

PRESSEDIENST

15.09.2021

Forscher untersuchen Kaufpreise und Mieten **Corona-Pandemie vergrößert Ungleichheit auf den Wohnungsmärkten**

Durch die Corona-Pandemie ist die Situation von potenziellen Immobilienkäuferinnen und -käufern in Deutschland noch schwieriger geworden. Auch Mieterinnen und Mieter bleiben stark belastet. Das ergibt eine von der Hans-Böckler-Stiftung geförderte neue Studie.* Anders als Anfang vergangenen Jahres durchaus für möglich gehalten, gab es 2020 keine Preiseinbrüche bei Wohnimmobilien, sondern im Gegenteil in vielen Regionen einen zusätzlichen Pandemie-Effekt, der den Preisauftrieb weiter verstärkt hat. Im bundesweiten Durchschnitt zogen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen um zusätzliche 0,7 Prozentpunkte an, die für Ein- und Zweifamilienhäuser sogar um 1,1, Prozentpunkte (detaillierte Daten unten). Auch die Angebotsmieten für Neuverträge haben 2020 schneller als die Einkommen zugelegt. Der zusätzliche Corona-Effekt ist hier bundesweit klein und regional unterschiedlich: Während die Pandemie das Neu-Mietenwachstum in Groß- und Mittelstädten leicht gedämpft hat, trieb sie in ländlicheren Regionen die Angebotsmieten für Neuverträge zusätzlich nach oben. Da gleichzeitig die Einkommen vieler Menschen trotz der weitgehend erfolgreichen staatlichen Stabilisierungspolitik weniger stark zulegten als die Mieten, dürfte der Anteil der Mietausgaben am durchschnittlichen Verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte im Jahr 2020 gestiegen sein. Bei Haushalten, die einen neuen Mietvertrag abschlossen, erhöhte sich die Belastungsquote durch die Nettokaltmiete spürbar um 0,6 Prozentpunkte, wovon 0,3 Prozentpunkte auf Auswirkungen der Pandemie zurückzuführen sind. Das ist für ein einzelnes Jahr erheblich, und es ist noch unklar, ob und wie schnell sich der Effekt zurückbildet.

Forscher der International Real Estate Business School (IREBS) an der Universität Regensburg haben im Auftrag der Stiftung für 2020 die relevanten Daten auf dem deutschen Wohnungsmarkt analysiert und die Entwicklungen einem Szenario ohne Pandemie gegenübergestellt (siehe auch Tabelle 1 im Anhang). Dafür nutzten sie zahlreiche Prognosen, die 2019 für 2020 abgegeben worden waren. Fazit der Immobilienexperten um Prof. Dr. Tobias Just nach dem ersten Corona-Jahr: „Starke Verwerfungen auf den Wohnungsmärkten wurden durch die Pandemie (bislang) nicht ausgelöst“. Insbesondere wurde die aufsteigende Tendenz bei der Neubautätigkeit nicht unterbrochen, weil die Baustellen trotz der Erschwernisse offenblieben. Doch die weitgehende Kontinuität bedeutet auch, dass Mieten und vor allem Kaufpreise wie in den Vorjahren stärker stiegen als die Einkommen. Das vergrößert die Ungleichheit auf den Wohnungsmärkten: Wohneigentum werde vielerorts vor allem für

Ansprechpartner in der
Hans-Böckler-Stiftung:

Prof. Dr. Sebastian Dullien
Wissenschaftlicher Direktor IMK
Telefon +49 211 7778-331
sebastian-dullien@boeckler.de

Rainer Jung
Leiter Pressestelle
Telefon +49 211 7778-150
rainer-jung@boeckler.de

IMK – Institut für Makroökonomie
und Konjunkturforschung
der Hans-Böckler-Stiftung
Georg-Glock-Straße 18
40474 Düsseldorf

presse@boeckler.de
www.boeckler.de
www.imk-boeckler.de

Haushalte mit durchschnittlichen oder kleineren Einkommen „zunehmend unerschwinglich“, schreiben die Immobilienökonomen. Und vor allem für Mieter mit geringen Einkommen, die schon vor der Krise einen relativ hohen Anteil ihres Geldes fürs Wohnen aufwenden mussten, „dürfte sich die Belastung durch hohe Wohnkosten verschärft haben“, so Just und sein Ko-Autor Rupert K. Eisfeld.

