnwert auch in Düsseldorf, Berlin, Hamburg, Stuttgart, Bonn und Dortmund eingesetzt werden. In Essen und Bremen hingegen reichten 13,2 bzw. 14,0 Jahresnettokaltmieten aus, um sich als Eigentümer ins Grundbuch eintragen zu lassen. In Münster ist der Unterschied zwischen dem mittleren und dem guten Wohnwert mit einer Differenz von 8,2 Jahresnettokaltmieten besonders gravierend. Duisburg ist die einzige Stadt im Vergleich, in der der Erwerb einer Wohnung im guten Wohnwert im Vergleich zur Miete günstiger ist als im mittleren Wohnwert.

Im letzten Jahrzehnt (2004 bis 2014) haben stark unterschiedliche Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt und dem Markt für Eigentumswohnungen stattgefunden. So gibt es Städte wie München, Stuttgart und Hamburg, in denen die Preissteigerungen bei den Eigentumswohnungen sehr deutlich über denen des Mietwohnungsmarktes lagen. Im Gegensatz dazu wurde in Essen, Dresden, Frankfurt am Main und Wuppertal das Wohnen zur Miete im Vergleich zum Eigentumserwerb teurer.

Insbesondere die Haushalte in Berlin und Stuttgart mussten 2014 einen deutlich höheren Teil ihrer verfügbaren Einkommen als noch 2004 für das Wohnen zur Miete oder im Eigentum einsetzen. Auch in München, Hamburg, Hannover, Nürnberg und Bremen lagen die Preiszuwächse für das Wohnen deutlich über dem jeweiligen Einkommensplus. In München und Hamburg wurden Eigentümerhaushalte spürbar stärker belastet als noch zehn Jahre zuvor, in Dresden, Essen und Hannover galt dies hingegen für Mieterhaushalte. Haushalte in Duisburg und Bochum, aber auch in Wuppertal, Dortmund und Bielefeld mussten 2014 für das Wohnen sowohl zur Miete als auch im Eigentum geringere Einkommensanteile aufwenden als noch zehn Jahre zuvor.

Die 1-Personen-Haushalte sind die stärkste Gruppe unter allen Haushalten, gefolgt von den 2-, 3-, 4-, 5- und Mehr-als-5-Personen-Haushalten. Der Anteil der Single-Haushalte an allen Haushalten schwankt derzeit zwischen 41 % in Duisburg und 51 % in Hannover. Er wird in Zukunft weiter ansteigen. In den größten Städten ist der Bestand an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen derzeit so gering, dass er rechnerisch nicht ausreichen würde, um jeden Single-Haushalt mit einer 1- oder 2-Zimmer-Wohnung versorgen zu können. Insbesondere in Hannover, Hamburg und Nürnberg besteht hier weiterhin ein deutliches Missverhältnis, obwohl in den letzten Jahren das Angebot an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen bereits ausgeweitet wurde. München, Köln, Düsseldorf und Bonn verfügen derzeit über das umfangreichste Wohnungsangebot an kleinen Wohnungen für kleine Haushalte.

Allein in Bielefeld, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Münster und Dresden lag die Neubautätigkeit 2014 über den prognostizierten künftigen Bedarfen ab 2015. In vielen anderen großen Städten blieb sie hingegen hinter den künftigen Erfordernissen zurück. Insbesondere in Berlin sowie in den drei anderen Millionenstädten Deutschlands, Hamburg, München und Köln, müssen künftig deutlich mehr neue Wohnungen als noch heute entstehen. Auch in Wuppertal und Leipzig sollten die Bauanstrengungen verdoppelt werden. Benötigt werden insbesondere kleinere Wohnungen für Single- und Paarhaushalte sowie Wohnungen für Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen. Steigende Flüchtlingszahlen sowie die zunehmende Zahl von Single-, Rentner- und Alleinerziehenden-Haushalten werden die Situation in dem schon heute stark unter Druck stehenden Segment der günstigen Wohnungen weiter verschärfen. Bund, Länder und Gemeinden reagieren zwar bereits auf den wachsenden Nachfragedruck durch eine Ausweitung ihrer Wohnungsbauförderungsprogramme. Es ist jedoch fraglich, ob die Bemühungen der Körperschaften in der Summe ausreichen.

1 Einleitung

Die Wahl des Wohnortes wird von Erwerbstätigen, Familien, jungen Menschen und Senioren auf der Basis verschiedenster Faktoren getroffen. Neben der Infrastrukturausstattung und dem Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen spielt dabei auch das regionale Wohnungsangebot, das Alteingesessenen und Hinzugezogenen zur Verfügung steht, eine wichtige Rolle.

In den letzten Jahren hat sich der Druck auf den Wohnungsmarkt insbesondere in den größten Städten Deutschlands stark erhöht. Wachsende Bevölkerungs- und Erwerbstätigenzahlen ließen den Bedarf an Wohnraum weiter anwachsen. Eine Trendwende ist nicht in Sicht. Alle Prognosen sprechen dafür, dass die Sogkraft der großen Städte auf junge Menschen und Erwerbstätige, aber auch auf die wachsende Gruppe von Migranten und Flüchtlingen ungebrochen fortbestehen wird.

Vor diesem Hintergrund analysiert die vorliegende Studie wesentliche Aspekte der Situation auf den Wohnungsmärkten für die privaten Haushalte in den 20 größten deutschen Städten, also den Städten mit über 300.000 Einwohnern (vgl. Abb. 1).

Räumliche Verteilung der 20 größten Städte Deutschlands



Abb. 1

Quelle: Darstellung HWWI.

2 Die demografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen in den 20 größten Städten Deutschlands

Die Nachfrage nach Wohnraum in Städten wird von verschiedenen Faktoren bestimmt. Prägend sind neben dem Bevölkerungsstand und der Bevölkerungsentwicklung die verfügbaren Einkommen sowie die Alters- und Haushaltsstruktur der Bewohner.

Alle großen Städte Deutschlands (Ausnahmen Duisburg und Bochum) haben von 2011 bis 2013 Einwohner hinzugewinnen können. Die höchsten Zugänge konnten Berlin (+96.000) und München (+43.000) verzeichnen. Leipzig (+4,2 %), Frankfurt am Main (+3,7 %), München (+3,1 %) und Berlin (+2,9 %) entwickelten sich am dynamischsten.

München wächst nicht nur stark, sondern führt mit 25.955 Euro auch das Feld bei den jährlichen verfügbaren Einkommen je Einwohner an. Es folgen Düsseldorf mit 23.543 Euro, Stuttgart mit 22.739 Euro, Hamburg mit 21.999 Euro und Münster mit 21.932 Euro. Am unteren Ende der Skala sind Leipzig (16.647) und Duisburg (16.650) zu finden.

In Leipzig und Düsseldorf ist die Anzahl der Haushalte im Vergleich zu den Bevölkerungszahlen besonders hoch. So leben in Leipzig im Durchschnitt 1,87 Personen in einem Haushalt. In Düsseldorf sind es 1,88 Personen. In Bielefeld besteht der wohnungsnachfragende durchschnittliche Haushalt demgegenüber aus 2,09 Personen, in Stuttgart und Duisburg aus 2,08 Personen.

Demografisch sind Städte besonders gut aufgestellt, wenn sie einen hohen Anteil an Menschen im erwerbsfähigen Alter vorweisen können. Diese Bevölkerungsgruppe beeinflusst wie keine andere die Erwerbstätigkeit und das verfügbare Einkommen positiv. Ihr Anteil schwankt in den 20

Bevölkerungsstand, Bevölkerungswachstum, verfügbares Einkommen und Bevölkerungsstruktur

| | Einwohner in 1.000, 2013 | Einwohner, Veränderung absolut 2011–2013, in 1.000 | Verfügbare Einkom- men der Haushalte je Einwohner in Euro, 2012 | Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner insg./ Haushalte insg.), 2011 | Bevölkerungs- anteil 20 bis unter 65 Jahre in %, 2013 | Bevölkerungs- anteil unter 20 Jahre in %, 2013 |
|----------------------|--------------------------------|--|---|---|--|---|
| 1 Berlin | 3.422 | 96 | 17.601 | 1,91 | 64 | 17 |
| 2 Hamburg | 1.746 | 28 | 21.999 | 1,99 | 64 | 18 |
| 3 München | 1.408 | 43 | 25.955 | 1,92 | 66 | 16 |
| 4 Köln | 1.034 | 21 | 20.413 | 2,01 | 65 | 17 |
| 5 Frankfurt a. M. | 701 | 25 | 20.249 | 1,98 | 66 | 18 |
| 6 Stuttgart | 604 | 13 | 22.739 | 2,08 | 65 | 17 |
| 7 Düsseldorf | 599 | 9 | 23.543 | 1,88 | 63 | 17 |
| 8 Dortmund | 576 | 5 | 17.893 | 1,99 | 62 | 18 |
| 9 Essen | 570 | 4 | 19.422 | 1,98 | 61 | 17 |
| 10 Bremen | 549 | 5 | 20.806 | 2,00 | 62 | 17 |
| 11 Leipzig | 532 | 22 | 16.647 | 1,87 | 63 | 16 |
| 12 Dresden | 531 | 13 | 17.573 | 1,92 | 62 | 17 |
| 13 Hannover (Region) | 515 | 5 | 19.932 | 2,05 | 64 | 17 |
| 14 Nürnberg | 499 | 9 | 20.810 | 1,96 | 63 | 17 |
| 15 Duisburg | 487 | -1 | 16.650 | 2,08 | 60 | 19 |
| 16 Bochum | 362 | -1 | 18.572 | 1,94 | 62 | 16 |
| 17 Wuppertal | 343 | 1 | 19.903 | 1,98 | 60 | 18 |
| 18 Bielefeld | 329 | 2 | 21.049 | 2,09 | 61 | 19 |
| 19 Bonn | 311 | 4 | 21.003 | 2,00 | 63 | 19 |
| 20 Münster | 300 | 6 | 21.932 | 2,03 | 66 | 17 |

Abb. 2

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015); LSKN (2015); BBSR (2015a); Statistische Ämter der Länder (2014); Berechnungen HWWI.

größten Städten Deutschlands zwischen 66 % (München, Frankfurt am Main, Münster) und 60 % (Duisburg, Wuppertal). Wichtig sind darüber hinaus hohe Anteile junger Menschen, die sich positiv auf den künftigen natürlichen Bevölkerungssaldo und die künftige Erwerbstätigkeit auswirken. Frankfurt am Main verfügt über die günstigste Altersstruktur aller großen Städte Deutschlands, da die Mainmetropole nicht nur einen hohen Anteil an Menschen im erwerbsfähigen Alter, sondern darüber hinaus auch einen hohen Anteil junger Menschen (18 %) aufweisen kann (vgl. Abb. 2).

Bevölkerungsprognosen basieren im Wesentlichen auf Annahmen über die künftigen Entwicklungen von Geburten, Sterbefällen, Wanderungen innerhalb Deutschlands (Binnenwanderungen) sowie Zu- und Abwanderungen ins Ausland (Außenwanderungen). Da die in den Prognoserechnungen unterstellten Zuwandererzahlen für 2015 aufgrund stark gestiegener Flüchtlingsströme deutlich unter den realen Zuwandererzahlen liegen, wird der Einfluss der Außenwanderung auf das Bevölkerungswachstum in den derzeit vorliegenden Berechnungen unterschätzt. In der Realität wird das Bevölkerungswachstum in den großen Städten somit höher als aktuell prognostiziert ausfallen. Trotz dieser Einschränkung bieten die Prognosen dennoch gute Hinweise darauf, wie sich die einzelnen Städte im Vergleich künftig entwickeln werden.

