empirica
Forschung und Beratung

Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt

Endbericht

Auftraggeber:

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden, Dr. Reiner Braun, Lorenz Thomschke, Eliza McGownd,
Dr. Hartwig Hamm (Kapitel Wohnungsbaufinanzierung)

Projektnummer:	Datum:	Büro:
2016047	August 2017	Berlin

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

berlin@empirica-institut.de www.empirica-institut.de bonn@empirica-institut.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage ... 1

2. Bevölkerungsentwicklung ... 2

2.1 Bundesweite Bevölkerungsentwicklung – Deutschland wächst wieder ... 2

2.2 Bundesweite Bevölkerungsprognose – Deutschland wächst weiter ... 9

3. Bevölkerungsentwicklung innerhalb Deutschlands ... 11

3.1 Schwarmverhalten - Deutschland spaltet sich demografisch ... 11

3.2 Schwarmverhalten setzt sich fort ... 18

3.3 Berlin und München verlieren ... 26

3.3.1 Wanderungsanalyse Berlin ... 26

3.3.2 Wanderungsanalyse München ... 29

3.4 Leipzig ist das neue Berlin und andere neue Gewinner ... 31

3.5 Berlin und München sind zu teuer geworden ... 34

3.6 Flüchtlinge konzentrieren sich in Städten mit verfügbarem Wohnraum ... 36

3.7 Fazit: Bevölkerungsentwicklung innerhalb Deutschlands ... 42

3.8 Regionale Bevölkerungsprognose ... 44

4. Entwicklung der Wohnungsnachfrage ... 46

4.1 Wohnungsnachfrage steigt insgesamt weiter ... 46

4.2 Nachfrage nach Geschosswohnungen und nach Einfamilienhäusern regional äußerst unterschiedlich ... 49

4.3 Wohneigentumsquote steigt, aber sinkt bei den Jüngeren ... 56

4.4 Neubaunachfrage bleibt hoch ... 59

5. Wohnungsangebot ... 64

5.1 Anstieg der Wohnbautätigkeit reicht noch nicht aus ... 64

5.2 Wohnungsleerstand sinkt und steigt gleichzeitig ... 68

5.3 Bauvolumen und Baupreise steigen ... 72

6. Mietentwicklung ... 75

6.1 Bundesweite Mietentwicklung unspektakulär ... 75

6.2 Extreme regionale Unterschiede bei Mieten ... 76

6.3 Mietbelastung ... 81

6.4 Angespannte Wohnungsmärkte in Deutschland ... 85

7. Kaufpreise ... 91

7.1 Enorme Unterschiede in Niveau und Entwicklung ... 91
7.2 Kaufpreisübertreibung in einigen regionalen Märkten ... 97
7.2.1 Indikatoren für Kapitalanleger ... 97
7.2.1.1 Miet- und Kaufpreis im Vergleich ... 97
7.2.1.2 Renditen vermieteter Objekte ... 98
7.2.2 Indikatoren für Selbstnutzer ... 101
7.2.2.1 Einkommen-Kaufpreis-Verhältnis ... 101
7.2.2.2 Auswirkungen der niedrigen Zinsen ... 107
7.2.3 Fazit: Preisrückgänge in einigen Städten zu erwarten ... 112

8. Wohnungsbaufinanzierung ... 115

8.1 Wohnungsbaukredite und ihre Aufteilung nach Kreditnehmern ... 116
8.1.1 Wohnungsbaukreditbestände ... 116
8.1.2 Kreditvergabe ... 120
8.1.3 Entwicklungen bei der Wohnungsbaufinanzierung in 2015/2016 ... 123
8.1.4 Marktanteile der verschiedenen Institutsgruppen ... 125
8.2 Sicherheitsfaktoren in der Wohnungsbaufinanzierung ... 128
8.2.1 Zinsbindungsdauer ... 128
8.2.2 Anfangstilgung ... 130
8.2.3 Eigen- und Fremdkapitalanteile sowie Tragfähigkeit der Finanzierung ... 131

9. Anhang ... 135

9.1 Methodik der Bevölkerungsprognose ... 135
9.2 Wanderungsanalyse Top 7 Städte ... 140
9.2.1 Hamburg ... 140
9.2.2 Frankfurt, Köln, Düsseldorf und Stuttgart ... 141
9.2.3 Methodik Prognose der Zahl der Haushalte ... 144

1. Ausgangslage

Der Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren in der öffentlichen Debatte eine erstaunliche Renaissance erlebt. Unter dem Eindruck der Demografiedebatte, der hohen und wachsenden Leerstände in Ostdeutschland, aber auch in Westdeutschland, und der real sinkenden Mieten und Kaufpreise war in den 2000er Jahren in Fachkreisen, ebenso wie in der breiten Öffentlichkeit, der Eindruck entstanden, dass die Wohnraumversorgung im Wesentlichen gelöst ist.

Im Wohngeld- und Mietbericht[1], mit dem die Bundesregierung am 26.6.2007 den Bundestag über die Entwicklungen am Wohnungsmarkt unterrichtete, lautet der erste Satz der Zusammenfassung: „Die seit geraumer Zeit zu beobachtende Entspannung auf den deutschen Wohnungsmärkten setzte sich auch in den vergangenen vier Jahren weiter fort." Und weiter: „[Dies] unterstreicht die grundsätzliche Wandlung der Wohnungsmärkte von Anbieter- zu Nachfragermärkten."

Im Jahre 2009 lautete der erste Satz der Zusammenfassung des Berichtes über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland[2], mit dem wiederum der Bundestag unterrichtet wurde, noch kurz und bündig: „Die Wohnungsversorgung in Deutschland ist gut."

Die Vorstellung entspannter Wohnungsmärkte war nicht auf den deutschen Durchschnitt beschränkt. Das Vorwort des Stadtentwicklungssenators zum Berliner Wohnungsmarktbericht , den die Förderbank IBB regelmäßig herausgibt, aus dem Jahr 2003 schloss mit den Worten: „Im Ergebnis […] ist inzwischen ein Wohnungsüberhang und eine gleichzeitig schleppende Nachfrage entstanden", und im Jahr darauf hieß es: „Besonders betroffen sind […] innerstädtische Altbauquartiere, wo inzwischen überdurchschnittliche Leerstandsanteile entstanden sind."

Diese aus heutiger Sicht, zumindest für einige Städte, erfreuliche Einschätzung war nicht im luftleeren Raum entstanden. Vielmehr deuteten alle Indikatoren tatsächlich auf eine weitere Marktentspannung hin. Die Zahl der Einwohner wuchs in Deutschland nicht mehr und sämtliche Bevölkerungsprognosen ließen vermuten, dass die Zahl der Einwohner in Deutschland in Kürze sinken würde. Die Haushaltsverkleinerung schien sich langsam einem Minimum anzunähern. Vor allem aber stiegen die Wohnungsleerstände zum Teil deutlich an, sodass Förderprogramme zum Wohnungsabriss in Ostdeutschland, später auch in Westdeutschland, aufgelegt wurden. Auch sanken selbst in den damals teuersten Städten Deutschlands die Mieten und Kaufpreise sogar nominal. In München um 4,4 % zwischen dem ersten Quartal 2004 und dem ersten Quartal 2006, in Frankfurt um 8,8 %.

---

1 Deutsche Bundesregierung, Wohngeld und Mietenbericht 2006, Deutscher Bundestag, Drucksache 16/5853, 26.6.2007, Download unter: http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/058/1605853.pdf

2 Deutsche Bundesregierung, Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Deutscher Bundestag, Bundestagsdrucksache 16/13325, 4.6.2009, Download unter http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/133/1613325.pdf

Kurz und gut: Alles fügte sich zu einem in sich stimmigen Gesamtbild zusammen, dass sich aufgrund der Bevölkerungsprognosen für Deutschland („weniger, älter, bunter“) auch nicht mehr wesentlich ändern würde. Entsprechend wurde auch der lange und stetige Rückgang der Wohnungsfertigstellungen von 603.000 Wohnungen im Jahre 1995 auf 159.000 auch als marktgerecht bewertet, schließlich hatten die Marktakteure noch die Erfahrungen des völlig überschießenden Neubaus in den 1990er Jahren in frischer Erinnerung.

Heute, weniger als zehn Jahre später, ist die Lage eine völlig andere. Die Mieten sind – zumindest in einigen Städten – sehr deutlich gestiegen, einkommensschwächere Haushalte werden – zumindest in einigen Städten – verdrängt. Die Preise für Wohnimmobilien sind so stark gestiegen, dass mancherorts eine gefährliche Blasenbildung befürchtet wird. Die Bundesregierung hat mit einem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ deutlich gemacht, dass Wohnungspolitik wieder relevant ist. Dessen Abschlussbericht beginnt mit den Worten „Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind seit einigen Jahren durch eine anhaltende Dynamik gekennzeichnet. Deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Engpässe – besonders in Groß- und Universitätsstädten – sind die Folge.“

Eine zentrale Frage – auch und gerade um die zukünftigen Herausforderungen und Perspektiven einordnen zu können – ist daher, ob und in welchem Ausmaß sich welche drastischen Änderungen gegenüber den Erwartungen vor zehn Jahren ergeben haben.

2. Bevölkerungsentwicklung

2.1 Bundesweite Bevölkerungsentwicklung – Deutschland wächst wieder

Deutschland wächst wieder. Die Zahl der gemeldeten Einwohner ist seit dem Jahr 2010 bis Jahresende 2015 um 1,95 Mio. oder 2,4 %[3] gestiegen. Das Wachstum speist sich wieder einmal aus einem hohen Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit einem Defizit von rund 300.000 Personen seit langem deutlich negativ ist.[4]

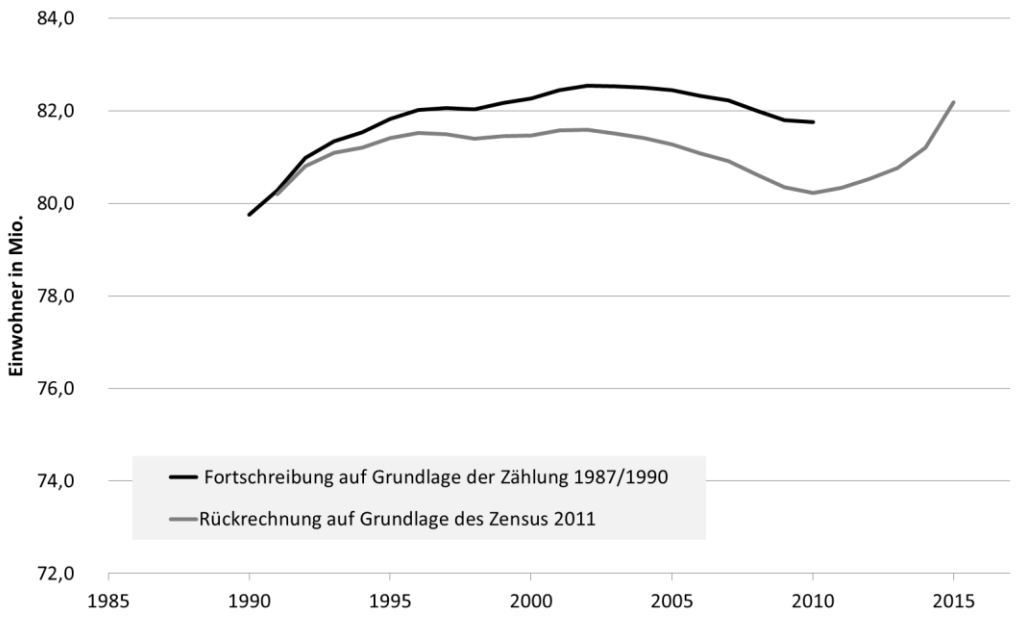
Das Jahr 2015 dürfte dabei mit einer Zuwanderung von im Saldo insgesamt 1,13 Mio. den Höhepunkt markiert haben – wobei sich dies nur auf die bereits einwohnerrechtlich gemeldeten Zuwanderer bezieht und eine unbekannte Anzahl von Zuwanderern (Flüchtlingen) erst im Jahr 2016 registriert wurde. Die voraussichtlich erst im Jahre 2018 vorliegenden Wanderungszahlen des Jahres 2016 sollten daher vorsichtig interpretiert werden.

---

[3] Rückrechnungsergebnisse nach Zensus 2011.

[4] Im Jahre 1971 wies Deutschland letztmalig einen Geburtenüberschuss auf.