Zentrale Ergebnisse der Studie:

– Nachfrage nach Wohnraum wächst langsamer –

Insgesamt nahm die Nachfrage nach Wohnraum laut der Analyse 2020 im Vergleich zu den Vorjahren weiter zu, der Zuwachs hat sich aber verlangsamt. Erstens blieb durch niedrigere Zuwanderung und erhöhte Sterblichkeit das erwartete Bevölkerungswachstum aus. Die Einwohnerzahl in Deutschland stagnierte und lag damit um etwa 190.000 Personen niedriger als im Vorjahr von Demographen vorausberechnet. Das entspricht rund 97.000 Haushalten weniger als erwartet. Zweitens litten die Einkommen durch die Pandemie, was Wohnungssuchen ebenfalls bremste. Insbesondere das Bevölkerungswachstum in den großen Kernstädten wurde reduziert, teilweise sanken die Einwohnerzahlen sogar, vermutlich, weil weniger Menschen aus dem Ausland zuzogen, und weil angesichts von Digitalbetrieb an Hochschulen und von geschlossenen Läden und Kulturangeboten die Binnenwanderung jüngerer Menschen Richtung Großstädte mutmaßlich abnahm.

Dass das Interesse an den Großstädten zumindest temporär gesunken ist, legt auch eine Analyse des Internetsuchverhaltens nahe, die die Forscher vorgenommen haben. Vor dem Hintergrund von Lockdown und Homeoffice suchten Haushalte zusätzlichen Platz. Die Suchanfragen nach „Balkon“, „Garten“ oder „Arbeitszimmer“ schossen während der Pandemie deutlich nach oben, ebenso wie „Haus kaufen“, eine Suchanfrage, die seit dem Frühjahr 2020 um knapp 27 Prozent häufiger gestellt wurde als vor der Pandemie. Solche Wohnangebote lassen sich häufig leichter und preisgünstiger außerhalb der Kernstädte finden.

– Preistrends ungebrochen, jedoch regional leicht unterschiedlich –

Insgesamt änderte sich im ersten Corona-Jahr nichts Grundlegendes am langjährigen Trend stark anziehender Immobilienpreise und wachsender Mieten: Bundesweit legten die Angebotspreise für Eigentumswohnungen zwischen dem 1. Quartal 2020 und dem 2. Quartal 2021 um durchschnittlich 17 Prozent zu, die für Einfamilienhäuser um 15,6 Prozent. Die Angebotsmieten für Neuverträge stiegen im gleichen Zeitraum um 5,0 Prozent. Der angestaute Nachfrageüberhang blieb in vielen Stadt- und Landkreisen groß, auch wenn die Pandemie den Baubetrieb kaum störte und im Jahr 2020 rund 306.000 Wohnungen fertiggestellt wurden.

Der Preisschub wurde wie in den Vorjahren durch niedrige Zinsen, finanziierungswillige Finanzinstitute und fehlende Anlagealternativen verstärkt. Hinzu kam, dass insbesondere wohlhabende private Haushalte in Zeiten geschlossener Läden und ausgefallener Urlaubsreisen mehr Geld zur Verfügung hatten. Private und institutionelle Investoren kauften Wohnungen als vergleichsweise lukrative und sichere Anlage. Und da zeitweilig pandemiebedingt Arbeitskräfte auf dem Bau fehlten, vor allem aber die Materialkosten deutlich stiegen, zogen Baupreise spürbar nach oben und verteuerten laut IREBS-Analyse tendenziell neue Wohnungen.