Bevölkerungszuwächse in unterschiedlicher Höhe werden bis 2020 laut BBSR-Prognose sowie der Prognose der Bertelsmann Stiftung übereinstimmend für Berlin, Hamburg, München, Köln, Stuttgart, Düsseldorf, Nürnberg und Bonn erwartet. Für Dortmund, Bremen und Bielefeld gehen beide Prognosen von einer Stagnation, für Duisburg, Bochum und Wuppertal von Bevölkerungs-

Bevölkerungsprognosen 2015 bis 2020

| | Entwicklung der Bevölkerung 2015–2020 prozentual, Prognose BBSR | Entwicklung der Bevölkerung 2015–2020 prozentual, Prognose der Bertelsmann Stiftung |
|-------------------|--|--|
| 1 Berlin | + | +++ |
| 2 Hamburg | ++ | ++ |
| 3 München | + | +++ |
| 4 Köln | + | ++ |
| 5 Frankfurt a. M. | 0 | +++ |
| 6 Stuttgart | ++ | ++ |
| 7 Düsseldorf | + | + |
| 8 Dortmund | 0 | 0 |
| 9 Essen | – | 0 |
| 10 Bremen | 0 | 0 |
| 11 Leipzig | 0 | +++ |
| 12 Dresden | 0 | +++ |
| 13 Hannover | 0 | + |
| 14 Nürnberg | + | ++ |
| 15 Duisburg | – | – |
| 16 Bochum | – | – |
| 17 Wuppertal | – | – |
| 18 Bielefeld | 0 | 0 |
| 19 Bonn | ++ | ++ |
| 20 Münster | 0 | +++ |



Abb. 3

Quellen: BBSR (2015b); Bertelsmann Stiftung (2015); Berechnungen HWWI.

rückgängig aus. Weit auseinander liegen beide Prognosen hingegen bei den Einschätzungen der künftigen Bevölkerungsentwicklungen für Frankfurt am Main, Leipzig, Dresden und Münster. Hier erwartet die Bertelsmann Stiftung ein starkes Bevölkerungswachstum, während die BBSR-Prognose eine Stagnation voraussagt (vgl. Abb. 3).

Korrespondierend zum Bevölkerungswachstum wird auch die Anzahl der Haushalte bis 2020 in den Städten weiter ansteigen. Aufgrund der Alterung und der weiter fortschreitenden Versingelung der Gesellschaft werden die Wachstumsraten bei den Haushalten über denen der Bevölkerung liegen. Selbst in Duisburg und Wuppertal, die in den Prognosen einen leichten Bevölkerungsrückgang verzeichnen, wird die Anzahl der Haushalte zunehmen. Nur in Bochum wird die Zahl der Haushalte insgesamt sinken, wobei sich 1- und 2-Personen-Haushalte weiterhin positiv entwickeln werden. Das stärkste Wachstum wird künftig in allen großen Städten bei den 2-Personen-Haushalten erwartet. Steigen wird auch die Anzahl der 1-Personen-Haushalte.

Mit Ausnahme von Bochum wird sich das Wachstum der 1- und 2-Personen-Haushalte in den 20 größten Städten Deutschlands über das Jahr 2020 hinaus bis in das Jahr 2030 fortsetzen, während die Anzahl der Haushalte in allen anderen Haushaltsgrößen zunehmend stärker zurückgehen wird.¹

¹ Weitere Informationen zu den demografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen in den größten Städten Deutschlands finden Sie im aktuellen HWWI/Berenberg-Städteranking (Nitt-Drießelmann et al. (2015)).

3 Der Wohnungsmarkt in den 20 größten Städten Deutschlands

3.1 Mietwohnungen

In den größten deutschen Städten dominiert der Mietwohnungsmarkt. Bei fast 80 % der vermieteten Objekte handelt es sich um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.²

In den drei im Osten Deutschlands gelegenen Städten ist der Anteil der Haushalte, die zur Miete wohnen, besonders hoch. In Leipzig liegt er bei 89 %, in Dresden bei 86 % und in Berlin bei 85 % der Haushalte. Auch in Frankfurt am Main sind die Mieterhaushalte im Vergleich zu den anderen Großstädten mit 81 % überrepräsentiert. Mit Ausnahme von Bremen, in dem nur 62 % der Haushalte nicht im Wohneigentum leben, bewegen sich die Anteile der Mieterhaushalte an allen Wohnungen zwischen 66 % (Bielefeld) und 77 % (Düsseldorf) (vgl. Abb. 4).

Anteile der von Mietern bewohnten Wohnungen, 2011

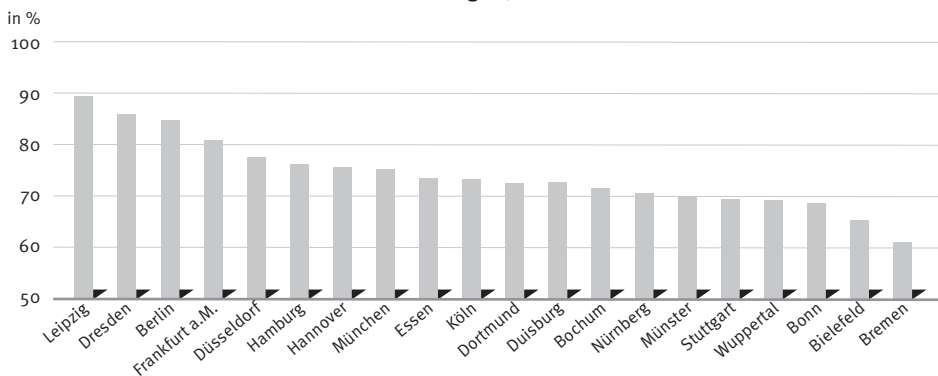


Abb. 4

Quellen: Statistisches Bundesamt (2015); Berechnungen HWWI.

3.1.1 Durchschnittliche Kaltmieten und Wohnflächen sowie deren Entwicklung

Die Wohnungsmärkte in den 20 größten Städten Deutschlands gestalten sich sehr unterschiedlich. Die durchschnittlichen Kaltmieten pro qm lagen bei Wohnungen mit mittlerem Wohnwert im Durchschnitt bei 7,50 Euro, bei gutem Wohnwert bei 9,11 Euro. Bei mittlerem Wohnwert schwanken die Kaltmieten zwischen 12,00 Euro (München) und 4,80 Euro (Duisburg). Bei Wohnungen mit gutem Wohnwert liegt die Spanne zwischen 14,10 Euro (München) und 6,10 Euro (Bochum). Im Durchschnitt über alle 20 Städte müssen die Mieter für eine Wohnung mit gutem Wohnwert 21,4 % mehr Miete als für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert aufbringen (vgl. Abb. 5).³

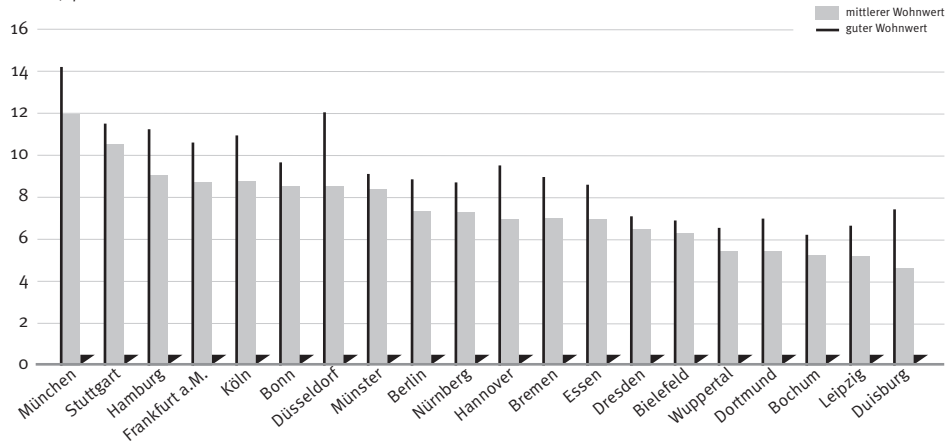
Im Vergleich zu 2004 stiegen die Mieten im mittleren Wohnwert bis 2014 im Durchschnitt aller 20 Städte um 24,8 %, im guten Wohnwert um 28,1 %. Die Berliner mussten bis 2014 den höchsten Zuwachs bei den Mietkosten verkraften. Hier verteuerten sich die Nettokaltmieten je qm Wohnfläche bei mittlerem Wohnwert um 56,8 %, bei gutem Wohnwert um 66,7 %. Im mittleren Wohnwert mussten die Mieter in Dresden, Stuttgart, Hannover, Essen und Bremen weit überdurchschnittliche Preissteigerungen (von 47,7 % bis 37,3 %) hinnehmen. In Hannover und Bremen wurde darüber hinaus auch der gute Wohnwert mit einem Plus von 55,7 % bzw. 52,5 % deutlich teurer.

² Heldt et al. (2015).

³ Sobald in den Abbildungen eine Unterscheidung zwischen mittlerem und gutem Wohnwert erfolgt, orientiert sich die Reihenfolge der Nennungen der Städte am mittleren Wohnwert.

Nettokalnmieten je qm Wohnfläche monatlich bei Wiedervermietung/Neuvertrag*, 2014

in Euro/qm



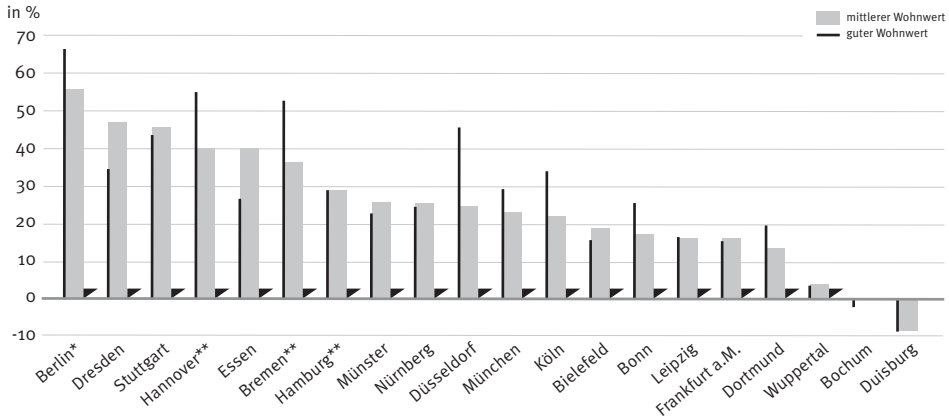
* Ca. 3 Zimmer, ca. 70 qm, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau, Fertigstellung ab 1948, Bestand. Für Bremen, Hamburg und Hannover wurden die Mieten des Jahres 2013 herangezogen.

Abb. 5

Quelle: IVD (2015).

Entwicklung der Nettokalnmieten je qm Wohnfläche bei Wiedervermietung/Neuvertrag***, 2004–2014

in %



* Mittelwerte Berlin (westlicher Teil) und Berlin (östlicher Teil); guter Wohnwert: Berlin (westlicher Teil) 45,8 %, Berlin (östlicher Teil) 94,5 %; mittlerer Wohnwert: Berlin (westlicher Teil) 35,5 %, Berlin (östlicher Teil) 86,3 %.

