



**HWWI/Berenberg-Studie: Wohnen in den 20 größten Städten Deutschlands**

## **Mieten steigen in Berlin am stärksten – Belastung der Einkommen durch Mieten in Berlin nun fast so hoch wie in München**

Hamburg. Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) und die Privatbank Berenberg haben den Wohnungsmarkt für Mieter und Eigentümer in den 20 größten Städten Deutschlands untersucht. In Berlin stiegen die Nettokaltmieten im Betrachtungszeitraum 2004 bis 2014 mit 57 % bei mittlerem Wohnwert und 67 % bei gutem Wohnwert am stärksten. Mit Quadratmeterpreisen von 7,45 Euro (mittlerer Wohnwert) bis 8,75 Euro (guter Wohnwert) ist Berlin zwar vergleichsweise günstig – allerdings sind auch die Haushaltseinkommen gering. Gemessen am verfügbaren Einkommen liegt der Berliner mit knapp 21 % Mietanteil (mittlerer Wohnwert) fast auf Münchner Niveau. Die Münchner geben mit einem Mietanteil von 22 % des verfügbaren Einkommens (mittlerer Wohnwert) den größten Einkommensanteil für das Wohnen aus. Mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 12 Euro (mittlerer Wohnwert) bis 14,10 Euro (guter Wohnwert) für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern liegt München beim Mietpreis an der Spitze. In absoluten Zahlen berechnet, verbleibt dem Münchner durchschnittlich nach Mietabzug mit 20.253 Euro im Jahr trotz höchster anteiliger Mietbelastung noch die größte Restsumme im Portemonnaie. Der Berliner dagegen erreicht mit einem restlichen Einkommen von 13.962 Euro nur den vorletzten Platz auf der Vergleichsskala. Am günstigsten leben die Mieter in Duisburg. Dort beansprucht die Miete lediglich 13,9 % des Einkommens, gefolgt von Bielefeld (15,1 %), Bochum (15,2 %) und Wuppertal (15,3 %).

„In Deutschlands 20 größten Städten leben gut drei Viertel der Haushalte zur Miete. Während im Ausland der Anteil der Immobilienbesitzer deutlich höher ist, birgt der

Trend zur Miete in Deutschland viele Möglichkeiten für Kapitalanleger“, sagt Ken Zipse, Leiter Real Estate Office bei Berenberg. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter schwankten 2014 bei mittlerem Wohnwert zwischen 4,80 Euro (Duisburg) und 12 Euro (München). Bei Wohnungen mit gutem Wohnwert lag die Spanne zwischen 6,10 Euro (Bochum) und 14,10 Euro (München). In Toplagen mit Topausstattung werden in München aktuell Mieten bis 21,30 Euro gezahlt. Auch in Berlin werden derzeit in Spitzenlagen Mieten bis zu 16 Euro gefordert. Die Mieten sind im Betrachtungszeitraum in fast allen 20 Städten gestiegen (z. B. Dresden (47,7 %, Stuttgart 45,8 %, Hannover 40 %, Essen 40 %, Bremen 37,3 % Hamburg 29,7 % (mittlerer Wohnwert)). Günstiger als in 2004 wohnten die Mieter 2014 im mittleren Wohnwert hingegen in Duisburg (−9,4 %) und bei gutem Wohnwert in Bochum (−1,6 %).

### **Konkurrenzdruck bei günstigen Wohnungen besonders ausgeprägt**

„Bereits in der Durchschnittsbetrachtung ist die Mietbelastung für die Haushalte in vielen Großstädten hoch. 70 % der Haushalte verfügen jedoch über ein Einkommen, das unter dem Durchschnitt liegt. Für diese Haushalte gestaltet sich die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt deutlich schwieriger“, sagt Studienautorin Dörte Nitt-Drießelmann, Volkswirtin beim HWWI. „Steigende Flüchtlingszahlen sowie die zunehmende Zahl von Single- und Rentnerhaushalten werden die Konkurrenzsituation für Geringverdiener, Alleinerziehende und Studierende 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 diese Bemühungen ausreichen.“