Durch die beschriebenen leichten Verschiebungen in der Nachfrage fielen die spezifischen Corona-Effekte bei Kaufpreisen und Mieten allerdings je nach Siedlungstyp unterschiedlich aus. So bremste die Pandemie das Wachstum der Angebotspreise bei Eigentumswohnungen in Großstädten und etwas dichter besiedelten ländlichen Gebieten um 0,8 bzw. 0,2 Prozentpunkte ab. In von Mittelstädten geprägten „städtischen Kreisen“, wie sie sich oft im Umland von Großstädten finden, und vor allem in dünn besiedelten ländlichen Gegenden legten die Angebotspreise hingegen um 1,4 bzw. sogar 5,6 Prozentpunkte stärker zu, als das ohne Pandemie zu erwarten war (siehe auch Tabelle 2 im Anhang). Bei den Hauspreisen beobachteten die Immobilienforscher eine dämpfende Wirkung lediglich in den Großstädten (um 1,7 Prozentpunkte), während infolge der Pandemie in den drei übrigen regionalen Typen die Preise stärker zulegten – am kräftigsten in den „städtischen Kreisen“ um zusätzlich 3,9 Prozentpunkte.

Damit zogen die Angebotspreise ausgerechnet in Regionen stärker an, die für Immobilieninteressenten mit kleineren oder mittleren Einkommen noch eher erschwinglich waren. „Gerade für Haushalte ohne Ersparnis wurde der Zugang zu Wohneigentum im Zuge der Pandemie erschwert“, konstatieren Just und Eisfeld. Die Corona-Krise habe „die seit Jahren schleichend wirkende Asymmetrie, dass Wohneigentum für Haushalte mit geringen Einkommen weniger erschwinglich wurde, eher verstärkt. Für Haushalte mit hohen Einkommen sind die eingetretenen Verschiebungen indes nicht sehr groß gewesen.“

– Belastungsquote von Mieterhaushalten steigt –

Den direkten Corona-Effekt auf die Mietentwicklung stufen die Experten im Vergleich zu den Kaufpreisen als deutlich geringer ein. Bundesweit rechnen sie mit einem zusätzlichen Anstieg der Angebotsmieten für Neuverträge um lediglich 0,1 Prozentpunkte, also 5,0 statt 4,9 Prozent im untersuchten Zeitraum. Allerdings konstatieren sie auch hier spürbare regionale Differenzen: In Großstädten bremste die Pandemie die Zuwächse um 0,1 Prozentpunkte auf 4,1 Prozent, in „städtischen Kreisen“ um 0,4 Prozentpunkte auf 5,1 Prozent. Dagegen legten die Mieten in etwas dichter besiedelten ländlichen Regionen um 5,1 Prozent zu – 0,7 Prozentpunkte mehr als ohne Pandemie. An der dünn besiedelten ländlichen Peripherie zogen die Angebotsmieten für Neuverträge um 6,6

Prozent an, davon schreibt die IREBS 0,9 Prozentpunkte der besonderen Situation im Corona-Jahr zu.

Trotz recht geringer Corona-bedingter Beschleunigung bei den Mieten konstatieren die Forscher, dass „sich die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen vielerorts weiter verschlechtert“ habe. Das liegt auch an einem zweiten Corona-Effekt, der Mieter, sowohl mit neuen als auch mit bestehenden Mietverhältnissen, ebenso wie Kaufinteressierte trifft: Staatliche Maßnahmen wie das Kurzarbeitergeld, der Kinderbonus oder Unterstützungsleistungen für Selbständige und Unternehmen federten die Krisenwirkungen auf Arbeitsmarkt und Einkommen zwar im Durchschnitt so stark ab, dass die nominalen Verfügbaren Einkommen der Haushalte 2020 sogar geringfügig zunahmen. Doch jenseits dieses Durchschnitts büßten viele Haushalte an Einkommen ein, die meisten moderat, doch einige auch erheblich. Nach aktuellen Studien der Hans-Böckler-Stiftung erlitten Haushalte, die bereits vor der Pandemie eher niedrige Einkünfte hatten, in der Corona-Krise überdurchschnittlich häufig Einkommenseinbußen. Selbst wenn ihre Miete nicht oder nur wenig steigen würde, müssten solche Haushalte einen spürbar größeren Teil ihrer nun geringeren Einkünfte fürs Wohnen ausgeben.