** Für Bremen, Hamburg und Hannover wurden die Mieten für 2013 anstelle von 2014 herangezogen.

*** Ca. 3 Zimmer, ca. 70 qm, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau, Fertigstellung ab 1948, Bestand.

Abb. 6

Quellen: IVD (2015); RDM (2004); Berechnungen HWWI .

In Düsseldorf sind die Mietkosten bei gutem Wohnwert im Vergleich zum mittleren Wohnwert besonders stark angestiegen. In Dresden und Essen hingegen war der Preissprung beim mittleren Wohnwert wesentlich höher als beim guten Wohnwert. Günstiger als in 2004 wohnten die Mieter 2014 in Duisburg und in Bochum. In Duisburg sanken die Mieten im mittleren Wohnwert um 9,4 %, in Bochum im guten Wohnwert um 1,6 %, während die Mieten im jeweils anderen Wohnwert stagnierten (vgl. Abb. 6).

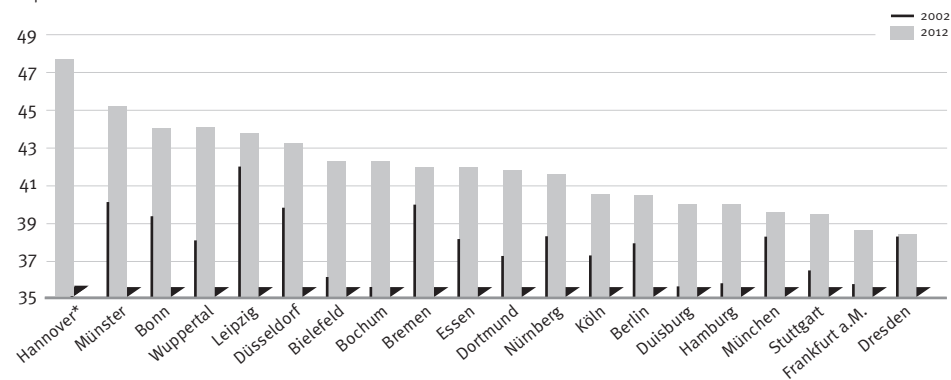
Bei der durchschnittlich je Einwohner zur Verfügung stehenden Wohnfläche gibt es große regionale Unterschiede. Dresden weist 2012 das geringste Raumangebot je Einwohner mit 38,7 qm auf und liegt damit knapp vor Frankfurt am Main mit 38,9 qm. Es folgen die beiden Städte mit den höchsten Kaltmieten (mittlerer Wohnwert) im Vergleich – Stuttgart und München – mit einer rechnerischen Wohnfläche von ebenfalls unter 40 qm je Einwohner. Hamburg, die Stadt mit der dritthöchsten Kaltmiete im Vergleich, erzielt mit 40,1 qm einen Wert nur knapp über dieser Marke. In Hannover hingegen liegt das Raumangebot mit fast 48 qm deutlich über dem Durchschnitt der 20 Städte von 42,1 qm. Auch in Münster, Bonn und Wuppertal wird die Durchschnittsmarke deutlich überschritten (vgl. Abb. 7).

In Städten mit deutlichen Bevölkerungszuwächsen ging das Flächenwachstum je Einwohner in der Vergangenheit wesentlich langsamer voran als in Städten mit weitgehend stabilen Bevölkerungszahlen. So stieg in Dresden die Wohnfläche je Einwohner in 2012 gegenüber 2002 nur um 0,2 qm bzw. 0,5 %. In München, der Stadt mit den höchsten Nettokaltmieten in 2014, steht jedem Einwohner heute 1,0 qm (+2,6 %) mehr zur Verfügung. In den ebenfalls wachsenden hochpreisigen Städten Stuttgart, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Düsseldorf hingegen war die Ausweitung des Wohnflächenangebotes je Einwohner ausgeprägter. In Hamburg konnte die Wohnfläche je Einwohner um 4,4 qm (+12,3 %), in Düsseldorf um 3,4 qm (+8,6 %), in Köln und Frankfurt am Main um je 3,3 qm (8,8 % und 9,3 %) und in Stuttgart um 3,0 qm (+8,2 %) ausgeweitet werden. Die höchsten Zuwächse beim Raumangebot unter den 20 größten Städten Deutschlands konnten Bochum, Wuppertal und Bielefeld verbuchen. Bei weitgehend stagnierenden Bevölkerungszahlen⁴ und unterdurchschnittlichen Nettokaltmieten lag das Plus beim Raumangebot je Einwohner in Bochum bei 7,0 qm (+19,6 %), in Wuppertal bei 6,4 qm (16,8 %) und in Bielefeld bei 6,2 qm (+17,0 %) (vgl. Abb. 7).

⁴ In Bielefeld wuchs die Bevölkerung im Zeitraum von 2008 bis 2014 um 0,9 %, in Wuppertal sank der Bevölkerungsstand im gleichen Zeitraum um 0,6 %, in Bochum um 1,9 % (vgl. BBSR (2015d)).

Durchschnittliche verfügbare Wohnfläche je Einwohner, 2002 und 2012

in qm



* Keine Daten für Hannover für 2002 verfügbar.

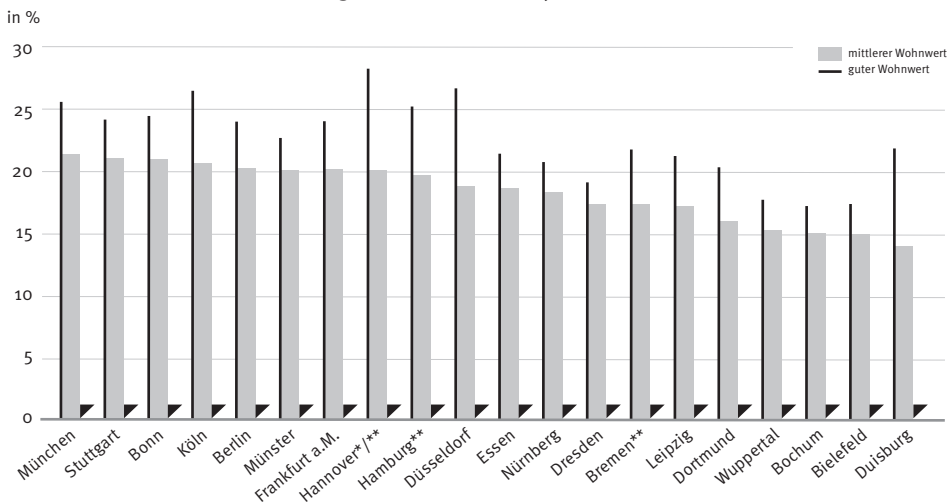
Abb. 7

Quelle: BBSR (2015a).

3.1.2 Belastung des durchschnittlichen Mieters durch Mietkosten

Die durchschnittliche Kaltmiete sagt etwas über die absolute Höhe der Mieten aus, gibt aber keinen Hinweis auf die relative finanzielle Belastung, die Einwohnern und Beschäftigten an einem Standort durch das Wohnen entstehen. Diesen kann man erhalten, wenn man für den Durchschnittsbürger jeder Stadt (mit durchschnittlichem Einkommen, durchschnittlicher Wohnfläche und durchschnittlicher Kaltmiete der entsprechenden Stadt) die anteilige Belastung des verfügbaren Einkommens durch das Wohnen berechnet. Im Durchschnitt aller 20 großen Städte muss ein Bürger für eine Durchschnittswohnung bei mittlerem Wohnwert 19,5 %, bei gutem Wohnwert 23,7 % seines verfügbaren Einkommens für die Kaltmiete aufbringen. Bei Wohnungen mit mittlerem Wohnwert ist die Belastung der Mieter, gemessen am verfügbaren Einkommen, in München mit 22,0 % am höchsten, dicht gefolgt von Stuttgart mit 21,9 % und Bonn mit 21,7 %. Dass Hannover für Wohnungen mit gutem Wohnwert bei dieser Rechnung mit 27,3 % das Feld anführt, erklärt sich durch die hohe verfügbare Wohnfläche, die jedem Einwohner in der niedersächsischen Landeshauptstadt zur Verfügung steht, während Mietpreise und verfügbare Einkommen unter dem Durchschnitt aller 20 großen Städte liegen. Köln und Düsseldorf mit je 26,4 % und München mit 25,8 % folgen bei der Belastung der Bürger für Wohnungen mit gutem Wohnwert auf den Plätzen 2 bis 4. Besonders günstig für den Durchschnittsmieter ist das Wohnen bei mittlerem Wohnwert in Duis-

Anteile der Kaltmieten am verfügbaren Einkommen je Einwohner (Durchschnittsbetrachtung***)



* Städteregion Hannover.

** Für Bremen, Hamburg und Hannover wurden die Mieten für 2013 herangezogen, bei Wiedervermietung/Neuvertragsmiete, ca. 3 Zimmer, ca. 70 qm, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau, Fertigstellung ab 1948, Bestand.

*** Bei durchschnittlichem verfügbarem Einkommen (2012), durchschnittlicher verfügbarer Wohnfläche (2012), durchschnittlicher Kaltmiete (2014) der jeweiligen Stadt.

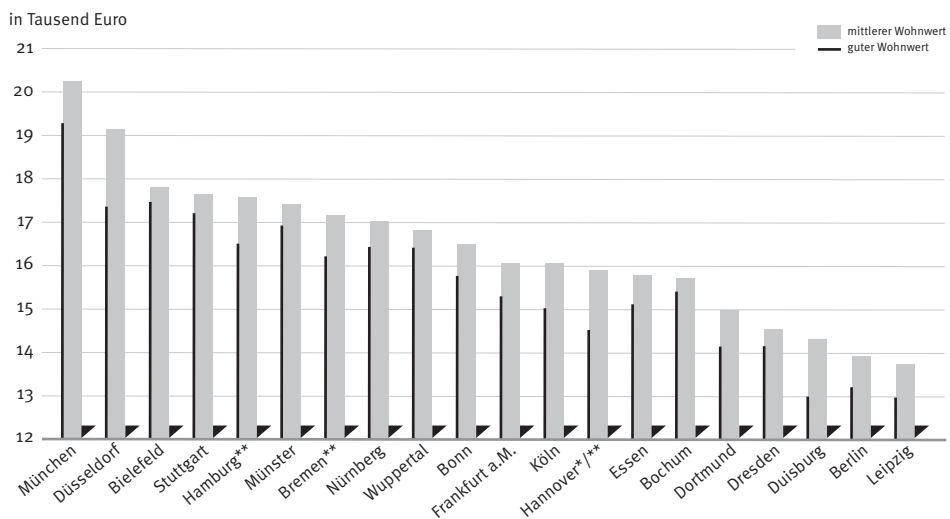
Abb. 8

Quellen: Statistische Ämter der Länder (2014); BBSR (2015a); IVD (2015); Berechnungen HWWI.

burg (13,9 %), Bielefeld (15,1 %), Bochum (15,2 %) und Wuppertal (15,3 %). Auch bei gutem Wohnwert sind Bochum (16,8 %), Bielefeld (17,0 %) und Wuppertal (17,5 %) die Städte, in denen die Einkommen der Mieter am geringsten durch die Nettokaltmieten belastet werden (vgl. Abb. 8).