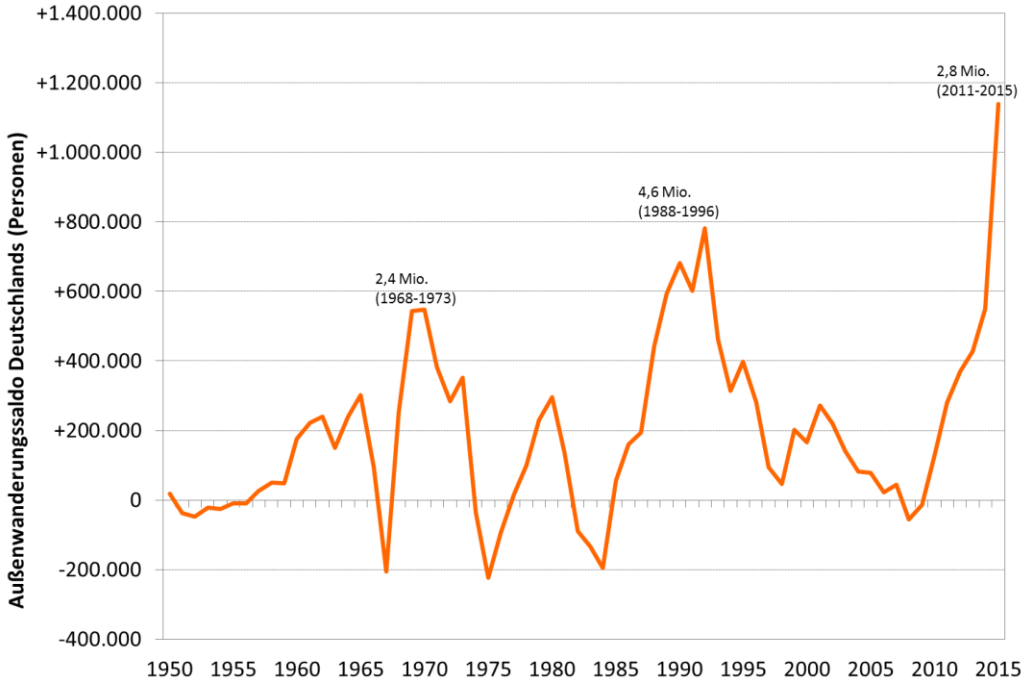
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland seit 1990



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Auch wenn das Jahr 2015 damit das Jahr der höchsten Zuwanderung seit Bestehen der Bundesrepublik markiert, war dies nicht die erste Zuwanderungswelle nach Deutschland. Die letzten großen Zuwanderungswellen mit einem Wanderungssaldo von 4,6 Mio. (1988-1996) und in der Spitze 780.000 Personen fand Anfang der 1990er Jahre statt, davor 1968-1973 mit insgesamt 2,4 Mio. Personen und in der Spitze zwei Jahre mit einem Außenwanderungssaldo von je 550.000 Personen. Die bisherige Zuwanderungswelle (2011 – 2015) hat bislang 2,8 Mio. Personen zusätzlich nach Deutschland gebracht. Für das Jahr 2016 rechnen wir im Saldo mit ca. 590.000 (Szenario „abgeschwächter Zuzug“ sowie „Echo-Effekt“) bis ca. 640.000 weiteren Personen im Szenario „starker Zuzug“ (vgl. Kapitel 2.2).

Abbildung 2: Außenwanderungssaldo Deutschland, 1950-2015

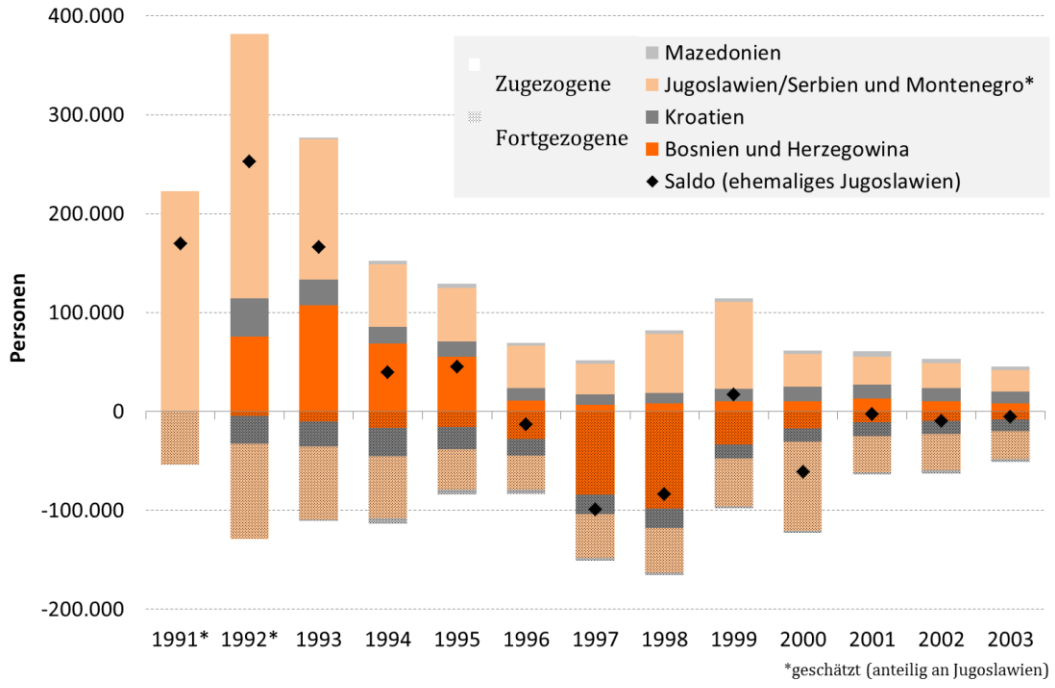


Quelle: Statistisches Bundesamt **empirica**

Die letzte große Zuwanderungswelle nach Deutschland entstand – wie auch die aktuelle – durch die Überlagerung verschiedener Wanderungsströme. Zum einen kamen bis Mitte der 1990er Jahre jährlich mehr als 200.000 (Spät-)Aussiedler nach Deutschland, zum anderen kamen in Folge der Jugoslawienkriege in den Jahren 1991 bis 1995 durchschnittlich 230.000 Zuwanderer pro Jahr aus dem ehemaligen Jugoslawien.

Auch wenn der Begriff der Wanderungswelle im öffentlichen Diskurs häufig kritisch betrachtet wird, ist er nach unserer Auffassung wunderbar geeignet, um das Wanderungsgeschehen zu beschreiben. Wichtig ist hier insbesondere, dass nach jeder Welle ein Wellental folgt. Nach jeder Zuwanderungswelle folgt in einer Art Echo-Effekt eine Abwanderungswelle (Ausnahme Spätaussiedler). Bereits kurz nach dem Anstieg der Zuzüge aus Ex-Jugoslawien begannen auch die Fortzüge zu steigen. Insgesamt standen den 1,54 Mio. Zuzügen der Jahre 1991 bis 2000 1,11 Mio. Fortzüge nach Ex-Jugoslawien gegenüber, obwohl im Jahre 1999 der Kosovo-Krieg nochmals für einen Anstieg der Zuzüge sorgte. Der Gesamtwanderungsgewinn betrug letztlich nur gut 431.000 bis 2000.

Abbildung 3: Wanderungssaldo Deutschlands mit Kroatien und Bosnien-Herzegowina, 1991-2003



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

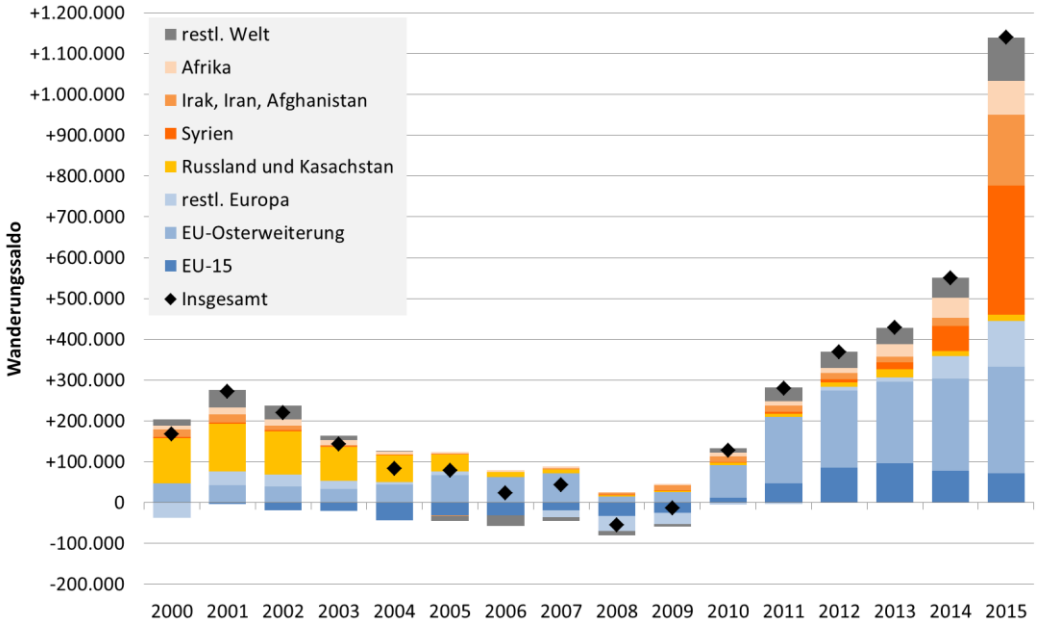
Auch die aktuelle Zuwanderungswelle speist sich aus mehreren Quellen. Zum einen sind dies die Länder der alten EU-15. Deutschland wies im Saldo der Jahre 2010 bis 2015 mit wenigen Ausnahmen (Österreich, Schweden) gegenüber allen EU-15-Ländern einen positiven Wanderungssaldo aus, wobei Südeuropa (I, ES, P, GR) den weitaus größten Teil ausmacht. Während in jedem Jahr des letzten Jahrzehntes Deutschland noch einen Wanderungsverlust von im Mittel 25.000 Einwohner pro Jahr gegenüber Südeuropa verbuchte, gewann Deutschland seit 2010 im Mittel 65.000 pro Jahr oder insgesamt 390.000 Einwohner hinzu. Diese Zuwanderungswelle ebbt allerdings seit längerem ab. Das Spitzenjahr der Zuwanderung aus Griechenland war bereits das Jahr 2012, aus Spanien und Portugal das Jahr 2013 und Italien das Jahr 2014. Es ist auch angesichts einer wirtschaftlichen Erholung von zum Teil niedrigem Niveau mit einem weiteren Rückgang des Wanderungssaldos mit Südeuropa zu rechnen, der schließlich wieder negativ werden dürfte.

Die zweite Quelle sind die Staaten der EU-Osterweiterung (2004: Estland, Lettland, Litauen, Malta, Polen, Slowakei, Slowenien, Tschechien, Ungarn, Zypern). Mit der vollständigen Gewährung der Arbeitnehmerfreizügigkeit zum 1.5.2011 ist der Wanderungsgewinn in Deutschland sprunghaft angestiegen und stagniert seither bei gut 80.000 pro Jahr, der weitaus größte Teil mit gut 60.000 pro Jahr davon aus Polen. Diese Zuwanderungswelle ist, zumindest bis zum Jahresende 2015, noch nicht abgeflacht, sondern verharrte etwas überraschend bei gut 80.000. Mit dem Beitritt von Rumänien und Bulgarien zur EU im Jahre 2007 stieg auch der Wanderungssaldo mit diesen beiden Ländern kontinuierlich an und erreichte im Jahre 2015 seinen bisherigen Höchstwert von +124.000. Auch hier ist bislang kein Abflauen zu erkennen.

Inwieweit sich dieses erstaunlich hohe Zuwanderungsvolumen mit dem „Gesetz zur Regelung von Ansprüchen ausländischer Personen in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch“ vom 1.12.2016 (Drucksache 18/10211) nun ändert, bleibt abzuwarten. Im Jahre 2015 wurden gut 41.000 Personen mit rumänischer und bulgarischer Staatsbürgerschaft von Amts wegen abgemeldet, da sie nicht auffindbar waren. Das bislang letzte Land, das Mitglied der EU wurde, war Kroatien im Jahre 2013. Auch hier stieg die Zuwanderung sprunghaft auf zuletzt +37.000 an. Insgesamt gewinnt Deutschland weiterhin kontinuierlich Einwohner aus den Staaten der EU-Osterweiterung hinzu. Bis zum aktuellen Datenrand ist noch kein Rückgang erkennbar.

