

Die Presse

Eigentum auf Aufholjagd

Deutscher Wohnungsmarkt. Nicht nur Fußball braucht der Mensch, er muss auch wohnen. Wir haben uns daher einmal angesehen, wie Österreichs Lieblingsgegner eigentlich in Sachen Immobilien aufgestellt ist.



(c) EPA (Peter Kneffel)

Von **Walter Senk** 10.06.2016 um 16:45

Wir freuen uns! Endlich ist Österreich aus eigenem Zutun bei einer Fußball-Europameisterschaft dabei. Da ist es natürlich gleich angebracht, einmal über die Grenzen zu blicken. Und was stellen wir fest?

Die Deutschen führen bereits 1:0! Auf Wohnungsmieten gibt es nämlich bei unseren Nachbarn keine Mehrwertsteuer, und das macht Wohnen schon einmal um zehn Prozent billiger. 1:1 steht es allerdings nach einem direkten Vergleich Miete zu Eigentum in den beiden Hauptstädten. Haben wir in Wien mit lediglich 23 Prozent Eigentum im Europavergleich schon wenig, so sind es in Berlin nur 15 Prozent – der niedrigste Stand in ganz Europa.

Verdächtiger Besitz

Warum in der deutschen Hauptstadt das Niveau so niedrig ist, hat historische Wurzeln. Niemand wollte in Berlin wohnen – und auch nicht investieren –, als es noch mitten in der DDR lag, und daher wurden „die Miete künstlich niedrig gehalten, damit die Menschen in der Stadt bleiben“, so Alexander Neuhuber, Geschäftsführer der Magan Holding. Und was den Ostteil von Berlin betrifft: Da ist bis 1989 so etwas wie Eigentum ohnehin suspekt erschienen, und daher „fehlt die Eigentumstradition“.

Eigentum wird aber immer beliebter in der Hauptstadt und nicht nur bei Inländern, sondern auch bei ausländischen Investoren. Der Boom läuft derzeit ungebremst, und dieser schiebt auch die Mietpreise auf dem Berliner Markt nach oben. Von 2004 bis 2014 stiegen die Nettokaltmieten mit 57 Prozent bei mittlerem Wohnwert am stärksten in ganz Deutschland. Ausgehend von einem niedrigen Niveau sind sie mit 7,45 Euro pro Quadratmeter im deutschen Vergleich günstig.

Große Preisunterschiede

„Die durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Deutschland schwankten 2014 bei mittlerem Wohnwert zwischen 4,80 Euro in Duisburg und zwölf Euro in München,“ erklärt Ken Zipse, Leiter Real Estate Office bei Berenberg. Die deutsche Privatbank hat in einer Studie die 20 größten deutschen Städte analysiert. Was das Eigentum betrifft, so haben in München auch die Wohnpreise am stärksten angezogen: „In der Bayern-Metropole stiegen die Preise in der letzten Dekade um 73,5 Prozent für mittleren Wohnwert beziehungsweise 84 Prozent für gute Wohnungen.“ Aktuell werden für Spitzenlagen in München bis zu 22.000 Euro gezahlt. Insofern ist die Frage, ob kaufen oder mieten, in der bayrischen Landeshauptstadt auf jeden Fall eine Frage des Geldes. Im Schnitt sind in Deutschlands 20 größten Städten rund 75 Prozent der Wohneinheiten zur Miete. „In den drei im Osten Deutschlands gelegenen Städten ist der Anteil der Haushalte, die zur Miete wohnen, besonders hoch“, so Zipse, was wie in Berlin an der alten politischen Teilung liegt. In Leipzig liegt der Mietanteil bei 89 Prozent, in Dresden bei 86 und in Berlin bei 85 Prozent der Haushalte. Sonst zeigt sich ein typisches Stadt/Land-Gefälle, wie in fast allen europäischen Ländern. „Auf dem Land ist der Eigentumsanteil immer höher als in der Stadt“, so Neuhuber. „Das sieht man ja auch am Vergleich zwischen Wien und Niederösterreich.“ 80 Prozent Eigentum und mehr sind es in den ländlichen Gemeinden, einige in Europa kommen auf fast 100 – besonders stark ist die Eigentumsquote in Süd- und Osteuropa. Der EU-Durchschnitt liegt bei 71 Prozent. Der geförderte Wohnbau in Deutschland ist erst in den vergangenen Jahren wieder in Schwung gekommen – bis dahin war er sehr verhalten: Die leeren Kassen der Kommunen haben das Thema kommunaler Wohnbau erst gar nicht aufkommen lassen, was aber insofern kein Problem war, da man in Deutschland von einem Rückgang der Bevölkerung ausgegangen ist. Das erscheint als Außenstehender vielleicht abwegig, aber selbst der Wiener Flächenwidmungsplan wird erst langsam an eine steigende Bevölkerungszahl angepasst.

Steigende Grunderwerbsteuer

Apropos anpassen: Die Grunderwerbsteuer ist in Deutschland Ländersache. 1988 war man bundeseinheitlich bei 3,5 Prozent, das hat sich aber geändert. „Da die deutschen Bundesländer nicht notorisch an Überliquidität leiden, werden die Grunderwerbsteuern als willkommene Einnahmequelle immer weiter nach oben geschraubt“, erklärt Neuhuber. Spitzenreiter im positiven Sinn ist Sachsen, hier gelten noch immer diese 3,5 Prozent, es hat in den letzten 20 Jahren keine Erhöhung gegeben. In allen anderen Bundesländern liegt man bei 4,5 bis 6,5 Prozent, wie zum Beispiel in Brandenburg.

Auf einen Blick

Drei Viertel der deutschen Städter lebt zur Miete, in Berlin sind es derzeit 85 Prozent. Nachdem die Mieten vor der Wende im Westteil künstlich niedrig gehalten wurden, sind sie in den letzten Jahren beträchtlich gestiegen – sind aber mit 7,45 Euro/m² im Vergleich noch ganz günstig. 4,80 Euro etwa zahlt man in Duisburg, zwölf Euro in München. Eigentum wird aber immer beliebter, nicht nur bei Inländern, sondern auch bei ausländischen Investoren. Dabei ist München derzeit das teuerste Pflaster mit bis zu 22.000 Euro/m². Generell mehr Eigentum gibt es in ländlichen Gegenden – hier ist der Unterschied zu Österreich sehr gering.