In absoluten Zahlen berechnet, verbliebe einem Durchschnittsbürger der 20 größten Städte Deutschlands nach Abzug der Mietkosten (Nettokaltmiete) für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert und einer Wohnfläche von 42,1 qm (durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner über die 20 größten Städte) ein verfügbares Einkommen von 16.278 Euro jährlich (15.428 Euro bei gutem Wohnwert). In München hätte der durchschnittliche Einwohner nach Abzug der Kosten für eine Wohnung mit einer durchschnittlichen Münchener Wohnfläche von 39,6 qm mit 20.253 Euro (19.255) deutlich mehr Geld im Portemonnaie übrig. Durch die hohen verfügbaren Einkommen und die geringe durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner ist die Belastung in der bayerischen Landeshauptstadt durch die ebenfalls hohen Kaltmieten für den Durchschnittsmieter somit noch relativ gut zu tragen. In Leipzig hingegen verblieben dem durchschnittlichen Einwohner trotz niedriger Kaltmieten im Vergleich nur 13.815 Euro (13.081). Die Gründe liegen in den niedrigen verfügbaren Einkommen und einer im Vergleich überdurchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner (vgl. Abb. 5, 7 und 9).

Verbleibendes verfügbares jährliches Einkommen je Einwohner nach Abzug der Nettokaltmiete für eine durchschnittliche Wohnfläche (Durchschnittsbetrachtung***)



* Städteregion Hannover.

** Für Bremen, Hamburg und Hannover wurden die Mieten für 2013 herangezogen, bei Wiedervermietung/Neuvertragsmiete, ca. 3 Zimmer, ca. 70 qm, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau, Fertigstellung ab 1948, Bestand.

*** Berechnung auf Basis der durchschnittlichen verfügbaren Einkommen (2012), der durchschnittlichen verfügbaren Wohnfläche (2012) sowie der durchschnittlichen Kaltmiete (2014) der jeweiligen Stadt.

Abb. 9

Quellen: Statistische Ämter der Länder (2014); BBSR (2015a); IVD (2015); Berechnungen HWWI.

3.1.3 Situation für Mieter mit unterdurchschnittlichen Einkommen und vordringlich Wohnungssuchende: Beispiel Hamburg

Bereits in der Durchschnittsbetrachtung ist die Mietbelastung für die Haushalte in vielen Großstädten hoch. 70 % der Haushalte in Deutschland verfügen jedoch über ein Einkommen, das unter dem Durchschnitt liegt.⁵ Für diese Haushalte gestaltet sich die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt deutlich dramatischer.⁶ So werden in Berlin 55 %, in Hamburg 41 %, in Köln 45 % und in Nürnberg 40 % der Haushalte aufgrund ihres Einkommens als grundsätzlich wohnscheinberechtigt eingestuft.⁷ Dem steht jedoch kein ausreichendes Angebot an günstigem Wohnraum gegenüber.

Um dies am Beispiel Hamburgs zu verdeutlichen: Hier werden 14 % des gesamten Wohnungsbestandes vom städtischen Konzern SAGA GWG und weitere 14 % von den Wohnungsbaugenossenschaften verwaltet. Diese Anbieter liegen mit ihren Durchschnittsmieten deutlich unter dem Hamburger Mietenspiegel.⁸ Dennoch gelingt es der Hansestadt nicht, einen Großteil der Haushalte mit erteiltem Wohnungsberechtigungsschein im Jahresverlauf in einer der günstigen Wohnungen unterzubringen. 2014 lag die Vermittlungsquote bei etwa 22 %.^{9,10} Auch der private Wohnungsmarkt, der in Hamburg 71 % des Bestandes umfasst, schafft keine Abhilfe, um die Bevölkerungsgruppen mit unterdurchschnittlichen Einkommen mit günstigem Wohnraum zu versorgen. Gemäß einer Untersuchung zweier führender Immobilienportale konnten nur gut 7,7 % der in den ersten drei Quartalen 2015 auf den beiden Portalen inserierten Wohnungen in Hamburg als angemessen für grundsätzlich Wohnscheinberechtigte eingestuft werden.¹¹

Es ist zu erwarten, dass im Segment der günstigen Wohnungen in den großen Städten Deutschlands der Nachfragedruck weiter ansteigen wird. Die zunehmende Zahl der Single- und Rentnerhaushalte sowie steigende Flüchtlingszahlen verschärfen die Konkurrenzsituation für Geringverdiener, Alleinerziehende, Studierende, Hartz-IV- und Sozialhilfeempfänger sowie Obdachlose in diesem Wohnungsmarktsegment. Bund, Länder und Gemeinden reagieren zwar bereits auf diese Situation durch eine Ausweitung ihrer Wohnungsbauförderungsprogramme. Es ist jedoch fraglich, ob die Bemühungen in der Summe ausreichen. So will die Hansestadt Hamburg beispielsweise jährlich 2.000 geförderte Mietwohnungen neu erstellen und Voraussetzungen für den Bau weiterer 4.000 Wohnungen schaffen.¹² Zusätzlich werden Fördermittel in den Bau von 300 Sozialwohnungen für die 8.000 vordringlich wohnungssuchenden Hamburger Haushalte wie Obdachlose, von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen, Frauen aus Frauenhäusern oder Menschen aus stationären Einrichtungen fließen. Darüber hinaus soll die SAGA GWG jährlich nicht nur 1.700, sondern 2.000 der vordringlich wohnungssuchenden Haushalte bei Neuvermietungen berücksichtigen.¹³

5 DIW (2015); Statistisches Bundesamt (2008).

6 DIW (2015); Statistisches Bundesamt (2008).

7 Immowelt (2015).

8 Freie und Hansestadt Hamburg (2016).

9 Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2015).

10 Die Fluktuationsquote bei der SAGA GWG lag 2012 bei 6,8 %.

Vgl. Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2013).

11 Immowelt (2015).

12 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und

Hansestadt Hamburg (2016).

13 Hamburger Abendblatt (2016).

3.2 Eigentumswohnungen

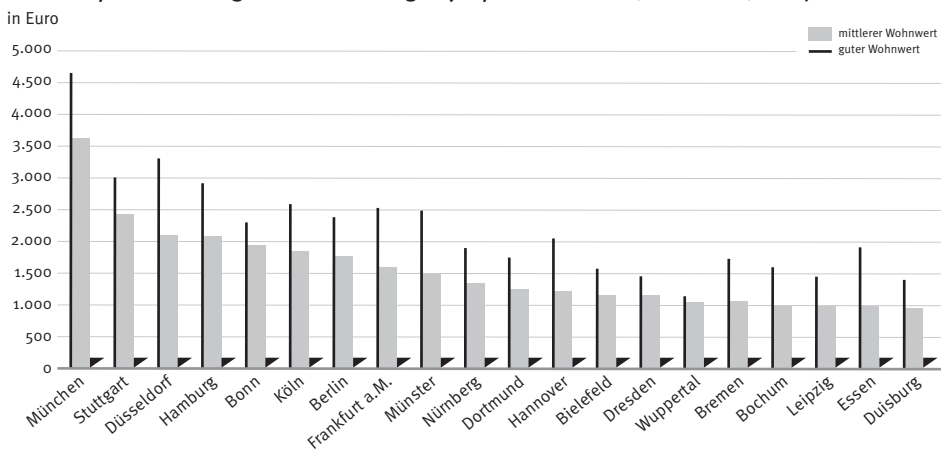
Ein deutliches Land-Stadt-Gefälle zeigt sich in Deutschland bei den Eigentümerquoten. Während in den Kreisen deutlich mehr als die Hälfte der Haushalte in den eigenen vier Wänden lebt,¹⁴ wohnt in den 20 größten Städten Deutschlands knapp ein Viertel der Haushalte im Eigentum. Die niedrigsten Eigentümerquoten mit weniger als 15 % finden sich im Osten Deutschlands. Auch in Frankfurt am Main, Düsseldorf, Hamburg, Hannover und München ist nicht einmal jeder vierte Haushalt als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. In Bremen und Bielefeld hingegen kann etwa jeder dritte Haushalt die bewohnte Wohnung sein Eigen nennen (vgl. auch Abb. 4).

3.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen und deren Entwicklung

2014 kostete der Quadratmeter Wohnfläche bei mittlerem Wohnwert im Durchschnitt aller 20 größten Städte 1.561 Euro. Bei gutem Wohnwert lag der Preis mit 2.212 Euro 42 % darüber. Die vier Millionenstädte Berlin, Hamburg, München und Köln sowie Stuttgart, Düsseldorf, Bonn und Frankfurt am Main überschritten bei mittlerem Wohnwert den entsprechenden Durchschnittswert. Bei gutem Wohnwert kommt noch Münster hinzu. Am teuersten sind Eigentumswohnungen in München. Mit 3.600 Euro/qm liegt die bayerische Landeshauptstadt im mittleren Wohnwert 47 % vor dem zweitplatzierten Stuttgart (2.450 Euro/qm). Gegenüber der im Vergleich günstigsten Stadt Duisburg (950 Euro/qm) liegt der Aufpreis in München bei 379 %. Bei gutem Wohnwert müssen Käufer in München mit 4.600 Euro/qm etwa 39 % mehr als in der zweitteuersten Stadt Düsseldorf (3.300 Euro/qm) zahlen. Gegenüber Wuppertal (1.200 Euro) ist das ein Plus von 383 % (vgl. Abb. 10).

¹⁴ Held et al. (2015).

Verkaufspreise von Eigentumswohnungen je qm Wohnfläche, Bestand*, 2014



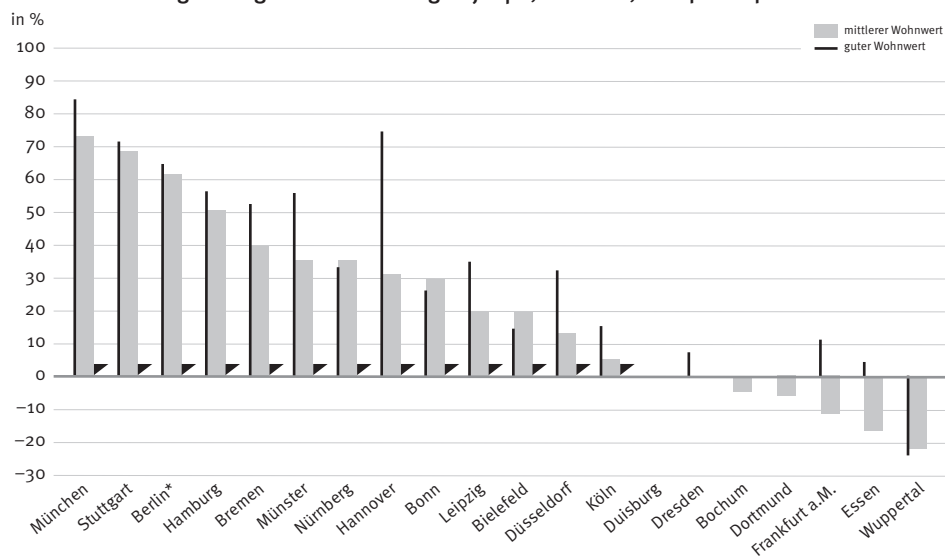
* Ca. 70 qm, ca. 3 Zimmer.

Abb. 10

Quelle: IVD (2015).