Einen ersten Hinweis auf eine deutlich zurückgehende Zuwanderung aus der EU gibt allerdings das Ausländerzentralregister. Demnach ist Deutschlands Wanderungssaldo mit den Staaten der EU von +322.000 in den ersten neun Monaten des Jahres 2015 auf +234.000 im letzten Jahr (Jan.-Sept. 2016) um 79.000 zurückgegangen. Diese Angaben sind zwar nicht direkt vergleichbar mit den gesamten Zuwanderungszahlen, da die Wanderungen der Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit nicht enthalten sind. Dennoch zeigt sich sehr deutlich, dass die Wanderungswelle aus der EU insgesamt abebbt. Leider lässt sich derzeit nicht unterscheiden, ob dies auf einen Rückgang gegenüber Süd- oder gegenüber Osteuropa zurückzuführen ist.

Abbildung 4: Außenwanderungssaldo Deutschlands nach Herkunfts- bzw. Zielgebieten seit 2000*



* inklusive staatenlos, unbekannt, ungeklärt, ohne Angabe
Quelle: Statistisches Bundesamt **empirica**

Die vierte Quelle bestand aus Flüchtlingen zunächst vom Balkan, später vor allem aus Syrien sowie Iran, Irak, Afghanistan und Afrika insbesondere in den Jahren 2014 und 2015.[5] Die Zahl der neu eingereisten Asylsuchenden betrug im Jahr 2014 rund 440.000 und im Jahr 2015 schließlich 890.000. Diese Zuwanderungswelle hat ihren Höhepunkt sehr deutlich im Winter 2015/16 überschritten. Wurden im EASY-System allein im November 2015 noch über 200.000 Asylsuchende registriert, gingen die Registrierungen ab Dezember 2016 deutlich zurück. Seit März 2016 liegen sie nun durchgehend unter 20.000 Personen pro Monat. Wird die nahezu konstante Zahl von neu einreisenden Flüchtlingen seit März 2016 auf 12 Monate hochgerechnet, reisen derzeit rund 200.000 Asylsuchende pro Jahr nach Deutschland ein.

Parallel zum Rückgang der Zuwanderung von Flüchtlingen nimmt die Abwanderung von Flüchtlingen als Echo-Effekt zu. Leider werden Wanderungszahlen für Jahr 2016 erst im Jahre 2018 verfügbar sein, wobei diese mutmaßlich aufgrund von Nachmeldungen von bereits im Jahr 2015 zugezogenen Personen ohnehin überhöht sein werden.

Abbildung 5: Zu- und Fortzüge von Asylbegehrenden, 2015

	Easy-Registrierungen		Ausländerzentralregister							
Jahr	2015	2016	Anfangs-bestand 2015	Zugänge 2015	Fortzug 2015	Abmeldung von Amts wegen 2015	Fortzug im gleichen Jahr 2015	Zuzüge 2015	Fortzüge 2015	Verhältnis
	1	2	3	4	5	6	7	8 = 4+7	9 = 5+6+7	9/8
Insgesamt	1.091.894	321.371	8.152.968	1.713.565	422.438	195.460	18.343	1.731.908	636.241	36,7%
nachträglich korrigiert auf ...	890.000	280.000								
...davon aus										
Syrien	428.648	89.161	118.196	256.357	1.197	4.122	3.607	259.964	8.926	3,4%
Afghanistan	154.046	48.622	75.385	63.260	658	3.778	3.301	66.561	7.737	11,6%
Irak	121.662	45.901	88.731	54.934	1.359	2.206	2.377	57.311	5.942	10,4%
Iran	29.826	13.053	63.064	14.566	1.213	1.032	812	15.378	3.057	19,9%
Eritrea	25.505	12.291	25.776	16.458	81	1.563	1.065	17.523	2.709	15,5%
Albanien	69.426	5.062	23.938	70.281	17.589	6.630	21.304	91.585	45.523	49,7%
Kosovo	33.049	1.777	184.662	50.018	11.653	11.153	18.393	68.411	41.199	60,2%
Pakistan	28.392	5.737	46.569	19.900	1.112	2.090	1.400	21.300	4.602	21,6%
Summe Hauptherkunftsländer	**890.554**	**221.604**	**626.321**	**545.774**	**34.862**	**32.574**	**52.259**	**598.033**	**119.695**	**20,0%**

Quelle: Bundesministerium des Innern (http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2017/01/asylantraege-2016.html), Statistisches Bundesamt **empirica**

Die Daten des Ausländerzentralregisters weisen aber darauf hin, dass die Fortzüge von (ehemals) Asylsuchenden ebenfalls bereits deutlich zunehmen (vgl. Abbildung

[5] Insbesondere im Herbst 2015 wuchs die Zahl der Asylsuchenden so deutlich an, dass die Verwaltung der Asylsuchenden nicht mehr ordnungsgemäß arbeitete. Dies hat zur Folge, dass im Zeitraum 2014 bis 2016 die aussagekräftigen Datenquellen wechseln. Kann für das Jahr 2014 noch auf die Asylantragsstatistik zurückgegriffen werden, ist dies im Jahr 2015 und 2016 nicht mehr möglich, da die Asylanträge nicht mehr in 2015 zeitnah bearbeitet wurden und 2016 dieser Antragsstau abgearbeitet wurde. Für das Jahr 2015 wird daher auf die Zahl der EASY-Registrierung zurückgegriffen, die zunächst von 1,1 Mio. Asylbewerbern ausging und später auf 890.000 korrigiert wurde. Seit Januar 2017 wird die Zahl der neu nach Deutschland einreisenden Asylsuchenden nicht mehr dem EASY-System entnommen, sondern auf Basis personenbezogener Daten als Asylgesuch-Statistik veröffentlicht. Damit sollen Doppelzählungen vermieden werden. Ein augenscheinlicher statistischer Bruch zum EASY-System scheint nicht zu existieren. Insgesamt sind alle Daten aus diesem Zeitraum 2015-2016 grundsätzlich fehlerhaft.

5).[6] Ausgewertet wurden die Bewegungen von Personen mit einer Staatsbürgerschaft der Hauptherkunftsländer der Asylsuchenden im Jahr 2015/16 (Syrien, Afghanistan, Irak, Iran, Eritrea, Albanien, Kosovo, Pakistan). Zogen im Jahre 2013 erst 18.000 dieser Personen aus Deutschland fort (3,9 % des Anfangsbestandes), waren es 2014 bereits 28.000 (5,6 %) und 2015 dann 120.000 (19 %). Sowohl der Anstieg der Absolutzahlen als auch der Anstieg der Anteilswerte sind Folge des gestiegenen Zuzugs von Flüchtlingen und werden, gerade nach dem „Zuzugsjahr" 2015, jetzt deutlich weiter steigen bzw. bereits deutlich gestiegen sein.

Die Vorstellung, dass sämtliche Flüchtlinge der letzten Jahre dauerhaft in Deutschland verbleiben werden, ist völlig unrealistisch. Wie hoch die Mobilität der Flüchtlinge (hier: Personen mit einer Staatsangehörigkeit aus den Hauptherkunftsländern der Asylsuchenden) ist, lässt sich aus dem Vergleich der Zu- und der Fortzüge zeigen. So standen den rund 600.000 Zuzügen aus den acht Hauptherkunftsländern im Jahre 2015 rund 120.000 Fortzüge (20 %) gegenüber, davon gut 50.000, die noch im gleichen Jahr Deutschland wieder verließen. Erwartungsgemäß ist das Verhältnis von Fort- und Zuzügen bei Albanien und dem Kosovo mit 60 % bzw. 50 % am höchsten und in Syrien am niedrigsten (3,4 %). Aufgrund der erst im Jahre 2015 deutlich angestiegenen Flüchtlingszuwanderung, dürften in den Jahren 2016 und 2017 nun auch die Fortzüge deutlich zunehmen.[7]

Angesichts des Rückgangs der Bruttozuwanderung von Flüchtlingen auf Jahresbasis von rund 200.000 Personen ist es daher sehr gut vorstellbar, dass mit dem nun einsetzenden Echo-Effekt der Wanderungssaldo von Staatsbürgern aus den Herkunftsländern der Flüchtlinge vorübergehend negativ wird. Dies könnte bereits für das

---

6 Im Ausländerzentralregister sind sämtliche Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit registriert. Die verschiedenen Kategorien sind nicht direkt mit der Wanderungsstatistik vergleichbar. Als Zugang wird eine Person gewertet, die bis zum letzten Stichtag (jeweils 31.12.) noch nicht registriert war, aber zum nächsten Stichtag registriert ist. Personen, die zu keinem der beiden Zeitpunkte in Deutschland gemeldet waren – also im selben Jahr zu- und fortgezogen sind – werden extra erfasst. Die gesamten (registrierten) Zuzüge ergeben sich damit aus der Summe der beiden Kategorien (Registerzugang + Fortzug im gleichen Jahr). Auch die Abgänge aus dem Ausländerzentralregister sind in verschiedene Kategorien unterteilt. Neben Gründen, die nicht auf einer Fortbewegung der Person begründet sind (Tod, Einbürgerung), wird unterschieden zwischen (registrierten) Fortzügen, Abmeldungen von Amt wegen und Fortzügen im gleichen Jahr. Die Abmeldung von Amts wegen wird vorgenommen, wenn die Person „nicht mehr aufhältig ist", ohne dass etwas über ihren Verbleib bekannt wäre. Dies kann ein Fortzug ins Ausland, ohne dass die entsprechende Person dem Ausländeramt seinen Fortzug mitgeteilt hat, oder auch ein weiterer illegaler Aufenthalt in Deutschland sein. Da in dieser Studie die Wohnungsmärkte im Vordergrund stehen, wird vereinfachend unterstellt, dass illegal sich in Deutschland aufhältige Personen keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben und sämtliche „von Amts wegen abgemeldete" Personen wie ein Fortzug gewertet werden. Für bestimmte Subsegmente des Wohnungsmarktes dürfte dies zwar nicht zutreffen, aber die Wirkungen auf den Gesamtmarkt dürften vernachlässigbar sein.

7 Andere Datenquellen weisen ebenfalls auf eine steigende Rück- oder Weiterwanderung von Asylsuchenden im Jahr 2016 hin. So haben im Jahr 2016 insgesamt 54.000 Personen im Rahmen des REAG / GARP Programms (Reintegration and Emigration Programme for Asylum Seeker in Germany) eine Rückkehrförderung in Anspruch genommen (Zahl der Bewilligungen)[7]. Im Jahr 2015 waren es erst rund 35.500. Die Zahl der Abschiebungen ist ebenfalls gestiegen. Wurden 2015 noch rund 21.000 Personen abgeschoben, waren es im Vorjahr geschätzt 26.500. Quelle: Rheinische Post, *Höchste Zahl an Abschiebungen seit 2003*, 18.11.2016, Download unter: http://www.presseportal.de/pm/30621/3486892; Die Angaben basieren auf Unterlagen der Bundespolizei.)

Jahr 2017 zutreffen. Den zurzeit rund 200.000 neu ankommenden Asylbewerbern standen im Jahr 2015 bereits 120.000 Fortzüge aus den Hauptherkunftsgebieten gegenüber.