Der Wirkungsmix aus anziehenden Mieten und teilweise sinkenden Einkommen ist nach Analyse der Forscher so ausgeprägt, dass er auch an einer Zunahme der durchschnittlichen Mietkostenbelastung in Deutschland ablesbar ist. Für Neuvermietungen können Just und Eisfeld den Anstieg konkret beziffern, indem sie die Nettokaltmiete für eine durchschnittliche Mehrpersonenwohnung von 80 Quadratmetern dem durchschnittlichen Netto-Haushaltseinkommen gegenüberstellen. Das Verfahren definiert beispielhaft eine eher theoretische Untergrenze der Wohnkostenbelastung, weil keinerlei Nebenkosten und auch nicht alle Wohnungsgrößen einbezogen werden. Die gemessene Belastungsquote ist also zwangsläufig deutlich niedriger als bei anderen Untersuchungen, welche die tatsächlichen monatlichen Wohnkosten von Haushalten anhand der Bruttowarmmiete darstellen.

Gleichzeitig lässt sich so der Corona-Effekt bei Neuvermietungen gewissermaßen „in Reinkultur“ zeigen, und der fiel nach den IREBS-Berechnungen spürbar aus: Von 2011 bis 2020 wuchs die durchschnittliche Belastungsquote bei den Neu-Nettokaltmieten von 15 auf knapp 17 Prozent eines durchschnittlichen Netto-Haushaltseinkommens. Auf das Pandemiejahr 2020 entfielen davon gleich 0,6 Prozentpunkte, wovon die Hälfte ein spezifischer Corona-Effekt war. „Die Pandemie führte also direkt zu einer höheren Mietkostenbelastung der privaten Haushalte. Dieser Effekt wird umso größer sein, je höher die Wohnkostenbelastung bereits vor der Pandemie war“, ordnen die Forscher diesen Trend ein. „Da vornehmlich Mieterhaushalte mit niedrigeren Einkommen einen überproportional hohen Anteil für die Miete ausgeben, dürfte sich die Belastung durch hohe Wohnkosten gerade in den unteren Einkommensgruppen verschärft haben“, schreiben Just und Eisfeld. „Eine zusätzliche Asymmetrie dürfte

dadurch eingetreten sein, dass Haushalte mit relativ hohem Vermögenseinkommen in der Pandemie zusätzlich durch Preisauftriebe der Vermögensmärkte begünstigt waren; vermögensschwache Haushalte profitierten hiervon nicht.“

*Tobias Just, Rupert K. Eisfeld: Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte. IMK-Study Nr. 74, September 2021. Download: https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008110

Kontakt in der Hans-Böckler-Stiftung

Prof. Dr. Sebastian Dullien

Wissenschaftlicher Direktor Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung
Tel.: 0211-7778-331
E-Mail: Sebastian-Dullien@boeckler.de

Rainer Jung

Leiter Pressestelle
Tel.: 0211-7778-150
E-Mail: Rainer-Jung@boeckler.de

Sie erhalten unsere Pressemitteilungen und Presseeinladungen als Mitglied unseres Presseverteilers. Unsere Pressematerialien können Sie jederzeit abbestellen. Kontaktieren Sie uns dazu gerne telefonisch oder senden Sie uns eine E-Mail an presse@boeckler.de.