Im Zeitraum von 2004 bis 2014 gingen in fünf Städten – Wuppertal, Essen, Frankfurt am Main, Dortmund sowie Bochum – die Preise für Eigentumswohnungen bei mittlerem Wohnwert zurück, in Duisburg und Dresden stagnierten sie. Bei gutem Wohnwert war nur in Wuppertal ein Preisverfall zu verzeichnen. In Dortmund, Bochum und Duisburg blieben die Preise in diesem Segment konstant, in allen anderen Städten lagen sie 2014 über denen des Jahres 2004. Die Preise bei gutem Wohnwert stiegen im Zehn-Jahres-Zeitraum mit Ausnahme von Bielefeld, Bonn und Nürnberg stärker an als bei mittlerem Wohnwert. Dabei drifteten in Hannover die Preise in den beiden Segmenten am stärksten auseinander. In der niedersächsischen Landeshauptstadt stand einer Preissteigerung von 75 % bei gutem Wohnwert ein Anstieg von 32 % bei mittlerem Wohnwert gegenüber. Auch in Frankfurt am Main, Essen und Düsseldorf öffnete sich die Preisschere zwischen den beiden Wohnwerten weiter deutlich. Preissteigerungen von über 50 % mussten Käufer im vergangenen Jahrzehnt in beiden Segmenten in München, Stuttgart, Berlin und Hamburg verkraften. In Hannover, Münster und Bremen galt dies nur für Wohnungen bei gutem Wohnwert (vgl. Abb. 11).

Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen je qm, Bestand, 2004–2014**



* Mittelwerte von Berlin (westlicher Teil) und Berlin (östlicher Teil); guter Wohnwert: Berlin (westlicher Teil) 60,0%, Berlin (östlicher Teil) 71,4%; mittlerer Wohnwert: Berlin (westlicher Teil) 45,9%, Berlin (östlicher Teil) 84,2%.

** Ca. 70 qm, ca. 3 Zimmer; 2004 bezugsfrei, 2014 Bestand.

Abb. 11

Quellen: IVD (2015); RDM (2004); Berechnungen HWWI.

3.2.2 Belastung der Haushalte durch Eigentümerwerb

Neben den Kosten für das Wohneigentum entstehen den Käufern einer Eigentumswohnung weitere Nebenkosten. So schwankt der Satz für die in den jeweiligen Bundesländern zu entrichtende Grunderwerbsteuer zwischen 3,5 % und 6,5 % des Kaufpreises. Darüber hinaus fallen in vielen Fällen Maklerprovisionen an. Deren Höhe ist nicht gesetzlich festgelegt. Die Sätze in den einzelnen

Wesentliche Nebenkosten beim Erwerb einer Eigentumswohnung

| | Grunderwerbsteuersatz in %, Stand 1.1.2015 | Maklerprovision inkl. MwSt (Obergrenze), Anteil Käufer in % | Summe aus Grunderwerbsteuer, Maklerprovision und Notargebühren (1 %) in % vom Kaufpreis |
|-------------------|--|---|---|
| 1 Berlin | 6,0 | 7,14 | 14,14 |
| 2 Hamburg | 4,5 | 6,25 | 11,75 |
| 3 München | 3,5 | 3,57 | 8,07 |
| 4 Köln | 6,5 | 3,57 | 11,07 |
| 5 Frankfurt a. M. | 6,0 | 5,95 | 12,95 |
| 6 Stuttgart | 5,0 | 3,57 | 9,57 |
| 7 Düsseldorf | 6,5 | 3,57 | 11,07 |
| 8 Dortmund | 6,5 | 3,57 | 11,07 |
| 9 Essen | 6,5 | 3,57 | 11,07 |
| 10 Bremen | 5,0 | 5,95 | 11,95 |
| 11 Leipzig | 3,5 | 3,57 | 8,07 |
| 12 Dresden | 3,5 | 3,57 | 8,07 |
| 13 Hannover | 5,0 | 3,57 | 9,57 |
| 14 Nürnberg | 3,5 | 3,57 | 8,07 |
| 15 Duisburg | 6,5 | 3,57 | 11,07 |
| 16 Bochum | 6,5 | 3,57 | 11,07 |
| 17 Wuppertal | 6,5 | 3,57 | 11,07 |
| 18 Bielefeld | 6,5 | 3,57 | 11,07 |
| 19 Bonn | 6,5 | 3,57 | 11,07 |
| 20 Münster | 6,5 | 3,57 | 11,07 |

Abb. 12

Quellen: Immobilienscout 24 (2015); Immoverkauf24.de (2015); Berechnungen HWWI.

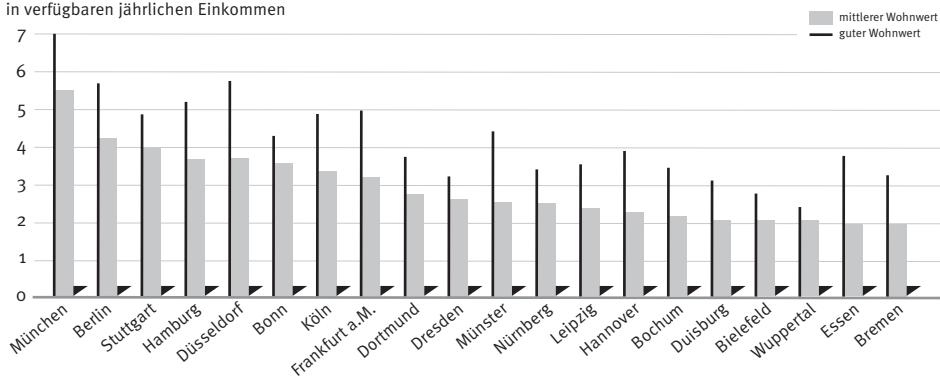
Bundesländern orientieren sich für den Käufer jedoch an den in Abb. 12 aufgeführten Höchstsätzen. Die Notargebühren liegen bei etwa 1 % des Kaufpreises. In der Summe müssen beim Kauf von Wohneigentum je nach Bundesland Aufschläge von 8,1 % (München, Leipzig, Dresden, Nürnberg) bis 14,1 % (Berlin) auf den Kaufpreis entrichtet werden (vgl. Abb. 12).

Unter Einberechnung dieser Zusatzkosten muss in München ein durchschnittlicher Haushalt (1,92 Einwohner pro Haushalt) das verfügbare Einkommen (25.955 Euro je Einwohner) von 5,5 Jahren aufwenden, um eine 70-qm-Eigentumswohnung mit mittlerem Wohnwert zu erwerben. Für eine gleich große Wohnung mit gutem Wohnwert erhöht sich der Wert auf 7,0 Jahre. Damit wird ein Haushalt in München beim Kauf einer Eigentumswohnung deutlich stärker belastet als in Berlin, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf oder Bonn, in denen die Haushalte verfügbare Einkommen von 4,2 bis 3,6 Jahren einsetzen müssten, um eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert zu erwerben. Im Vergleich zu Bremen, der Stadt mit der höchsten Eigentümerquote (38 %) unter den 20 größten Städten Deutschlands, sowie Essen, Wuppertal, Bielefeld und Duisburg ist die Belastung der Münchener Haushalte besonders eklatant. In diesen Städten reichen die verfügbaren Einkommen von 2,0 bzw. 2,1 Jahren aus, um Eigentümer einer Wohnung mit mittlerem Wohnwert zu werden (zu den Haushaltsgrößen und den verfügbaren Einkommen je Einwohner vgl. auch Abb. 2).

In Düsseldorf, Frankfurt am Main, Münster und Essen führen Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert für die Käufer zu einer deutlich höheren Belastung als Wohnungen mit mittlerem Wohnwert. Die Differenz liegt in Höhe der durchschnittlichen verfügbaren Einkommen von 1,8 bis

Verhältnis verfügbare jährliche Einkommen je Haushalt in Euro zum Verkaufspreis einer Eigentumswohnung inkl. Nebenkosten*

in verfügbaren jährlichen Einkommen



* Verfügbare Einkommen von 2012, Haushaltsgrößen von 2011, Verkaufspreis Eigentumswohnung (Bestand, ca. 70 qm, ca. 3 Zimmer) von 2014, Nebenkosten von 2015.

Quellen: IVD (2015); Statistische Ämter der Länder (2014); BBSR (2015a); Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015); Immobilienscout 24 (2015); Immoverkauf24 (2015); Berechnungen HWWI.

Abb. 13

2,1 Jahren. In Wuppertal hingegen muss nur das verfügbare Einkommen von 0,3 Jahren zusätzlich aufgewendet werden, um eine Wohnung mit gutem Wohnwert anstelle einer mit mittlerem Wohnwert erwerben zu können. Auch in Dresden, Bonn, Bielefeld, Stuttgart und Nürnberg beträgt der Unterschied zwischen beiden Wohnwerten weniger als das verfügbare Einkommen eines Jahres (vgl. Abb. 13).

3.3 Vergleich zwischen Miet- und Eigentumswohnungen: Entwicklungen der Preise und relative Belastung der Einwohner

Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen und die Nettokaltmieten je qm Wohnfläche sind stark miteinander korreliert. Im guten Wohnwert ist der Zusammenhang etwas ausgeprägter als im mittleren Wohnwert. Beide sind zudem stark abhängig von den verfügbaren Einkommen der Haushalte (vgl. Abb. 14 a und b).

In München ist der Eigentumswerb im Vergleich zur Miete besonders kostenintensiv. 27,0 Jahresnettokaltmieten mussten 2014 im mittleren Wohnwert, 29,4 Jahresnettokaltmieten im guten Wohnwert aufgewendet werden, um eine vergleichbare 70-qm-Wohnung aus dem Bestand erwerben zu können. 21,0 Jahresnettokaltmieten und mehr mussten 2014 im mittleren Wohnwert auch in Düsseldorf, Berlin, Hamburg, Stuttgart, Bonn und Dortmund für den Eigentumswerb eingesetzt werden. In Essen und Bremen hingegen reichten 13,2 bzw. 14,0 Jahresnettokaltmieten aus, um als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen zu werden.

In Münster ist der Unterschied zwischen mittlerem und gutem Wohnwert mit einer Differenz von 8,2 Jahresnettokaltmieten besonders gravierend. Auch in Essen und Bochum müssen künftige

Verkaufspreise Eigentumswohnungen und Nettokaltmieten je qm in Euro, Bestand, ca. 70 qm, guter Wohnwert, 2014

Nettokaltmieten je qm in Euro

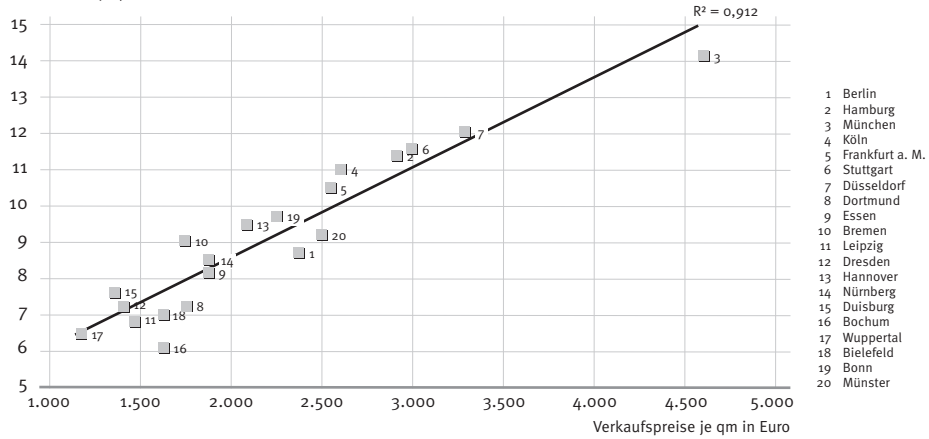


Abb. 14a

Quellen: IVD (2015); Berechnungen HWWI.