2.2 Bundesweite Bevölkerungsprognose – Deutschland wächst weiter

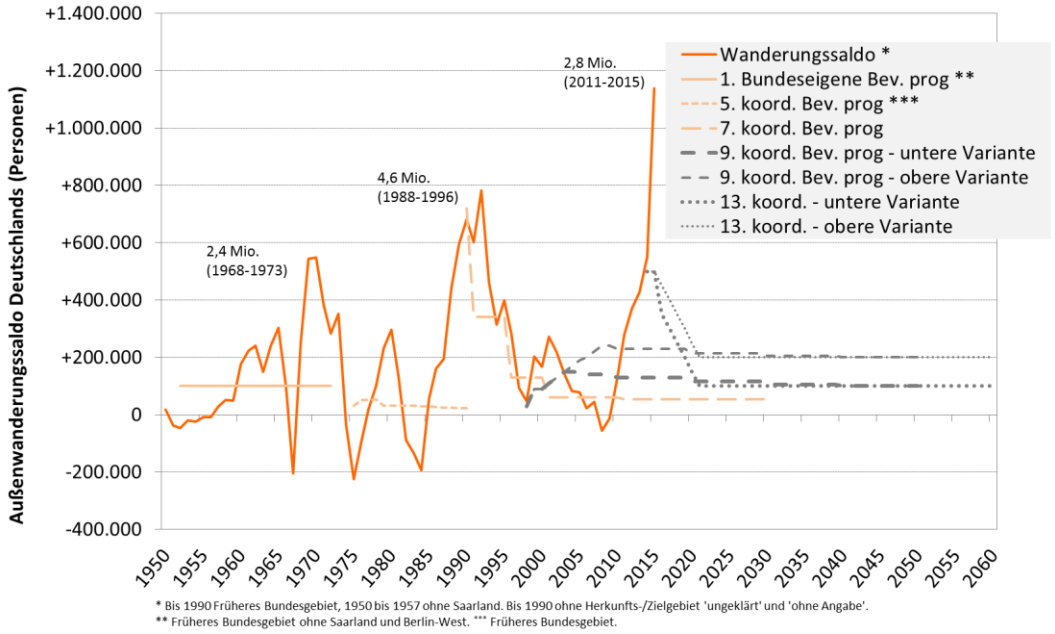
Jede Bevölkerungsprognose basiert selbstverständlich auf Annahmen an die zukünftige Entwicklung verschiedener Parameter zur Fertilität, Mortalität und zu Wanderungen. Während Fertilität und Mortalität zum einen sich meist nur langsam verändern und vor allem erst langfristig Auswirkungen haben, ist beides bei den Wanderungen nicht der Fall. Wanderungssaldi ändern sich sehr schnell und Veränderungen haben unmittelbaren und massiven Einfluss gerade auf den Wohnungsmarkt, bei dem schon kleine Mengenänderungen zu großen Preisänderungen führen.

In der Vergangenheit war die Zuwanderung nach Deutschland sehr deutlich durch klar identifizierbare Zuwanderungswellen geprägt (vgl. Abbildung 6). Insbesondere die letzten beiden Zuwanderungswellen – aber letztlich auch die Zuwanderungswelle um das Jahr 1970 – waren getrieben durch politische Ereignisse mit weitreichenden Konsequenzen (Fall der Mauer und Zusammenbruch des Sozialismus, Balkankriege, Syrien bzw. Nahostkrise). Keines dieser Ereignisse war voraussehbar, insbesondere nicht auf einen konkreten Zeitpunkt bezogen. Entsprechend kann auch keine Prognose die nächste Zuwanderungswelle antizipieren.

Insofern sind Bevölkerungsprognosen grundsätzlich nicht geeignet die nähere Zukunft angemessen abzubilden. Dies gilt insbesondere vor einer größeren Zuwanderungswelle. Etwas besser ist nach einer Zuwanderungswelle, wie gerade geschehen, die nähere Zukunft prognostizierbar, da dann zumindest über den Echo-Effekt ein quantitativ relevanter Teil der zukünftigen Fortzüge determiniert ist. Aber auch hier bleibt natürlich immer die Ungewissheit, ob die Zuwanderungswelle bereits abgeschlossen ist oder nicht.

Anders sieht es allerdings mit der langfristigen Prognostizierbarkeit aus, da sich hier die großen Schwankungen durch Zuwanderung und Echo-Effekt ausgleichen (vgl. Abbildung 6). Die natürlich weiterhin vorhandene Unsicherheit wird dann auch meist, so auch in dieser Studie, durch die Berechnung von Varianten abgefangen.

Abbildung 6: Außenwanderungssaldo Deutschland, 1950-2015 und Vergleich mit Prognosen



Quelle: Statistisches Bundesamt **empirica**

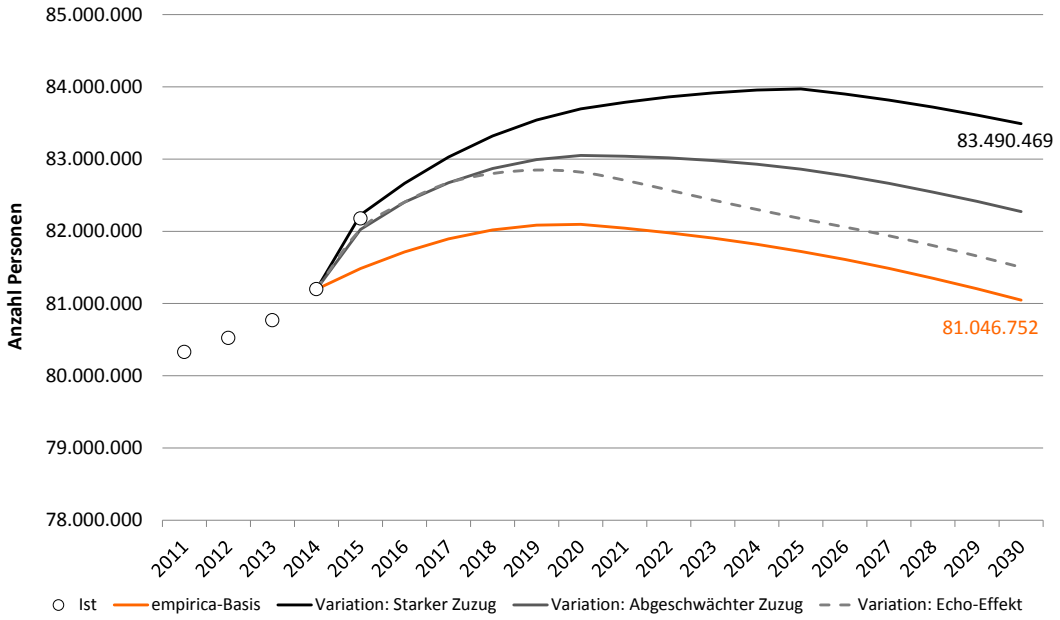
Die hier vorliegende Bevölkerungsprognose basiert zum einen auf der 13. Bevölkerungsvorausschau (Variante W2) des Statistischen Bundesamtes und zum anderen auf die jeweils aktuellste Bevölkerungsprognose der Bundesländer. Diese doppelte Zugrundlegung ist notwendig, um für alle Kreise der Bundesrepublik eine Prognose vorlegen zu können, die aber gleichzeitig in der Summe der Kreise der Bundesprognose entspricht. Der angesichts der aktuellen Zuwanderung hohen Prognoseunsicherheit wurde durch die Bildung von drei Varianten Rechnung getragen, die in der zusätzlichen Außenzuwanderung variieren (vgl. Kapitel 9.1).

Die erste Variante („Starker Zuzug") geht von einem nur langsamen weiteren Rückgang der Zahl der nach Deutschland kommenden Flüchtlinge aus, der noch bis zum Jahr 2025 anhält. Die zweite Variante („Abgeschwächt") geht von einem etwas stärkeren Rückgang der zusätzlichen Wanderung aus, der zusätzliche Wanderungssaldo bleibt aber bis zum Jahr 2025 positiv. Die dritte Variante („Echo-Effekt") ist zunächst analog zur zweiten Variante, dann wird allerdings ab dem Jahr 2021 der Zuschlag negativ, d.h. den weiterhin vorhandenen Zuzügen stehen zunehmende Fortzüge gegenüber. Der Gedanke hinter dieser Variante ist, dass aufgrund der starken Zuwanderungswellen der letzten Jahre auch der Echo-Effekt stark sein wird. Die negativen Werte sind also als eine direkte Folge der bisherigen hohen positiven Werte. Trotz des negativen Zuschlags wird aber in keinem Jahr von einem insgesamt negativen Wanderungssaldo ausgegangen, da der Zuschlag / Abschlag sich auf die Basiszuwanderung von 200.000 Personen des Statistischen Bundesamtes (W2) bezieht. Extrem ist diese Variante daher in keinem Fall.

Demnach steigt die Zahl der Einwohner in Deutschland von heute gut 81 Mio. um 3 % auf 83,5 Mio. im Jahre 2030 in der Variante „Starker Zuzug“. In der Variante „Abgeschwächt“ steigt die Zahl um 1,3 % auf gut 82 Mio. Auch in der Variante „Echo-Effekt“ liegt die Zahl der Einwohner im Jahre 2030 mit etwa 81,5 Millionen um 0,4 % über dem heutigen Stand. Ohne die bisherige und zukünftig angenommene zusätzliche Zuwanderung durch Flüchtlinge wäre die Einwohnerzahl in Deutschland hingegen gegenüber 2014 um 0,2 % auf 81 Mio. Personen gesunken.

Allen drei Varianten ist gemein, dass die Zahl der Einwohner zunächst steigt, um dann aber wieder zu sinken. In der Echo-Variante wird das Maximum bereits im Jahre 2019 erreicht, in der Variante „Abgeschwächt“ im Jahre 2020 und in der Variante „Starker Zuzug“ wird mit rund 84 Mio. das Maximum im Jahre 2025 erreicht.

Abbildung 7: Künftige Bevölkerung nach Variante



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, eigene Berechnungen **empirica**

3. Bevölkerungsentwicklung innerhalb Deutschlands

3.1 Schwarmverhalten - Deutschland spaltet sich demografisch

Die bundesweite Entwicklung dient als Rahmen zur weiteren Analyse und Prognose der Entwicklung der Wohnungsmärkte. Da Wohnungsmärkte nun mal mehr lokal orientiert sind, hätte eine bundesweite Entwicklung nur dann einen Aussagewert, wenn die Entwicklung bundesweit halbwegs gleichmäßig verlaufen würde. Dies ist aber keineswegs der Fall. Vielmehr stehen stark wachsende Städte und Regionen stark schrumpfenden Regionen gegenüber und tatsächlich bedingt zu weiten Teilen das Wachstum auf der einen Seite die Schrumpfung auf der anderen Seite. Deutschland spaltet sich demografisch.

Die Stärken und Ursachen dieser Bevölkerungsumverteilung innerhalb Deutschlands hat empirica in der Studie „Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster“[8] analysiert und im November 2015 veröffentlicht. Hier sollen die Ergebnisse nur kurz ergebnisorientiert wiederholt und aktualisiert werden. Seither erstellte tiefergehende Analysen werden ebenfalls dargestellt.

In der Studie wurde gezeigt, dass sich in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre ein neues Binnenwanderungsmuster herausgebildet hat, von dem ausgesuchte Städte profitieren. Diese haben wir Schwarmstädte genannt. Der Begriff soll beschreiben, dass sich aus vielen Dörfern und Städten einzelne „Vögel“ auf den Weg machen, einen Schwarm bilden und sich in ausgesuchten Orten niederlassen.

Das Konzept der Schwarmstädte ist nicht identisch mit dem Konzept der Reurbanisierung. Der Unterschied ist zweierlei. Schwarmstädte sind eine Auswahl unter allen Städten und nicht sämtliche Städte. In unserer Definition gelten Städte als Schwarmstädte, wenn die Kohortenwachstumsrate 15-35 über 200 lag, wenn sich also im Saldo die Zahl der 15- bis 20-Jährigen in einer Stadt im Zeitablauf bis zum Alter von 30 bis 35 Jahren mindestens verdoppelt hat und auf jeden dort aufgewachsenen jungen Menschen im Saldo mindestens ein weiterer bis zum Alter von 35 Jahren zuzieht. Dies waren vor dem starken Zuzug von Flüchtlingen 30 von 107 kreisfreien Städten in Deutschland.