Weitere Informationen gem. Art. 13 & 14 DSGVO zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erhalten Sie unter:

https://www.boeckler.de/datenschutz/DSGVO_Printmedien_Presse.pdf

Tabelle 1: COVID-19-Effekte im Überblick

Indikator	Datum	Realisierung	COVID-19-Effekt	Referenz
Bevölkerung	2020	83.155.000 Personen	-190.000 Personen	Bevölkerungsvorausberechnung 2019
Haushalte	2020	41.624.000 Haushalte	-97.000 Haushalte	Bevölkerungsvorausberechnung 2019, Mikrozensus
Entwicklung der Verfügbaren Einkommen der priv. Haushalte	2020	0,7%	-2,0 Prozentpunkte	Prognose des Sachverständigenrates 2019
Sparquote	2020	16,8%	+5,5 Prozentpunkte	Prognose des Sachverständigenrates 2019
Wohnungsbaukreditzinsen (insgesamt)	2020	1,2%	keiner	Prognose der Bundesbank 2019
Suchanfrage „Haus kaufen“	Q2 2020	Ø 81,5	+26,6%	Mittelwert vor und während der Pandemie
Suchanfrage „Balkon“	Q2 2020	Ø 30,6	+70,6%	Mittelwert vor und während der Pandemie
Fertiggestellte Wohnungen	2020	306.000	≈0	Prognose EUROCONSTRUCT 2019
Genehmigte Wohnungen	2020	370.000	≈0	Eigene Prognose
Entwicklung Materialkosten (Wohnungsbau)	2020	1,9%	+0,2 Prozentpunkte	Eigene Prognose
Entwicklung Arbeitskosten (Wohnungsbau, ggü. Vorjahr)	2020	2,9%	+1,2 Prozentpunkte	Eigene Prognose
Mietenwachstum (ggü. Q1 2020)	Q2 2020	5,0%	+0,1 Prozentpunkte	Eigene Prognose
Preiswachstum ETW (ggü. Q1 2020)	Q2 2020	17,0%	+0,7 Prozentpunkte	Eigene Prognose
Preiswachstum EZFH (ggü. Q1 2020)	Q2 2020	15,6%	+1,1 Prozentpunkte	Eigene Prognose
Mietkostenbelastung	2020	16,9%	+0,3 Prozentpunkte	Eigene Prognose, Sachverständigenrat 2019, Bevölkerungsvorausberechnung
Annuitätenbelastung	2020	19,0%	+0,3 Prozentpunkte	Eigene Prognose, Sachverständigenrat 2019, Bevölkerungsvorausberechnung 2019

Tabelle 1: Überblick COVID-19-Effekte.

Tabelle 2 (Tabelle 3 in der Studie): Detaillierte COVID-19-Effekte auf Kaufpreise und Mieten

	Miete		Eigentumswohnungen		Ein- und Zweifamilienhäuser	
	realisiert	Diff. zum erwarteten Wert	realisiert	Diff. zum erwarteten Wert	realisiert	Diff. zum erwarteten Wert
Deutschland	5,0%	0,1%	17,0%	0,7%	15,6%	1,1%
Kreisfreie Großstädte	4,1%	-0,1%	15,9%	-0,8%	12,8%	-1,7%
Städtische Kreise	5,1%	-0,4%	17,5%	1,4%	17,7%	3,9%
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	5,8%	0,7%	16,3%	-0,2%	17,4%	1,4%
Dünn besiedelte ländliche Kreise	6,6%	0,9%	20,6%	5,6%	18,2%	1,7%

Tabelle 3: Realisierte Veränderung der Angebotsmieten (für Neuverträge) und -preise für Wohnimmobilien (je Quadratmeter) zwischen erstem Quartal 2020 und zweitem Quartal 2021 sowie Differenz zum erwarteten Wert je siedlungsstruktureller Kreistyp. Daten: empirica regio; IRE/BS.