Verkaufspreise Eigentumswohnungen, Bestand, ca. 70 qm, guter Wohnwert (2014) und verfügbares Einkommen je Einwohner (2012)

Verkaufspreis Eigentumswohnungen in Tausend Euro

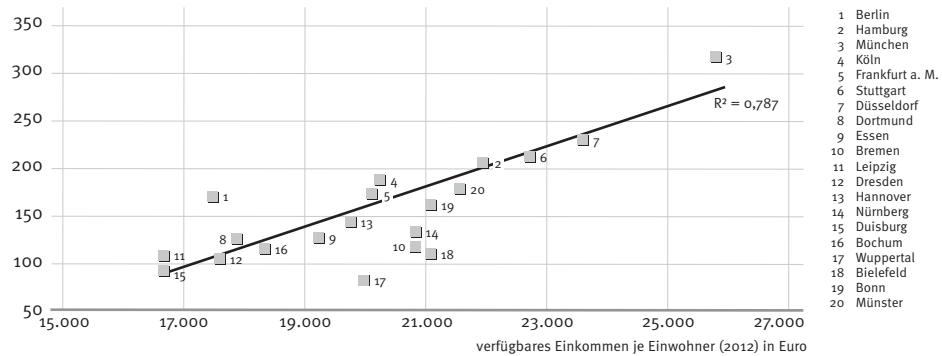


Abb. 14b

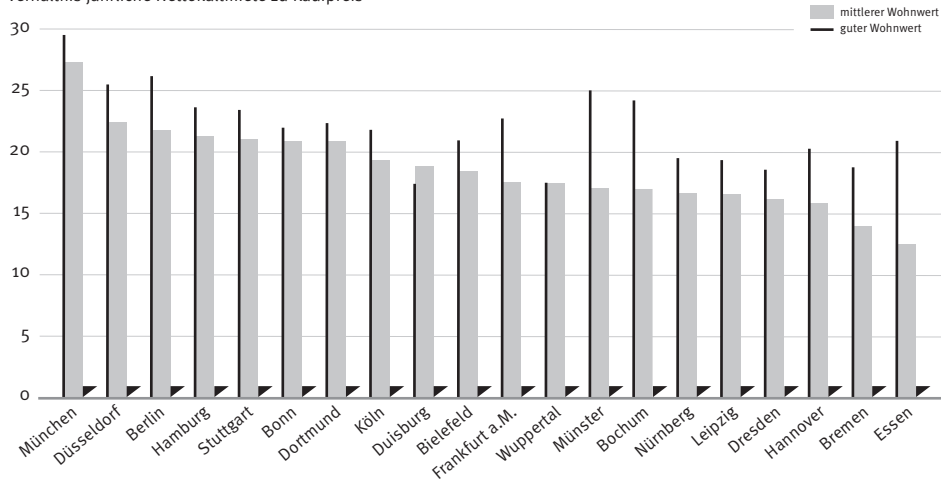
Quellen: IVD (2015); Statistische Ämter der Länder (2013); Berechnungen HWWI.

Besitzer für den guten Wohnwert 7,7 bzw. 7,4 Jahresnettokaltmieten mehr als für den mittleren Wohnwert einsetzen. In Wuppertal besteht kein Unterschied zwischen dem mittleren und dem guten Wohnwert. Duisburg ist die einzige Stadt, in der der Erwerb einer Wohnung im guten Wohnwert im Vergleich zur Miete günstiger ist als im mittleren Wohnwert (vgl. Abb. 15).

Mithilfe des Vervielfältigers können kaufinteressierte Haushalte die Bruttorendite (als Kehrwert des Vervielfältigers) errechnen, die anfänglich mit einem Objekt erwirtschaftet werden kann. Hohe Vervielfältiger werden für attraktive Immobilien an gefragten Standorten in sehr guter Lage aufgerufen. Sie weisen auf ein geringes Risiko und niedrige Renditen hin. Kleine Vervielfältiger ergeben sich bei eher unattraktiven Objekten in ungünstiger Lage. Diese Immobilien sind risikoreicher,

Verhältnis Verkaufspreis Eigentumswohnung inkl. Nebenkosten* zu jährlicher Nettokaltmiete, 2014

Verhältnis jährliche Nettokaltmiete zu Kaufpreis



* Erstellung nach 1948, ca. 70 qm, ca. 3 Zimmer, Bestand

Abb. 15

Quellen: IVD (2015); Immobilienscout 24 (2015); Immovert24 (2015); Berechnungen HWWI.

die Anfangsrenditen höher. Eine anfängliche Bruttorendite von 3,3 % kann ein Käufer bei Objekten mit einem Vervielfältiger von 30 erwarten. Bei einem Vervielfältiger von 15 steigt sie auf 6,7 %.¹⁵ Die entsprechenden Nettorenditen (nach Abzug von etwa 20 % Bewirtschaftungskosten bei den Mieteinnahmen) lägen bei 2,6 % bzw. 5,3 %.¹⁶ Da es sich bei dem Kauf einer Immobilie um eine langfristige Anlage handelt, sollte jeder Haushalt vor der Kaufentscheidung nicht nur die anfängliche Rendite betrachten, sondern auch prüfen, welche Renditen auf lange Sicht bei dem Objekt zu erzielen sind. Dafür sollte er die Chancen und Risiken, die sich aus den ökonomischen und demografischen Entwicklungen am Standort oder aufgrund der Lage oder der Ausstattung der Immobilie ergeben, abwägen.¹⁷

Im letzten Jahrzehnt (2004 bis 2014) haben stark unterschiedliche Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt und dem Markt für Eigentumswohnungen in den größten 20 Städten Deutschlands stattgefunden.¹⁸ So gibt es auf der einen Seite Städte wie München, Stuttgart und Hamburg, in denen die Preissteigerungen bei den Eigentumswohnungen sehr deutlich über denen des Mietwohnungsmarktes lagen. Auf der anderen Seite finden sich Städte wie Essen, Dresden, Frankfurt am Main und Wuppertal, in denen die gegenteilige Entwicklung stattgefunden hat. Nur in wenigen Städten liefen die Preisentwicklungen auf beiden Märkten in der letzten Dekade weitgehend parallel (Bielefeld, Bremen, Leipzig) (vgl. Abb. 16).¹⁹

In Duisburg und Bochum, aber auch in Wuppertal, Dortmund und Bielefeld mussten die Haushalte 2014 einen geringeren Anteil ihres Einkommens als noch 2004 für das Wohnen verwen-

15 Die anfängliche Bruttoimmobilienrendite (Mieteinnahmen/Kaufpreis einschließlich Nebenkosten) kann auch wie folgt berechnet werden: $1/\text{Vervielfältiger} \cdot (\text{Kaufpreis einschließlich Nebenkosten}/\text{Mieteinnahmen})$.

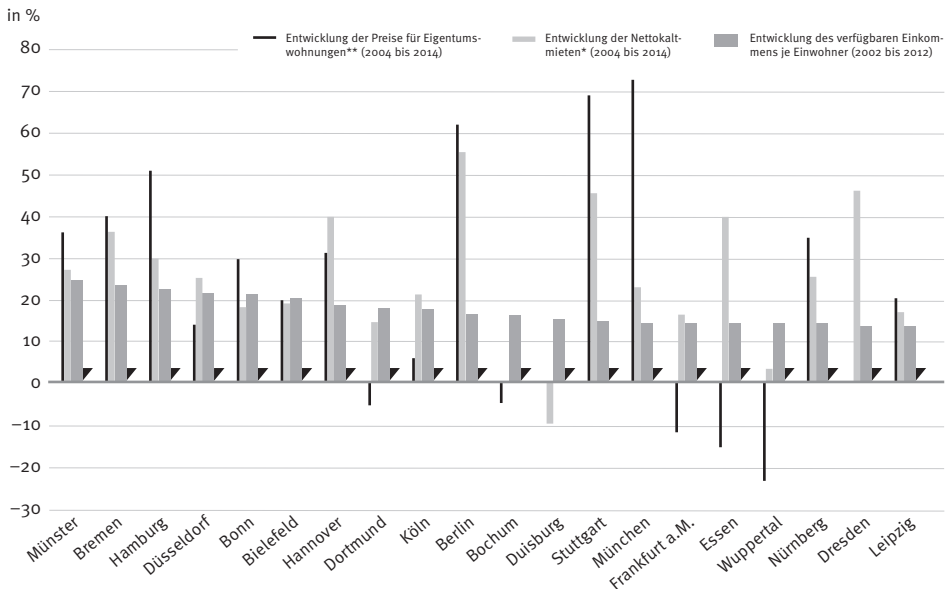
16 Nettorendite = $(\text{Mieteinnahmen} - \text{Bewirtschaftungskosten})/\text{Kaufpreis einschließlich Nebenkosten}$; vgl. auch Knedel (2014).

17 Zur Bestimmung des fundamental gerechtfertigten Kaufpreises vgl. auch Poterba (1984).

18 Im Folgenden werden nur die Entwicklungen im mittleren Wohnwert betrachtet.

19 Die Reihenfolge der Nennungen in Abb. 16 orientiert sich an der Entwicklung der verfügbaren Einkommen.

Entwicklung der verfügbaren Einkommen je Einwohner (2002-2012), der Nettokaltmieten* und der Preise für Eigentumswohnungen** im mittleren Wohnwert²⁰



* Je qm Wohnfläche monatlich bei Wiedervermietung/Neuvertragsmiete, ca. 3 Zimmer, ca. 70 qm, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau, Fertigstellung ab 1948, Bestand, mittlerer Wohnwert.

** Je qm Wohnfläche, ca. 3 Zimmer, ca. 70 qm, mittlerer Wohnwert, 2004 (bezugsfrei), 2014 (Bestand).

Abb. 16

Quellen: IVD (2015); RDM (2004); Statistische Ämter der Länder (2013); Berechnungen HWWI.

den. In allen fünf Städten wuchs das verfügbare Einkommen prozentual stärker als die Nettokaltmieten sowie die Kosten für den Erwerb von Wohneigentum. In Essen, Frankfurt am Main, Dresden, Köln sowie Düsseldorf führte allein der Kauf einer Eigentumswohnung 2014 zu einer geringeren Belastung der verfügbaren Einkommen als noch 2004. In Bonn wurden Mieterhaushalte besser gestellt (vgl. Abb. 16).

Deutlich teurer in der letzten Dekade wurde demgegenüber das Wohnen insbesondere in Berlin und Stuttgart. So stiegen in Berlin die Nettokaltmieten im Zehnjahreszeitraum um 56,8 % und die Preise für Eigentumswohnungen um 62,8 %, während sich die verfügbaren Einkommen um 16,9 % erhöhten. In Stuttgart lagen die Preissteigerungen mit 45,8 % bei den Kaltmieten und mit 69,0 % bei den Eigentumswohnungen deutlich über dem Einkommensplus von 16,2 %. Aber auch in München, Hamburg, Hannover, Nürnberg und Bremen mussten die Haushalte 2014 einen höheren Teil ihrer verfügbaren Einkommen als noch 2004 für das Wohnen verwenden. In München und Hamburg wurden insbesondere Eigentümerhaushalte deutlich stärker belastet als noch zehn Jahre zuvor. In Dresden, Essen und Hannover galt dies hingegen für die Mieterhaushalte (vgl. Abb. 16).

²⁰ Die Reihenfolge der Nennungen der Städte in Abb. 16 orientiert sich an der Entwicklung der verfügbaren Einkommen.

3.4 Struktur des Wohnungsangebotes

Die Struktur des Wohnungsangebotes in den Städten sollte sich im Idealfall an der Struktur der Haushalte orientieren. Diese unterscheidet sich in den 20 größten Städten deutlich (vgl. auch Abb. 2 und 17).