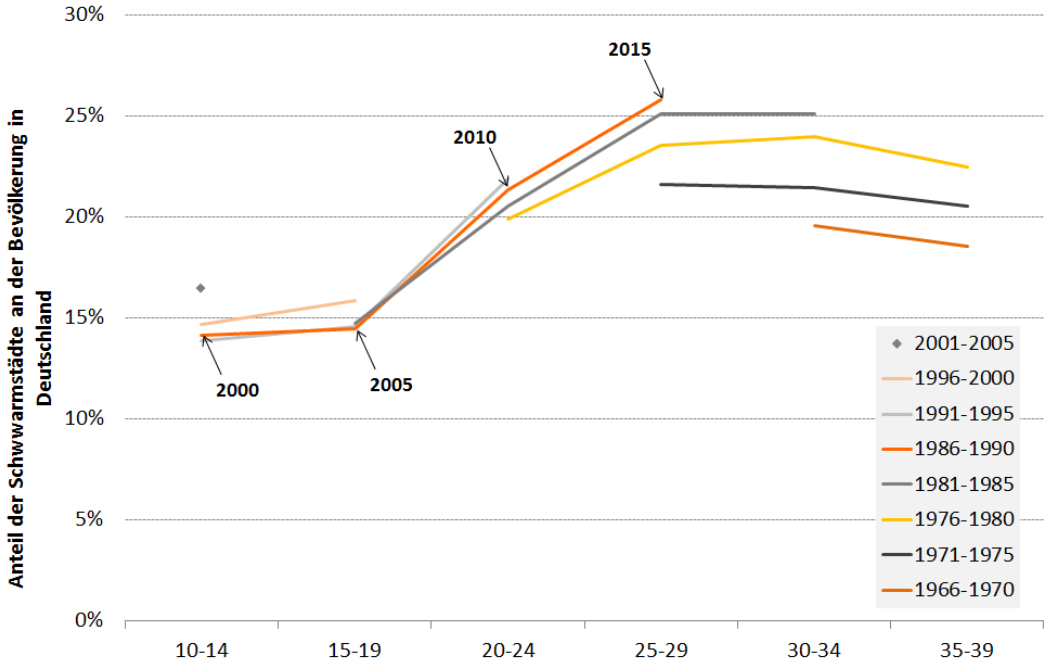
Die Wucht des Schwarmverhaltens zeigt die folgende Abbildung 8. Von den 1986 bis 1990 geborenen Personen, wohnten im Alter von 10 bis 14 Jahren, d.h. im Jahr 2000, erst 14% in einer der 30 Schwarmstädte. Nun, 15 Jahre später und 15 Jahre älter (jetzt 25 bis 29 Jahre), wohnen 26 % dieser Geburtsjahrgänge in einer der 30 Schwarmstädte.[9]

---

8 Simons, H., Weiden“, L., Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster“, Studie im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), Berlin, 2015; Bestellbar unter: http://web.gdw.de/service/publikationen/2888-schwarmstaedte-in-deutschland-studie-im-auftrag-des-gdw

9 Das sich der Bevölkerungsanteil der Schwarmstädte nicht mindestens verdoppelt hat, liegt an der Auslandszuwanderung die für einen Anstieg der Zahl der Personen mit Geburtsjahrgang 1986 bis 1990 gesorgt hat.

Abbildung 8: Bevölkerungsanteil der 30 Schwarmstädte nach Kohorten, 2000-2015



Lesehilfe: Jede Linie zeigt die Entwicklung einer Kohorte (Geburtsjahrsgangsgruppe) zwischen 2000 und 2015. Der erste Wert zeigt den Anteil im Jahre 2000, der zweite im Jahre 2005 etc.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Schwarmstädte sind nicht grundsätzlich die großen Städte und es gilt gerade nicht, dass größere Städte stets gegenüber kleineren gewinnen. Tatsächlich existieren auch eine Reihe größerer Städte, die nicht oder nur wenig durch Wanderungen gewinnen (z.B. Bochum, Oberhausen, Gelsenkirchen, Duisburg, Solingen, Remscheid, Bremen, Bielefeld, Salzgitter, Wilhelmshaven, Neumünster, Gera, Suhl, Schweinfurt, Amberg, Leverkusen etc.) – dies gilt zumindest bis zum Jahr 2013 einschließlich und bevor die starke Zuwanderung durch zugewiesene Flüchtlinge die bisherigen Wanderungssalden überdeckt hat. Gleichzeitig finden sich auch unter den kleineren Großstädten ausgeprägte Schwarmstädte wie Landshut, Regensburg, Heidelberg, Straubing, Rostock, Koblenz, Münster, Jena. Manchmal liegen dabei Wachstum und Stagnation oder sogar Schrumpfung nah beieinander, wie zwischen Jena und Gera, Amberg oder Fürth und Regensburg, Neumünster oder Kiel, Heidelberg und Worms. In einer Studie zum Schwarmverhalten in Sachsen haben wir zudem gezeigt, dass auch unterhalb der Kreisebene kleine Schwarmstädte, wie z.B. Freiberg, existieren (42.000 Einwohner, Universität 5.000 Studenten).

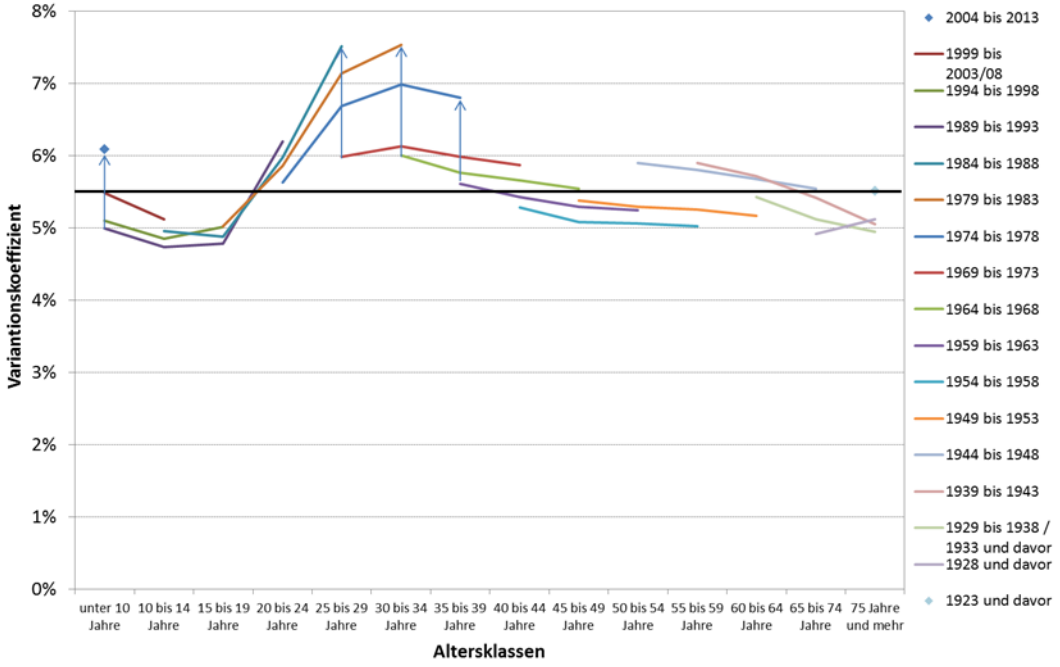
Das Konzept der Reurbanisierung unterstellt zudem auch, und manchmal insbesondere, einen Rückzug aus den suburbanen Gebieten in die Kernstädte. „Raus aus den öden Vorstädten, hinein in die Städte“ ist das Credo. In unserer Studie haben wir gezeigt, dass dieses Konzept sich mit den Wanderungsmustern nicht belegen lässt. Vielmehr gewinnen die suburbanen Räume kontinuierlich Einwohner aus den Kern-

städten – sofern es Schwarmstädte sind – hinzu, mit zuletzt stark zunehmender Tendenz.

Die sich unmittelbar anschließende Frage, warum eine Stadt zur Schwarmstadt wird und andere nicht, ist keineswegs trivial. In der oben genannten Studie wurde gezeigt, dass:

- Der deutliche Anstieg der Studienanfängerzahlen von 28 % eines Jahrgangs im Jahr 2000 auf 58 % im Jahr 2015 nicht die Ursache für das Wachstum der Schwarmstädte ist. Die Bildungsausweitung erfolgte überwiegend über den Ausbau und die Neugründung von (Fach-)Hochschulen vor allem in Mittelstädten außerdem der klassischen Universitätsstädte und Metropolen. Heute existiert in jeder kreisfreien Stadt eine kleinere oder größere Hochschule (Ausnahme: Memmingen).
- Die stärksten Schwärmer und damit die, die eine Stadt erst zur Schwarmstadt machen, sind die Altersklasse der 25- bis 29-Jährigen sowie abgeschwächt die Altersklasse der 30- bis 34-Jährigen. In dieser Altersklasse erfolgt typischerweise der berufliche Einstieg und/oder die ersten beruflichen Aufstiege/Veränderungen. Trotzdem ist die Entwicklung des Arbeitsmarktes nicht die überragende Ursache für die Konzentration dieser Altersgruppe auf die Schwarmstädte. Vielmehr konnte gezeigt werden, dass Schwarmstädte dadurch zur Schwarmstadt werden, indem junge Beschäftigte ihren Wohnort dorthin verlegen und notfalls auch bereit sind weite Pendelentfernungen zurückzulegen. Dies ist eine Umkehrung der bisherigen Entwicklung. Waren größere Städte früher vor allem Arbeitsmarktzentren, in die morgens hineingependelt wurde, so gesellt sich nun ein zweiter, entgegengesetzter Strom dagegen. Ein Wachstum der Beschäftigtenzahl, z.B. in Merseburg, führt zu einer Zunahme der Einwohner in Leipzig und Halle; eine Zunahme der Arbeitsplätze in Montabaur im Westerwald führt zu einer Zunahme der Einwohner in Koblenz und Köln.
- Die Ursache für das plötzlich Mitte/Ende der 2000er Jahre einsetzende Schwarmverhalten der jungen Menschen wurde als eine Spätfolge der demografischen Entwicklung gedeutet. Die ersten Schwärmer waren die Geburtsjahrgänge Mitte/Ende der 1970er Jahre, die Mitte/Ende der 2000 Jahre 30 Jahre alt wurden und sich markant anders verhielten als ihre Vorgänger fünf oder zehn Jahre zuvor (vgl. Abbildung 9). Dies war die erste Kohorte nach dem Pillenknick Anfang der 1970er Jahre. Seither ist jede folgende Kohorte nochmals konzentrierter als seine Vorgänger. Diese Geburtsjahrgänge seit dem Pillenknick sind dünn besetzt und damit praktisch überall zu einer Minderheit geworden. Dieser Minderheitenposition kann aber durch eine „Zusammenrottung“ begegnet werden. Diese Zusammenrottungsorte sind die Schwarmstädte, in der dann die Dichte der potenziellen Freunde und Partner hoch ist und die Alltagsumgebung vielfältig, urban und jung und damit „hip“ ist. Kurz: die Anwesenheit anderer junger Menschen ist die Hauptattraktivität der Schwarmstädte.

Abbildung 9: Variationskoeffizient der Bevölkerungverteilung auf Kreisebene nach Kohorten, 1998-2003-2008-2013



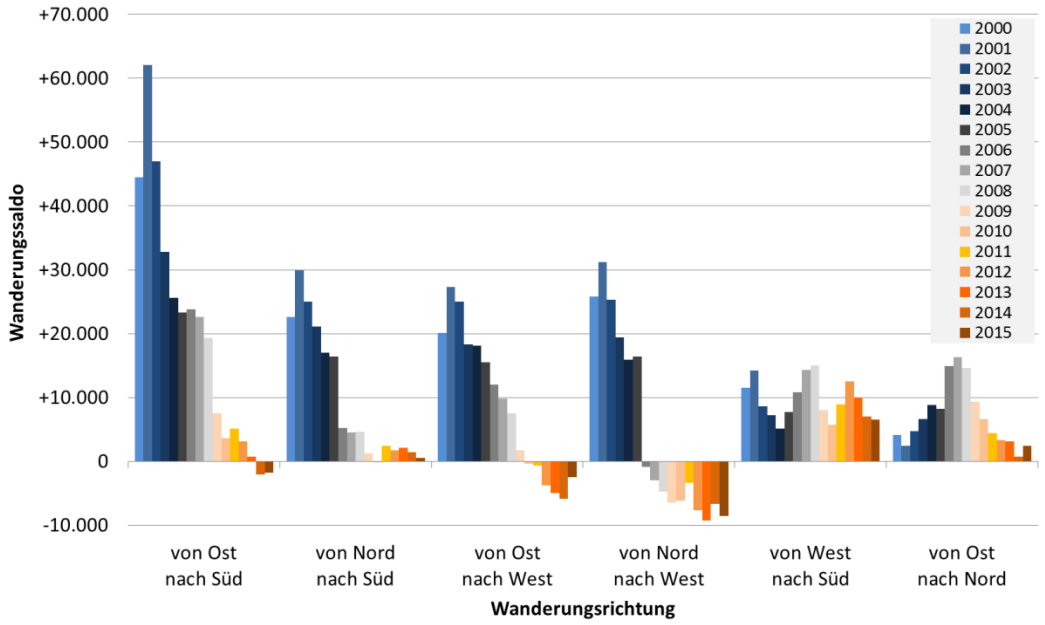
Erläuterung: der Variationskoeffizient ist ein Maß für die Unterschiedlichkeit einer Verteilung, je höher der Wert umso konzentrierter ist diese. Jede Linie beschreibt die Konzentration eines Geburtsjahrgangs im Zeitablauf über den Zeitraum 1998 bis 2013 in Fünfjahresschritten.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

In den höheren Altersklassen ändert sich schließlich im Saldo die räumliche Bevölkerungsverteilung nicht mehr deutlich. In der Altersklasse 35 bis 45 Jahre dominiert die Suburbanisierung, d.h. der Umzug in die Vororte ohne aber, dass die Region selbst nochmals verlassen wird. Zwischen 45 und 60 Jahren bleibt auch diese Bewegung aus. In der Altersklasse ab 60 Jahren bildet sich wieder ein kleiner Altenschwarm aus den teuren Großstädten in landschaftlich attraktive Regionen an der Küste und am Alpenrand, der aber im Vergleich zum Schwarm der jungen Menschen viel kleiner ist.