### **Eigentumswohnungen:**

#### **Stark unterschiedliche Preisentwicklungen bei Eigentumswohnungen im Zehn-Jahres-Zeitraum von +74 % in München bis −22 % in Wuppertal**

Bei der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen liegt München im Städtevergleich an der Spitze. In der Bayernmetropole stiegen die Preise in der letzten Dekade um 73,5 % (mittlerer Wohnwert) bzw. 84,0 % (guter Wohnwert). Auch in Stuttgart, Berlin und Hamburg lagen die Preiszuwächse für Eigentumswohnungen in beiden Wohnwerten bei über 50 %. Dagegen gingen im Zeitraum von 2004 bis 2014 in fünf Städten (Wuppertal, Essen, Frankfurt am Main, Dortmund, Bochum) die Preise bei mittlerem

Wohnwert zurück. In Wuppertal war auch bei hohem Wohnwert ein Preisverfall zu verzeichnen. 2014 kostete der Quadratmeter Wohnfläche bei mittlerem Wohnwert im Durchschnitt aller 20 größten Städte 1.561 Euro, bei hohem Wohnwert 2.212 Euro. Die Spanne reichte im mittleren Wohnwert von 950 Euro in Duisburg bis 3.600 Euro in München und im hohen Wohnwert von 1.200 Euro in Wuppertal bis 4.600 Euro in München. Aktuell werden für Spitzenlagen in München bis zu 22.000 Euro gezahlt. Auch in Berlin kostet der Quadratmeter in sehr guten Lagen derzeit bis zu 15.000 Euro.

### **Keine synchrone Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt und dem Markt für Eigentumswohnungen**

Im Betrachtungszeitraum 2004 bis 2014 haben sich der Mietwohnungsmarkt und der Markt für Eigentumswohnungen in den 20 größten Städten stark unterschiedlich entwickelt. So gibt es auf der einen Seite Städte wie München, Stuttgart und Hamburg, in denen die Preissteigerungen bei 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. In München ist der Eigentumserwerb (Preissteigerung +73,5 %) im Vergleich zur Miete (+23,1 %) besonders kostenintensiv. 27 Jahresnettokaltmieten mussten 2014 im mittleren Wohnwert, 29,4 Jahresnettokaltmieten im guten Wohnwert aufgewendet werden, um eine Eigentumswohnung zu erwerben. Auch in Düsseldorf, Berlin, Hamburg, Stuttgart, Bonn und Dortmund errechnen sich Vervielfältiger von 21 Jahresnettokaltmieten und mehr, während in Essen der Einsatz von 13,2 Jahresnettokaltmieten im mittleren Wohnwert ausreicht, um Eigentümer einer 70-qm-Wohnung zu werden.

### **Zu geringes Angebot an Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen in den großen Städten**

Steigende Bevölkerungszahlen aufgrund von Binnen- und Zuwanderungen haben den Druck auf den Wohnungsmarkt in den 20 größten Städten Deutschlands weiter erhöht. „Insbesondere in Berlin sowie in den anderen drei Millionenstädten Hamburg, München und Köln müssen künftig deutlich mehr neue Wohnungen als heute entstehen“, sagt Ken Zipse, Leiter Real Estate Office bei Berenberg. Berlin benötigt bis 2020 jährlich etwa 17.200 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. Allein in Frankfurt, Düsseldorf,

Dresden, Münster und Bielefeld lag die Neubautätigkeit 2014 über dem prognostizierten künftigen Bedarf. „Benötigt werden insbesondere kleinere Wohnungen für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte sowie Wohnungen für Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen“, so Zipse. Derzeit sind etwa drei Viertel der Haushalte in den 20 größten Städten Deutschlands Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte. Rein rechnerisch reicht das Angebot nicht aus, um alle Single-Haushalte mit einer Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnung versorgen zu können. Insbesondere in Hannover, Hamburg und Nürnberg besteht ein deutliches Missverhältnis zwischen Haushaltsstrukturen und Wohnungsangebot, obwohl das Angebot an Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen bereits ausgeweitet wurde.