3.4.1 Die Haushaltsstrukturen in den 20 größten Städten Deutschlands

Die 1-Personen-Haushalte sind die stärkste Gruppe unter allen Haushalten, gefolgt von den 2-, 3-, 4-, 5- und Mehr-als-5-Personen-Haushalten. Der Anteil der Single-Haushalte an allen Haushalten schwankt zwischen 51 % in Hannover und 41 % in Duisburg. Etwa drei Viertel der Haushalte in den 20 größten Städten Deutschlands (83 % in Leipzig bis 74 % in Bielefeld, Duisburg und Stuttgart) sind 1- oder 2-Personen-Haushalte. In Bielefeld, Duisburg und Stuttgart ist etwa jeder siebente Haushalt ein 4-oder-mehr-Personen-Haushalt, in Leipzig trifft dies nur auf jeden fünfzehnten Haushalt zu. In Bielefeld und Duisburg teilt sich etwa jeder zwanzigste Haushalt, in Leipzig nur etwa jeder sechzigste Haushalt die Wohnung mit fünf oder mehr Mitgliedern (vgl. Abb. 17).²¹

3.4.2 Vergleich zwischen Haushalts- und Wohnungsstrukturen

Die Struktur des Wohnungsangebotes in den 20 größten Städten Deutschland unterscheidet sich stark von den jeweiligen Haushaltsstrukturen. Es dominieren nicht die 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen als möglicher Wohnraum für die große Zahl der Single-Haushalte, sondern die 3- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen mit Anteilen von 21,7 % (Münster) bis 33,3 % (Berlin) bzw. 22,5 % (Münster) bis 32,2 % (Hannover) (vgl. Abb. 17).

Das Angebot an 1-Zimmer-Wohnungen in den größten Städten Deutschlands ist im Vergleich zu der Anzahl der Single-Haushalte so gering, dass in Essen rein rechnerisch 13 Single-Haushalte auf eine 1-Zimmer-Wohnung kommen. Und selbst in München, der Stadt mit dem höchsten Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen im Vergleich, liegt das Verhältnis bei 4 zu 1. Nimmt man die 2-Zimmer-Wohnungen hinzu, würde auch dieses Angebot in den 20 größten Städten rechnerisch nicht ausreichen, um alle Single-Haushalte mit einer 1- oder 2-Zimmer-Wohnung versorgen zu können. In Hannover kommen 3,4, in Hamburg 2,8 und in Nürnberg 2,7 Single-Haushalte auf eine 1- oder 2-Zimmer-Wohnung. Und auch in München – der Stadt mit den höchsten Kaltmieten sowie einer relativ geringen Wohnfläche pro Einwohner – liegt die Relation bei 1,5 Single-Haushalten auf eine 1- oder 2-Zimmer-Wohnung (vgl. Abb. 18).

In Hannover ist das Ungleichgewicht zwischen dem Angebot an kleinen Wohnungen und der Anzahl der Single-Haushalte besonders stark ausgeprägt. In der niedersächsischen Landeshauptstadt übersteigt die Anzahl der Single-Haushalte nicht nur den Bestand an 1- und 2-Zimmerwohnungen, sondern auch den an 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Für Münster, Bremen und Bielefeld

21 Die Reihenfolge der Nennungen der Städte in Abb. 17 orientiert sich an dem Anteil der Single-Haushalte an allen Haushalten (Hannover 51,2 % bis Duisburg 41,3 %).

Anteile der verschiedenen Wohnraumgrößen (WG) an allen Wohnungen (2013) und Anteile der verschiedenen Haushaltsgrößen (HH) an allen Haushalten (2011) im Vergleich

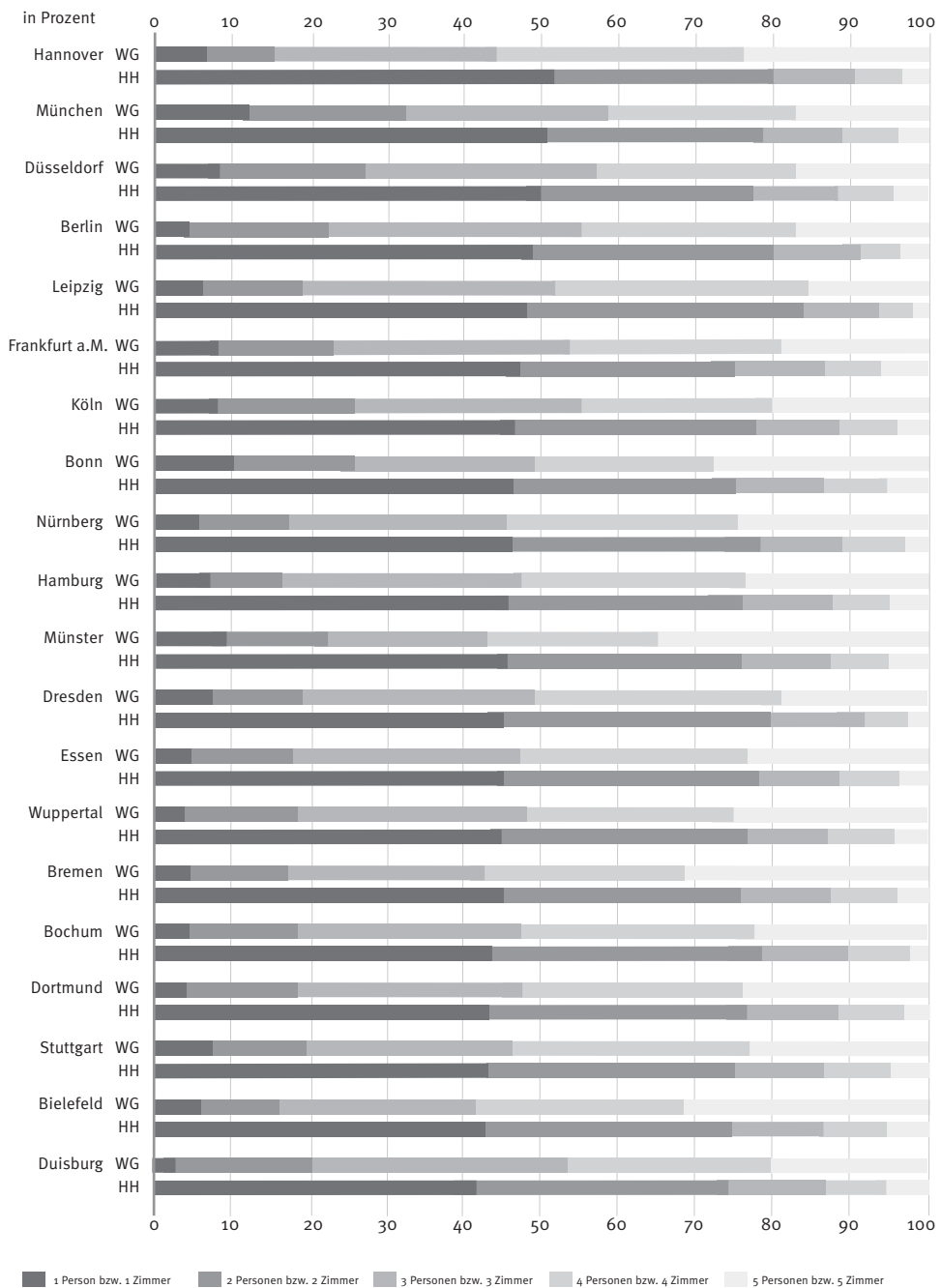


Abb. 17

Quellen: Statistische Ämter der Länder (2015); Berechnungen HWWI.

Verhältnis von 1-Personen-Haushalten (2011) zu 1- und 2-Zimmer-Wohnungen (2013)

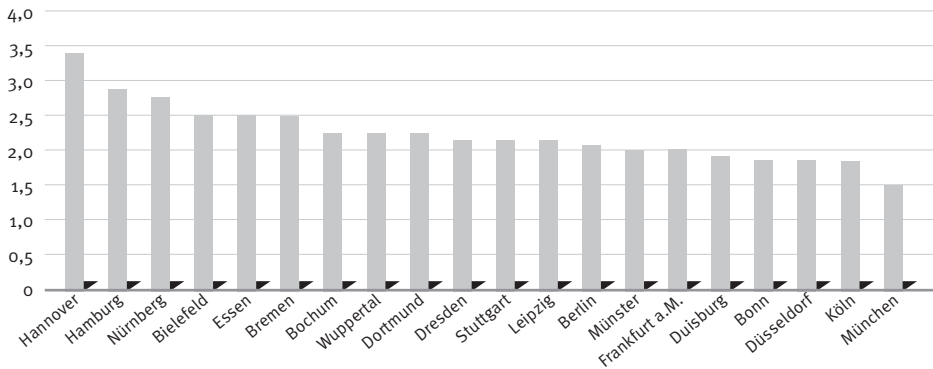


Abb. 18

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015); Berechnungen HWWI.

ergibt sich ein ähnliches Bild. Hier würden die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen rechnerisch gerade ausreichen, um jeden Single-Haushalt mit einer Wohnung dieser Größe versorgen zu können. In Nürnberg und Hamburg stellt sich die Situation ähnlich dar. Da 2- und 3-Zimmer-Wohnungen nicht nur von Single-Haushalten, sondern auch von 2-, 3- oder 4-Personen-Haushalten nachgefragt und belegt werden, müssen viele Single-Haushalte, ob gewollt oder ungewollt, auf 4-oder-mehr-Zimmer-Wohnungen ausweichen, um ihren Wohnbedarf befriedigen zu können (vgl. Abb. 17). Dabei ist die Anmietung größerer Wohnungen in Städten mit relativ niedrigen Kaltmieten und/oder relativ hohen verfügbaren durchschnittlichen Einkommen für kleine Haushalte finanziell leichter zu bewerkstelligen als in Städten, in denen die Kaltmieten relativ hoch und die verfügbaren Einkommen relativ niedrig ausfallen.

Von allen Städten im Vergleich verfügen München, Düsseldorf, Köln und Bonn über das umfangreichste anteilige Wohnungsangebot an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen für kleine Haushalte (München 31,5% bis Bonn 24,3%). Für Familien mit fünf oder mehr Haushaltsmitgliedern erscheint das Wohnungsangebot dem Papier nach in Leipzig, Dresden und Münster recht komfortabel zu sein. Hier kommen rechnerisch 11,8 bis 9,6 große Wohnungen (5 und mehr Räume) auf einen großen Haushalt. In Frankfurt am Main und Duisburg ist es für große Haushalte schwieriger, eine passende Wohnung zu finden. Hier liegen die Relationen bei 4,3 bzw. 4,5 (vgl. Abb. 17).