Für die „Zusammenrottungshypothese“ als Ursache des Schwarmverhaltens spricht auch ein zweiter Befund. Die noch vor zehn Jahren üblichen großräumlichen Bevölkerungsverschiebungen, insbesondere von Ostdeutschland nach Westdeutschland sowie von Nord- nach Süddeutschland, sind in den letzten Jahren weitgehend zum Erliegen gekommen (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Großräumliche Wanderungsbewegungen, 2000-2015

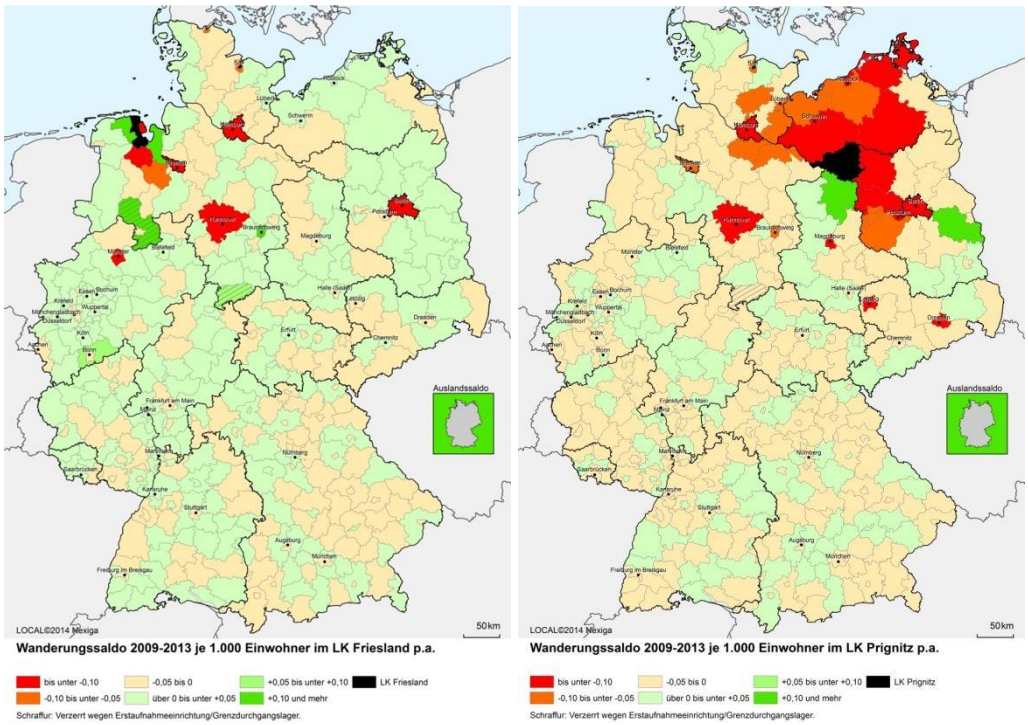


Erläuterung: Ost: Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen; Nord: Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen, Niedersachsen; West: Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland; Süd: Bayern, Baden-Württemberg.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Die Wanderungsstrukturen zeigen heute vielmehr, dass Schrumpfungsregionen gegenüber Städten in naher oder mittlerer Entfernung verlieren. Dies erscheint plausibel. Insoweit die Anwesenheit anderer junger Menschen die Hauptattraktion ist, bestehen angesichts von 30 Schwarmstädten in Deutschland jeweils genügend Alternativen in der Nähe und ein Umzug in weit entfernte Städte ist nicht nötig. Dies mag auch zur Stärke des Schwarmverhaltens beitragen. Während ein Fernumzug mit erheblichen sozialen Migrationskosten (Verlust der bisherigen sozialen Bindungen, hohe monetäre und zeitliche Kosten für Umzug/Heimatbesuche, Anpassung an kulturelle Unterschiede) verbunden ist, lassen sich diese durch einen Umzug in eine nahegelegene Schwarmstadt reduzieren. So sind Besuche in der Heimat jederzeit auch spontan möglich, erste Kontakte am neuen Wohnort sind durch ebenfalls umgezogene Personen bereits gegeben und kulturelle Unterschiede fallen nicht ins Gewicht. Dieses „schwärmen“ in Richtung nahegelegener Schwarmstädte zeigt beispielhaft die folgende Karte für die Landkreise Friesland (Niedersachsen) und Prignitz (Brandenburg), die die Wanderungsverflechtungen zwischen dem jeweiligen Landkreis und allen anderen Kreisen Deutschlands zeigen (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Wanderungssaldi der Landkreise Friesland und Prignitz mit allen anderen Kreisen Deutschlands, 2009-2013



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Deutlich zu erkennen ist, dass der Landkreis Friesland vor allem Einwohner über Wanderungen in Richtung Wilhelmshaven, Oldenburg, Bremen, Hamburg, Hannover, Münster und Berlin verliert. Mit Ausnahme von Berlin sind dies alles Städte, die innerhalb von zwei Stunden mit dem PKW erreichbar sind. Gleichzeitig ist zu erkennen, dass der Landkreis nicht nach Süddeutschland verliert. Den einzelnen leichten Gewinnen messen wir keine Bedeutung bei, da sie keine flächendeckenden Verluste anzeigen und sich auf einer höheren Ebene ausgleichen. Insgesamt gewann der Landkreis Friesland in den Jahren 2009 bis 2013 sogar leicht gegenüber Bayern (+26) und Hessen (+109) hinzu. Praktisch das gleiche Muster zeigt sich in der Prignitz. Die dort zu erkennenden Verluste gegenüber den angrenzenden Landkreisen lassen sich durch die Abwanderung in dortige Städte erklären, die aber nicht kreisfrei sind. Auch für die Prignitz gilt: die Wanderungsverluste ins starke wirtschaftliche Süddeutschland sind vernachlässigbar (Baden-Württemberg: +/-0; Bayern: -69 zwischen 2009 und 2013). Entsprechende Wanderungsmuster zeigen sich in praktisch allen Landkreisen. Landkreise, die räumlich in der Mitte Deutschlands liegen, verlieren erwartungsgemäß mehr an Schwarmstädte als Landkreise, die eher peripher liegen.

Die Zusammenrottung jüngerer Menschen kann zwar erklären, warum eine Stadt mit vielen jungen Menschen attraktiv für andere jüngere Menschen ist. Offen aber bleibt, warum eine Stadt sich ursprünglich zu einer Schwarmstadt entwickelt hat. Die Anwesenheit einer Hochschule/Universität dürfte sicherlich ein wichtiger Faktor sein, da damit schon einmal ein Grundbesatz an jungen Menschen vorhanden ist. Hinreichend kann die Anwesenheit einer Universität aber nicht sein, wie Städte wie Siegen, Wuppertal, Frankfurt/Oder oder Cottbus zeigen – allesamt Universitätsstäd-

te, aber keine Schwarmstädte. Auch ein Abstellen auf die bauliche Attraktivität einer Stadt dürfte zur Erklärung beitragen. Da aber Attraktivität ein sehr subjektives Kriterium ist, ist dieses nicht einfach operationalisierbar.[10] Zudem ist das Preisniveau – insbesondere das Mietniveau – von Bedeutung. In einigen Fällen dürfte es sich, abhängig von der Lage im Raum, auch einfach um die einzige Stadt handeln, die für eine Zusammenrottung in Frage kommt.

3.2 Schwarmverhalten setzt sich fort

Die Entwicklung seit dem Jahr 2013 ist schwierig darzustellen, da durch die starke Zuwanderung die bisherige Entwicklung überlagert wird. Dies gilt insbesondere für Flüchtlinge, die ihren Wohnort während des Asylverfahrens nicht frei wählen können, sondern über den Königsteiner Schlüssel und die entsprechenden Länderschlüssel verteilt werden. Seit Einführung der Wohnsitzauflage im Jahre 2016 ist die Wohnsitzwahl auch für anerkannte Flüchtlinge beschränkt. Ein Umzug von einem Bundesland in ein anderes ist nur noch unter bestimmten Bedingungen möglich. Die Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen haben von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die freie Wohnsitzwahl nochmals stärker einzuschränken. Durch diese Entwicklung haben in den letzten Jahren praktisch alle Kreise der Bundesrepublik Einwohner hinzugewonnen.

Zwar erhöht die Zuwanderung von Flüchtlingen natürlich die Bevölkerungszahl und damit grundsätzlich auch den Wohnungsbedarf. Trotzdem ist es aber gerechtfertigt zu versuchen, die Flüchtlingszuwanderung, soweit möglich, aus der grundlegenden Analyse herauszuhalten und getrennt davon zu diskutieren. Zum einen, da die Flüchtlingszuwanderung, zumindest in dieser Höhe, wahrscheinlich ein einmaliger Sonderfall war. Zum zweiten, da viele Flüchtlinge mit Erwerb des Rechtes auf Freizügigkeit sich wahrscheinlich innerhalb Deutschlands neu orientieren werden. Insofern wäre es, gerade aus Sicht der stagnierenden und schrumpfenden Städte und Regionen, nicht zielführend die Jahre seit 2014 als Trendänderung zu interpretieren.

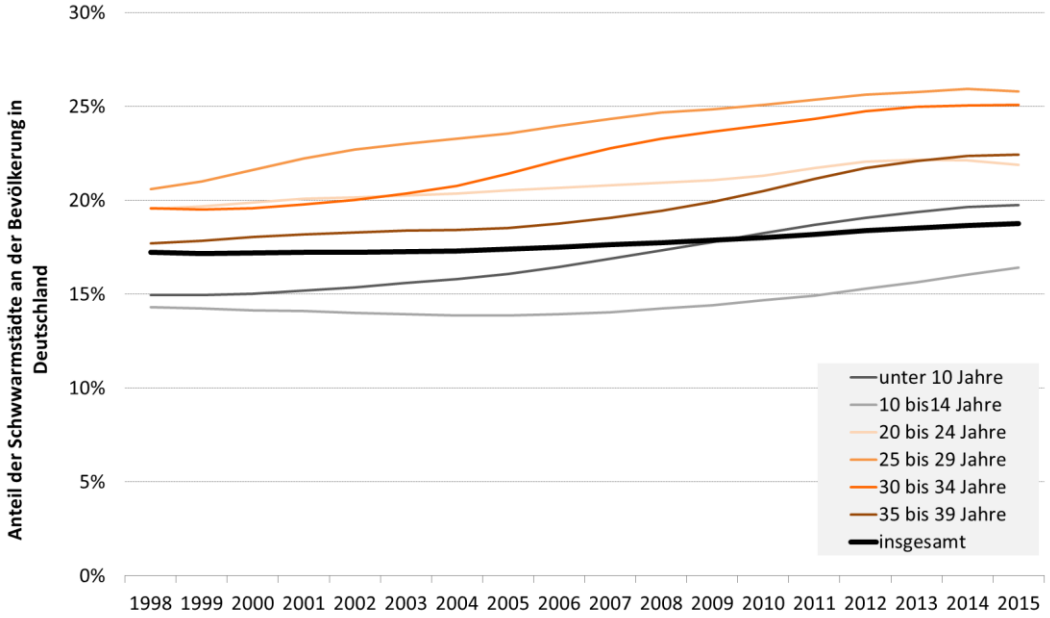
Leider ist aber die Unterscheidung von Bevölkerungsveränderungen und -bewegungen durch Flüchtlinge statistisch nicht von Bewegungen der bisherigen Bevölkerung zu trennen. Dies hat mehrere Gründe. Zum einen wird im Einwohnerregister, auf dem die Wanderungs- und Einwohnerstatistik beruht, nicht der Flüchtlingsstatus (in jeglicher Definition) oder ein Einreisedatum vermerkt. Zwar ist grundsätzlich die Staatsangehörigkeit bekannt, aber nicht jede Person, z.B. mit einer irakischen Staatsangehörigkeit, ist ein Flüchtling. Auch ein Abstellen auf die Binnenwanderung – in Abgrenzung zur Außenwanderung – liefert keine geeignete Trennung zwischen Flüchtlingen bzw. Zuzügen aus dem Ausland und Umzügen innerhalb Deutschlands. Abhängig vom Verwaltungshandeln kann ein jüngst einge-

[10] Schäfer (2017) versucht mit einem innovativen Ansatz die Attraktivität der Schwarmstädte über die touristische Attraktivität zu messen. Die touristische Attraktivität wiederum wird durch die Auswertung von Daten der Internetplattform tripadvisor bemessen. Schäfer, Phillip, „The impact of urban tourism on housing markets“, Universität Regensburg, Dissertation, 2017, mimeo.

reister bzw. zugewiesener Flüchtling als Zuwanderung aus dem Ausland oder als Zuwanderung aus dem Kreis in eine Erstaufnahmeeinrichtung gewertet werden.[11] Zudem ist das typische Alter der Schwärmer (20 bis 35 Jahre) deckungsgleich mit dem typischen Alter der Flüchtlinge, sodass gerade in der interessanten Altersklasse die Unschärfe am größten ist. Aus diesem Grund ist eine saubere Analyse der Entwicklung des Schwarmverhaltens seit 2014 nur mit erheblichen Einschränkungen möglich und es besteht die Gefahr, hier Städte und Landkreise falsch einzuordnen. Wir bitten dies unbedingt bei der Bewertung der Ergebnisse zu berücksichtigen.