## Anteile der Nettokaltmieten (mittlerer Wohnwert) am verfügbaren Einkommen je Einwohner p.a.

	Durchschnittl. Wohnfläche in qm	Nettokaltmiete für durchschnittliche Wohnfläche	Restliches frei verfügbares Einkommen nach Abzug der Nettokaltmiete	Verfügbares Einkommen je Einwohner		
<b>München</b>	39,6	22,0% = 5.702 €	78,0% = 20.253 €	25.955€		
<b>Stuttgart</b>	39,5	21,9% = 4.977 €	78,1% = 17.762 €	22.739€		
<b>Bonn</b>	44,7	21,7% = 4.559 €	78,3% = 16.444 €	21.003€		
<b>Köln</b>	40,8	21,1% = 4.308 €	78,9% = 16.105 €	20.413€		
<b>Berlin</b>	40,7	20,7% = 3.639 €	79,3% = 13.962 €	17.601€		
<b>Münster</b>	45,3	20,4% = 4.485 €	79,6% = 17.447 €	21.932€		
<b>Frankfurt a.M.</b>	38,9	20,3% = 4.108 €	79,7% = 16.141 €	20.249€		
<b>Hannover</b>	47,7	20,1% = 4.007 €	79,9% = 15.925 €	19.932€		
<b>Hamburg</b>	40,1	19,6% = 4.307 €	80,4% = 17.692 €	21.999€		
<b>Düsseldorf</b>	43,1	18,7% = 4.396 €	81,3% = 19.147 €	23.543€		
<b>Essen</b>	42,5	18,4% = 3.570 €	81,6% = 15.852 €	19.422€		
<b>Nürnberg</b>	42,2	18,1% = 3.768 €	81,9% = 17.042 €	20.810€		
<b>Dresden</b>	38,7	17,2% = 3.019 €	82,8% = 14.554 €	17.573€		
<b>Bremen</b>	42,5	17,2% = 3.570 €	82,8% = 17.236 €	20.806€		
<b>Leipzig</b>	43,7	17,0% = 2.832 €	83,0% = 13.815 €	16.647€		
<b>Dortmund</b>	42,3	16,2% = 2.893 €	83,8% = 15.000 €	17.893€		
<b>Wuppertal</b>	44,6	15,3% = 3.051 €	84,7% = 16.852 €	19.903€		
<b>Bochum</b>	42,7	15,2% = 2.818 €	84,8% = 15.754 €	18.572€		
<b>Bielefeld</b>	42,7	15,1% = 3.177 €	84,9% = 17.872 €	21.049€		
<b>Duisburg</b>	40,1	13,9% = 2.310 €	86,1% = 14.340 €	16.650€		
	0	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000 Euro p.a.

Datenbasis: durchschnittliche Wohnfläche in qm je Einwohner (2012), verfügbares Einkommen in Euro p.a. je Einwohner (2012), Nettokaltmiete (mittlerer Wohnwert) je qm in Euro (2014)

Quellen: HWWI/Berenberg (2016).

### Ansprechpartner:

#### **Karsten Wehmeier**

Direktor Unternehmenskommunikation  
Telefon +49 40 350 60-481  
karsten.wehmeier@berenberg.de

#### **Sandra Hülsmann**

Pressereferentin  
Telefon +49 40 350 60-8357  
sandra.huelsmann@berenberg.de

### **Über Berenberg**

Berenberg wurde 1590 gegründet und gehört heute mit den Geschäftsbereichen Private Banking, Investment Banking, Asset Management und Corporate Banking zu den führenden europäischen Privatbanken. Das Bankhaus mit Sitz in Hamburg wird von persönlich haftenden Gesellschaftern geführt, hat eine starke Präsenz in den Finanzzentren London, Zürich, New York sowie Frankfurt und verfügt insgesamt über 19 Standorte in Europa, Amerika und Asien. Mit festem Bezug zu unserer Tradition tragen mehr als 1.300 Mitarbeiter unseren Geschäftserfolg in die Zukunft.

Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG  
Neuer Jungfernstieg 20  
20354 Hamburg  
Telefon +49 40 350 60-0  
www.berenberg.de • info@berenberg.de