3.4.3 Veränderungen des Wohnungsangebotes in verschiedenen Wohnraumgrößen

In den Jahren 2008 bis 2012 hat es in den großen Städten Deutschlands bereits Anpassungen an den demografischen Wandel im Wohnungsangebot gegeben. Der steigenden Anzahl von Single- und Paarhaushalten wurde in allen Städten durch eine Ausweitung des Angebotes an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen Rechnung getragen. An der Spitze liegt Duisburg mit einem Zuwachs von 12,5 % im Segment der kleinen Wohnungen innerhalb von vier Jahren. Am Ende befindet sich

Veränderungen des Wohnungsangebotes in verschiedenen Wohnraumgrößen, 2008–2012

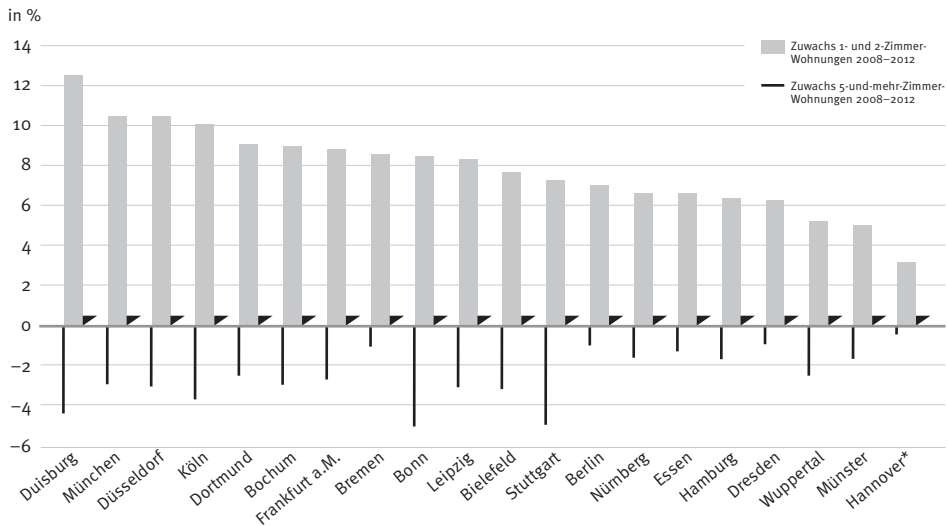


Abb. 19

Quellen: BBSR (2015a); Berechnungen HWWI.

die Stadt Hannover, in der der Zuwachs 3,4% betrug. In sehr vielen Fällen wurde dabei jedoch kein neuer Wohnraum geschaffen, sondern große Wohnungen im Bestand aufgeteilt und zu mehreren kleinen Einheiten umgewandelt. Im Segment der 5- und mehr-Zimmer-Wohnungen gingen beispielsweise in Bonn 5,1% des Wohnungsbestandes verloren (vgl. Abb. 19).

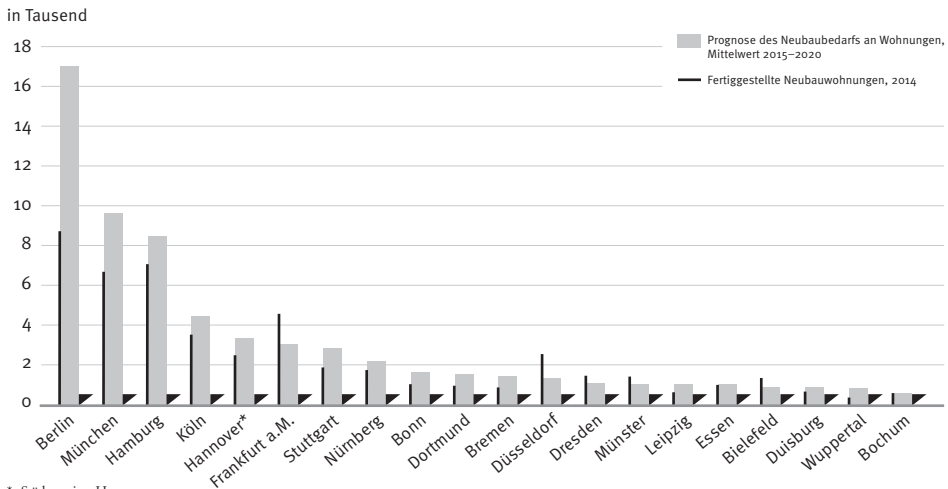
Die Beispiele München, Düsseldorf, Köln und Bonn zeigen, dass insbesondere in Städten mit relativ hohem Mietniveau 1- und 2-Zimmer-Wohnungen ihre Nachfrage finden. Für kinderreiche Familien und andere Wohnformen mit fünf oder mehr Haushaltsmitgliedern wird es in einigen großen Städten Deutschlands hingegen zunehmend schwerer, ihre Nachfrage nach ausreichend großem Wohnraum befriedigen zu können. Durch die weitere Umwandlung von großen Wohnungen in kleinere Einheiten wird sich die Situation in diesem Wohnungssegment verschärfen.

3.5 Neubautätigkeit und Neubaubedarfe

Die Wohnbedürfnisse der Neubürger in den wachsenden Städten können nur mithilfe von Neubauten befriedigt werden. Benötigt werden insbesondere deutlich mehr kleinere Wohnungen für Single- und Paarhaushalte (vgl. Abschnitte 2 und 3.4.2) sowie Wohnungen für Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen (vgl. Abschnitt 3.1.3).

Das Neubauvolumen, das in den einzelnen Städten erreicht werden sollte, um die erhöhte Nachfrage nach Wohneinheiten und steigender Pro-Kopf-Wohnfläche ausreichend bedienen zu können, unterscheidet sich laut Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumfor-

Fertiggestellte Neubauwohnungen (2014) und prognostizierter jährlicher Neubedarf an Wohnungen (2015–2020)



* Städteregion Hannover

Abb. 20

Quellen: BBSR (2015c); Statistisches Bundesamt (2015); Berechnungen HWWI.

schung BBSR zwischen den Städten stark. Abhängig vom derzeitigen Wohnungsbestand sowie den jetzigen Strukturen und den künftigen Entwicklungen in Bezug auf Bevölkerung, Haushalte, verfügbare Einkommen, Pro-Kopf-Wohnfläche oder Eigentümerquoten muss in einzelnen Städten sehr viel, in anderen Städten deutlich weniger neu gebaut werden. In München sollten laut Prognosen im Zeitraum bis 2020 jährlich 70 Wohnungen je 10.000 Einwohner neu entstehen. In Bonn liegt der Bedarf bei 58, in Berlin bei 50 und in Hamburg bei 48 Wohnungen je 10.000 Einwohner. In Bochum hingegen würde der Neubau von 15 Wohnungen je 10.000 Einwohner ausreichen.

Absolut betrachtet muss in den vier deutschen Millionenstädten die höchste Neubautätigkeit entfaltet werden. Berlin benötigt in den nächsten fünf Jahren jährlich etwa 17.200 neue Wohnungen, um den wachsenden Bedarf befriedigen zu können. Es folgen München mit etwa 9.800, Hamburg mit 8.300 und Köln mit 4.400 erforderlichen Neubauwohnungen pro Jahr im Zeitraum von 2015 bis 2020. In Bochum reicht es, knapp 600 Wohnungen jährlich neu zu erstellen (vgl. Abb. 20).²²

Vergleicht man die prognostizierten Neubaubedarfe ab 2015 mit der Bautätigkeit in 2014, fällt auf, dass in vielen der großen Städte Deutschlands, insbesondere aber in den deutschen Millionenstädten, die Neubautätigkeit deutlich gesteigert werden müsste, da ansonsten den künftigen Wohnanforderungen von Alt- und Neubürgern nicht nachgekommen werden kann. Insbesondere in Berlin müssen künftig deutlich mehr neue Wohnungen als noch heute entstehen. 2014 wurden in der Hauptstadt 8.744 Wohnungen neu gebaut, obwohl laut Prognose ab 2015 jährlich fast doppelt so viele neue Wohnungen benötigt werden. In München liegt die Differenz zwischen den Neubauten 2014 und dem Bedarf ab 2015 bei etwa 3.100 Wohnungen, in Hamburg bei gut 1.300 Wohnungen und in Köln bei knapp 600 Wohnungen.

²² Vgl. BBSR (2015c).

Betrachtet man die Unterschiede zwischen aktuellem Neubau und künftigen Wohnbedarfen je 10.000 Einwohner, zeigt sich, dass nicht nur in Berlin, sondern auch in Wuppertal und Leipzig die Bauanstrengungen verdoppelt werden sollten. Auch in Bonn, Duisburg und Dortmund bleibt die derzeitige Bautätigkeit deutlich hinter den prognostizierten Erfordernissen zurück. In Bielefeld, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Münster und Dresden hingegen lag die Neubautätigkeit 2014 über den künftigen prognostizierten Bedarfen (vgl. Abb. 20).

Literatur- und Quellenverzeichnis

- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg (2016): Aktive Wohnungspolitik des Senats, [<http://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbau/4029174/wohnungspolitik/>] (12.01.2016).
- Bertelsmann Stiftung (2015): Wegweiser Kommune, Bevölkerungsprognose, [<https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose>] (09.12.2015).
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2015): Drucksache 21/780 vom 14.07.2015; Große Anfrage und Antwort des Senats.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2013): Drucksache 20/9285 vom 17.09.2013; Große Anfrage und Antwort des Senats.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015a): Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung (INKAR), [www.inkar.de] (20.06.2015 und 17.08.2015).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015b): Raumordnungsprognose 2035.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015c): Wohnungsmarktprognose 2030, Neubaubedarf nach Kreisen, [<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen>].
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015d): Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2014, [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Downloads/HaeufigNachgefragteKarten/Bevoelkerungsentwicklung_Tabelle.html].
- DIW (2015): Wochenbericht Nr. 25/2015; Einkommensungleichheit in Deutschland bleibt weiter hoch – jung Alleinlebende und Berufseinsteiger sind zunehmend von Armut bedroht; Korrigierte Version.
- Freie und Hansestadt Hamburg (2016): Wohnungsbestand; [<http://www.hamburg.de/wohnungsbestand-in-hamburg/>] (08.01.2016).
- Hamburger Abendblatt (2016): Senat will Bedürftige besser mit Wohnungen versorgen, Artikel vom 19.01.2016, [<http://www.abendblatt.de/hamburg/article206940817/Senat-will-Beduerftige-besser-mit-Wohnungen-versorgen.html>].
- Held, T.; Waltersbacher, M. (2015): Wohnungsmarktprognose 2015, BBSR-Analysen Kompakt 07/2015, Bonn.
- ImmobilienScout 24 (2015): Grunderwerbsteuer: Wo bauen noch günstig ist; [<http://www.immobilienScout24.de/baufinanzierung/ratgeber/kosten/finanzierungskosten/grunderwerbssteuer.html>], (23.11.2015).
- Immobilienverband IVD (2015): IVD-Wohnpreisspiegel 2014/2015.
- Immoverkauf24.de (2015): Maklerprovision 2015 – Bestellerprinzip; [<https://www.immoverkauf24.de/immobilienmakler/maklerprovision/>] (23.11.2015).
- Immowelt (2015): Neue Wohnungsnot in den Metropolen; [<http://news.veraendere-deine-stadt.de/wohnungsnot.html>] (18.12.2015).
- Knedel, T. (2014): Erfolg mit Wohnimmobilien.
- Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) (2015): LSKN-Online Datenbank, [<http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/>] (30.06.2015).
- Nitt-Drießelmann, D.; Wedemeier, J. (2015): HWWI/Berenberg-Städteranking 2015.
- Poterba, J. (1984): Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach, Quarterly Journal of Economics, Vol. 99, S. 729–752.
- Ring Deutscher Makler RDM (2004): Immobilienpreisspiegel 2004, Erhebungszeitraum 1. Quartal.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015): Regionaldatenbank Deutschland: Diverse Daten, [www.regionalstatistik.de] (20.06.2015).
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Zensus 2011, Zensusdatenbank, Gebäude und Wohnungen, [<https://ergebnisse.zensus2011.de>] (19.08.2015).
- Statistische Ämter der Länder (2014): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 2000 bis 2012, Stuttgart.
- Statistisches Bundesamt (2015): Bautätigkeitsstatistik, Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohnbau nach Kreisen 2014, Sonderauswertung der Fachserie 5 Heft 1, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2008): Wirtschaftsrechnungen; Fachserie 15 Heft 6, Wiesbaden 2008.