Trotzdem lassen sich einige Aussagen ableiten. Das Schwarmverhalten, also die Konzentration, insbesondere der jüngeren Bevölkerung, auf bestimmte Städte, scheint sich einerseits nicht mehr weiter zu verstärken, sondern auf hohem Niveau zu stagnieren. Andererseits aber verstärkt sich die Konzentration der Bevölkerung auf die Schwarmstädte weiter. Diese scheinbar gegensätzlichen Entwicklungstrends zeigt und erklärt die folgende Abbildung 12.

Abbildung 12: Bevölkerungsanteil der Schwarmstädte, ausgewählte Altersklassen, 1998-2015



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

[11] Ein Beispiel: die Stadt Karlsruhe ist einerseits eine Stadt, die bereits 2013 klar als Schwarmstadt identifiziert werden konnte. Seit 2013 ist die Kohortenwachstumsrate nochmals deutlich gestiegen. Im Jahr 2015 aber wanderten im Saldo über 26.000 einwohnerrechtlich registrierte Personen aus der Stadt mit einem Ziel in Deutschland ab (bei einer Einwohnerzahl von gut 300.000). Die Ursache ist eine zentrale Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in Karlsruhe und der Verwaltungspraxis, mutmaßlich alle Flüchtlinge zunächst in Karlsruhe anzumelden, sodass ein Weiterverteilen als eine Abwanderung aus der Stadt gewertet wird und die hohe Zahl jegliche sonstigen Wanderungsstrukturen überdeckt. In anderen Bundesländern ist das Verwaltungshandeln anders. Dabei scheint sich auch die Praxis des Verwaltungshandelns im Verlauf der starken Zuwanderungswelle manchmal geändert zu haben.

Dargestellt ist der Bevölkerungsanteil der 30 Schwarmstädte[12] nach ausgewählten Altersklassen. In den höheren Altersklassen ist er unterdurchschnittlich. Deutlich ist zu erkennen, dass der Bevölkerungsanteil der 30 Schwarmstädte in Deutschland bei den jeweils 25- bis 29-Jährigen von 21 % auf 26 % angestiegen ist. Dieser Anteilsanstieg ist ein einfacher Ausdruck des beschriebenen Schwarmverhaltens und daher keine neue Erkenntnis.[13] Seit 2013 aber nimmt der Anteil nicht mehr zu.

Dass gleichzeitig die Konzentration der Bevölkerung aber trotzdem weiter zunimmt, liegt am Verbleib der früheren „Schwärmer" in der Schwarmstadt während sie älter werden. Dies zeigt die Entwicklung des Bevölkerungsanteils der Schwarmstädte in der Altersklasse der 30- bis 34-Jährigen und der 35- bis 39-Jährigen, deren Anteil mit fünf- bzw. zehnjährigem Zeitverzug den gleichen Anteilsanstieg zeigt. Die „Schwärmer" sind in der Schwarmstadt sesshaft geworden und altern in die höheren Altersgruppen hinein. Dass die Konzentration nicht das gleiche Niveau erreicht, erklärt sich durch die Suburbanisierung.

Zudem steigt die Konzentration der Bevölkerung auf die Schwarmstädte auch über die Kinder an. Als Folge der Konzentration und Verbleib der Schwärmer in den Schwarmstädten steigt auch der Bevölkerungsanteil unter den Kindern an. Die vielen jüngeren Menschen in den Schwarmstädten werden dort zu Eltern mit der bekannten Folge von Knappheiten von Kindergarten- und Schulplätzen. Bei den 10- bis 14-Jährigen, die in aller Regel noch bei ihren Eltern wohnen, ist dieser Effekt erst am aktuellen Datenrand erkennbar. Deren Eltern gehörten noch nicht der ersten Generation der Schwärmer an.

Der Rückgang der 20- bis 24-Jährigen, die in den Schwarmstädten leben, ist zumindest in Teilen durch den deutlichen Anstieg der Zahl der Studierenden um 29 % zwischen 2008 und 2013 zu erklären[14], der auf der Angebotsseite durch den überproportionalen Ausbau von Hochschulen außerhalb der Schwarmstädte ermöglicht wurde, sodass sich diese nun stärker zunächst dorthin orientieren. In der Studie „Schwarmstädte in Deutschland" wurde bereits gezeigt, dass die Hauptphase der Konzentration jüngerer Menschen auf die Schwarmstädte im Alter zwischen 25 und 29 Jahren sowie abgeschwächt 30 bis 34 Jahren erfolgt, d.h. nach Beendigung des Studiums in der Phase des Berufseinstiegs bzw. der ersten Karriereschritte.

Abgesehen von dieser, nur anders dargestellten, Beschreibung des Schwarmverhaltens zeigt die Abbildung auch eine neue Entwicklung. Am aktuellen Rand, seit etwa 2013, stagniert bzw. sinkt der Anteil der 25- bis 29-Jährigen, die in einer der 30 Schwarmstädte leben.

---

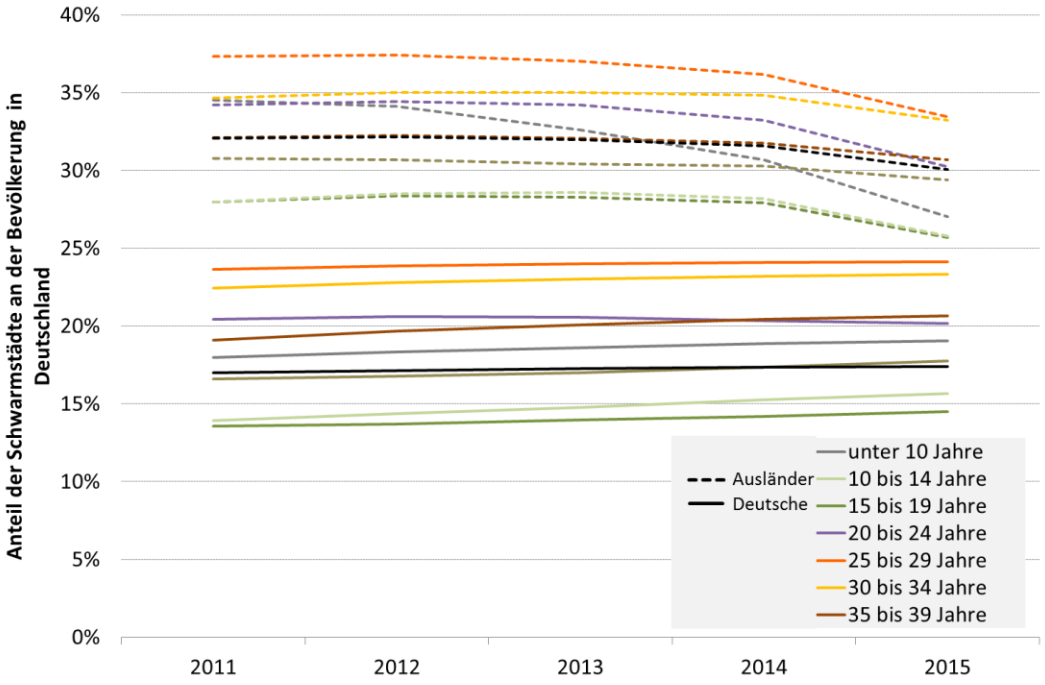
12 Städte mit einer Kohortenwachstumsrate von mindestens 200 über die Altersklassen 15 bis 34 Jahre zwischen 2008 und 2013. Entspricht der Definition in der o.g. Studie „Schwarmstädte in Deutschland".

13 Der Anteilsanstieg ist für sich genommen ohnehin eine Tautologie. Die Gruppe der Schwarmstädte wurde abgegrenzt durch einen Anstieg der Zahl jüngerer Menschen, insofern muss schon definitorisch der Anteil steigen.

14 Statistisches Bundesamt; Zahlen immer zum Wintersemester des jeweiligen Jahres.

Dies allerdings liegt an der hohen Zahl von Flüchtlingen, die 2014 und 2015 nach Deutschland reisten und die annähernd gleichmäßig über die Kreise Deutschlands verteilt wurden. Die folgende Abbildung 13 ist analog zu Abbildung 12, diesmal aber unterteilt nach der Staatsangehörigkeit. Zwar ist grundsätzlich das Merkmal der ausländischen Staatsbürgerschaft nicht geeignet, um die Flüchtlingsentwicklung in Deutschland zu zeigen. Die markante Veränderung des Anteils der Ausländer in den Schwarmstädten deutet aber deutlich darauf hin, dass diese auf die Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen ist.

Abbildung 13: Bevölkerungsanteil der Schwarmstädte, ausgewählte Altersklassen, 1998-2015



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Der Anteil der deutschen Staatsbürger, die in den 30 Schwarmstädten wohnen, hingegen steigt weiter an. Allerdings sinkt der Anteilsgewinn der Schwarmstädte stetig. Stieg der Anteil der 25- bis 29-Jährigen von 2011 auf 2012 noch um 0,24 %-Punkte, so reduzierte sich der Zuwachs über 0,12 %-Punkte (2012-2013) und 0,10% (2013-2014) auf zuletzt 0,04%-Punkte (2014-2015).

Der zurückgehende Anstieg in der Summe aller Schwarmstädte ist allerdings nur relativ wenigen unter den 30 Schwarmstädten geschuldet. Für sich selbst genommen sinkt der Anteil der 25- bis 29-Jährigen in acht der 30 Schwarmstädten. Dies sind die drei Metropolen Hamburg, Berlin und München sowie Freiburg, Heidelberg, Trier, Jena und Nürnberg, während insbesondere Darmstadt, Landshut, Leipzig und Regensburg ihren Anteil deutlich ausbauen konnten. Es handelt sich daher nicht um eine allgemeine Stagnation des Schwarmverhaltens auf hohem Niveau. Darauf deutet außerdem hin, dass der Bevölkerungsanteil (25- bis 29-Jährige, deutsche Staatsbürger) der Kreise mit einer Kohortenwachstumsrate von unter 100 (d.h. Abwanderungsregionen bis zum Alter von 34 Jahren) weiter langsam von 39,8 % auf 39,5 % gesunken ist.

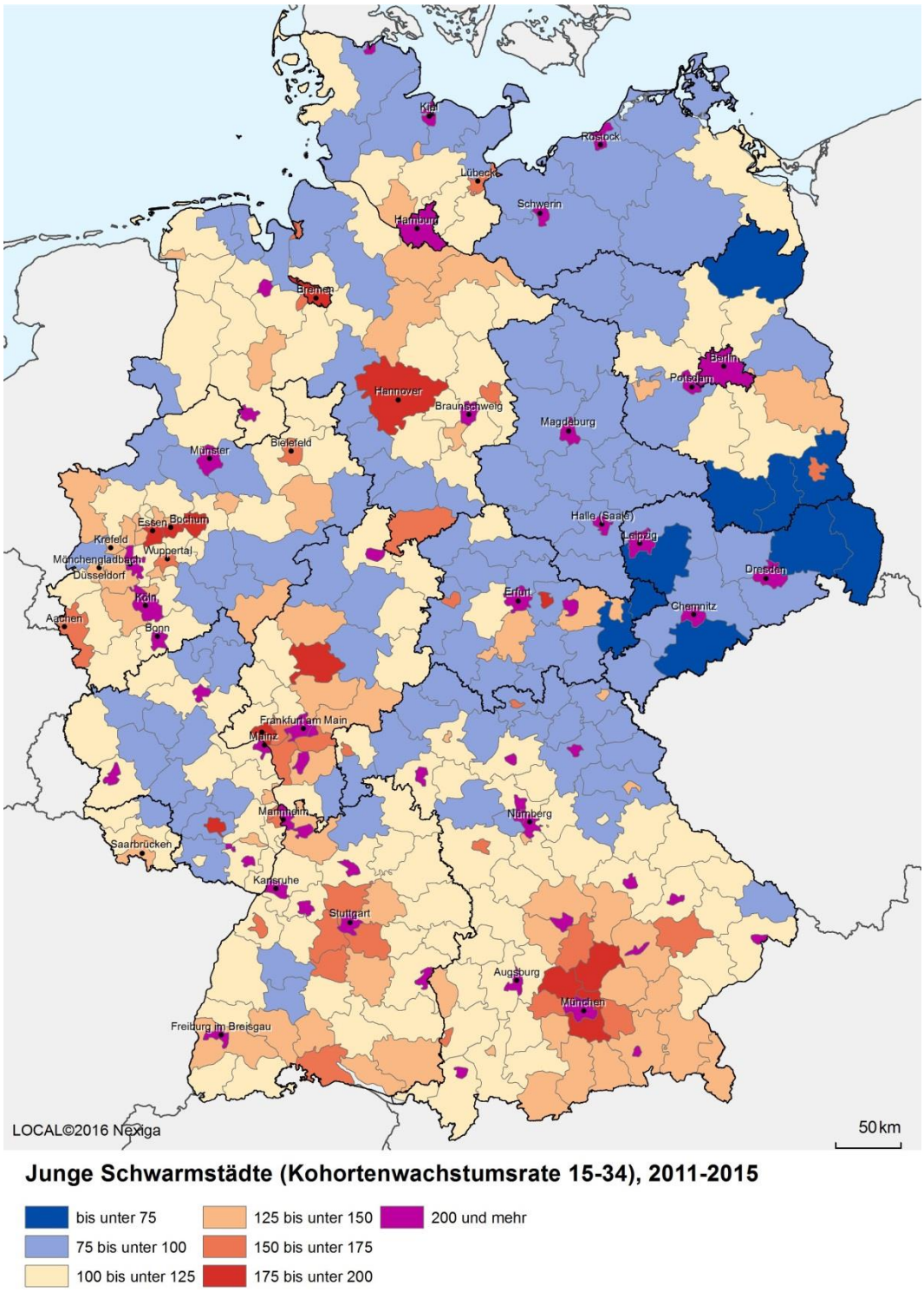
Eine Analyse der Entwicklung über den Anteil der Bevölkerung einer Altersklasse, die in einer Schwarmstadt wohnen, ist allerdings problematisch. Dies gilt insbesondere für ostdeutsche Städte. Seit Mitte der 1980er Jahre sank in Ostdeutschland die Zahl der Geburten, zwischen 1990 und 1994 besonders deutlich von 178.000 auf nur noch 79.000[15], um danach wieder zu steigen. Heute, 25 Jahre später, sinkt daher auch die Zahl der 25- bis 29-jährigen Personen, sodass der Anteil der 25- bis 29-Jährigen in ostdeutschen Städten sogar dann zurückgeht, wenn die Städte eine starke Zuwanderung aufweisen, wenn sie also echte Schwarmstädte sind. Aufgrund dieser Abhängigkeit fast aller demografischen Maße von vergangenen, längst angeschlossenen Entwicklungen, soll hier wieder die Kohortenwachstumsrate verwendet werden, die unabhängig von vergangenen Entwicklungen ist und nur das aktuelle Wanderungsgeschehen bewertet.

Der Vergleich der Städte soll hier über alle Einwohner der jeweiligen Altersklassen erfolgen, d.h. ohne Berücksichtigung der Staatsangehörigkeit. Damit wird es zwar unmöglich, den Effekt der Flüchtlingszuwanderung zu isolieren, aber ein Abstellen nur auf deutsche Staatsangehörige würde wiederum gerade den Großstädten wie München nicht gerecht, die seit längerem einen hohen und wachsenden Anteil von ausländischen Staatsbürgen aus allen Teilen der Welt anziehen (vgl. Kapitel 2.1). Angesicht von rund 8,6 Mio. Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft und vielleicht 1 Mio. Flüchtlingen, die zum Jahresende 2015 in Deutschland registriert waren, erscheint dies unangemessen. Zudem erwerben immer mehr Flüchtlinge das Recht auf freie Wohnortwahl, sodass sie in Zukunft eine ebensolche Relevanz für die Bevölkerungsverschiebungen und damit für den Wohnungsmarkt in Deutschland haben, wie deutsche oder andere ausländische Staatsbürger. Es deutet sogar viel darauf hin, dass ehemalige Flüchtlinge eigene Siedlungsschwerpunkte bilden, die es zu berücksichtigen gilt.

Die Kohortenwachstumsrate 15-34 auf Kreisebene im Jahre 2015 zeigt, dass weiterhin ein erheblicher Teil des Landes Abwanderungsgebiet ist. In insgesamt 88 von 402 Kreisen mit 19,3 % der Einwohner Deutschlands liegt die Kohortenwachstumsrate unter 100 – und dies vor dem Hintergrund, dass dank der starken Zuwanderung, insbesondere junger Menschen, die Kohortenwachstumsrate 15-34 Deutschlands insgesamt bei 142 liegt. Eine überdurchschnittliche Kohortenwachstumsrate von über 142 weisen 105 Kreise mit zusammen 36,7 % der Bevölkerung aus.

[15] Statistisches Bundesamt, Geburten in Deutschland – Ausgabe 2012, Download unter https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/Bevoelkerungsbewegung/BroschuereGeburtenDeutschland0120007129004.pdf?__blob=publicationFile

Abbildung 14: Kohortenwachstumsrate 15-34, 2011-2015



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Als junge Schwarmstadt gilt bislang eine Stadt, deren Kohortenwachstumsrate 15-34 über 200 liegt. Dies waren im Jahr 2013 genau 30 Städte. Im Jahre 2015 sind dies 52 Städte, darunter weiterhin kein Landkreis.[16]

Alle der 30 Schwarmstädte im Jahre 2013 gehören auch 2015 weiter zur Gruppe der jungen Schwarmstädte und konnten vor dem Hintergrund der starken Auslandszuwanderung erwartungsgemäß ihre Kohortenwachstumsrate weiter steigern. Bei einigen Städten – München, Köln, Mainz, Bonn, Berlin, Offenbach, Hamburg, Heidelberg, Kiel und Düsseldorf – allerdings war der Anstieg geringer als in Deutschland insgesamt, sodass sie relativ verloren haben. Auf der anderen Seite weisen insbesondere Leipzig und Trier aber auch Halle, Landshut, Jena und Karlsruhe sehr deutliche Zuwächse auf, abgeschwächt gilt dies auch für Darmstadt, Mannheim, Dresden und Münster. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass gerade bei kleineren Städten die Existenz einer zentralen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge bei entsprechendem Anmeldeverhalten der Einrichtung zu massiven Verzerrungen führen kann. Dies könnte insbesondere für Trier und Karlsruhe gelten sowie ebenfalls für Chemnitz. Auch in Osnabrück dürfte der starke Anstieg überzeichnet sein, da hier am aktuellen Datenrand eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt wurde, deren Auswirkung noch nicht abgeschätzt werden kann.

Insgesamt 22 Städte erreichten im Jahre 2015 eine Kohortenwachstumsrate 15-34 von über 200, die im Jahre 2013 noch darunter lagen. Diese starke Zunahme der neuen Schwarmstädte ist auch in der starken Auslandszuwanderung des Jahres 2015 begründet, die die Kohortenwachstumsrate Deutschlands um 24 Punkte anhob. Zum direkten Vergleich des Schwarmstadtschwellenwertes mit früheren Untersuchungen soll daher der Schwellenwert ebenfalls um 24 Punkte angehoben werden. Demnach sind in den letzten zwei Jahren zehn neue Schwarmstädte jüngerer Menschen in Deutschland aufgetaucht (vgl. Abbildung 15).

[16] Der Landkreis mit der höchsten Kohortenwachstumsrate 15-34 ist der Landkreis Gießen, gefolgt vom Landkreis München-Land. Der erste Landkreis außerhalb von Metropolregionen ist der Landkreis Konstanz auf Rang 76 mit einer KWR von 162.

Abbildung 15: Junge Schwarmstädte in Deutschland, 2015

Schwarmstädte 2013	Kohortenwachstumsrate 15-34								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Veränderung 2013-2015
Leipzig	176	185	200	231	277	325	388	479	+154
Frankfurt a.M.	260	269	272	298	307	325	342	374	+49
München	307	312	322	329	331	336	363	366	+30
Trier	191	191	208	207	199	203	226	343	+141
Darmstadt	195	200	212	234	258	287	297	336	+50
Regensburg	247	247	253	246	265	277	300	331	+54
Heidelberg	211	224	229	245	260	287	311	329	+42
Dresden	180	192	201	219	251	271	284	321	+50
Karlsruhe	221	227	242	260	269	271	251	292	+21
Stuttgart	213	210	214	230	241	247	262	291	+44
Jena	139	160	172	196	217	231	241	282	+52
Münster	179	180	186	204	222	241	244	279	+37
Düsseldorf	230	230	226	231	234	242	254	276	+35
Freiburg	189	196	198	214	231	258	250	276	+18
Landshut	158	160	165	174	181	206	231	272	+66
Mainz	239	234	230	221	219	235	258	270	+35
Halle (Saale)	115	117	130	152	180	205	217	266	+61
Mannheim	170	180	186	199	215	213	227	264	+51
Offenbach a.M.	148	146	160	195	215	232	243	259	+27
Köln	214	208	209	213	221	236	248	258	+22
Augsburg	170	170	174	182	191	205	230	257	+52
Kiel	225	216	211	221	224	231	235	253	+22
Nürnberg	195	189	184	193	204	211	220	252	+41
Berlin	152	159	167	182	204	223	236	251	+28
Rostock	155	150	158	176	193	207	218	250	+43
Koblenz	150	157	159	170	188	206	219	246	+40
Braunschweig	174	169	181	193	206	218	217	245	+27
Erlangen	193	206	203	208	214	209	205	238	+30
Hamburg	195	189	191	193	199	209	217	234	+25
Bonn	177	182	191	203	208	210	214	225	+15
Deutschland	104	103	104	107	112	118	125	142	**+24**
Neue Schwarmstädte 2015									
Chemnitz	107	112	125	136	150	171	200	267	+96
Magdeburg	139	148	151	160	170	191	209	258	+67
Schwerin	87	89	92	101	109	121	137	256	+135
Passau	138	133	128	134	145	181	218	251	+70
Bamberg	157	152	153	170	173	186	207	242	+56
Erfurt	129	132	139	154	167	181	193	236	+54
Potsdam	160	165	173	184	187	193	207	230	+36
Fürth	153	148	146	161	174	193	210	228	+35
Ingolstadt	160	161	155	165	186	193	206	225	+32
Kassel	161	164	168	181	188	194	191	217	+24
Ulm	152	151	161	167	172	192	195	216	+24
Würzburg	180	171	170	166	168	198	201	213	+15
Straubing	114	118	118	133	149	171	178	211	+41
Heilbronn	130	129	134	146	157	159	178	211	+52
Landau i.d.P.	130	124	122	128	134	154	182	207	+53
Pforzheim	125	124	124	129	143	155	172	206	+51
Flensburg	187	165	160	163	168	166	178	203	+38
Oldenburg	163	169	171	168	175	177	177	203	+26
Rosenheim	155	156	159	159	159	173	183	203	+30
Kempten	162	159	167	164	158	160	176	203	+43
Bayreuth	125	124	131	151	170	180	179	203	+23
Osnabrück*	124	137	149	165	183	199	205	283	+84

*Werte in 2015 und mutmaßlich 2014 erhöht durch Einführung eines Zweitwohnsitzsteuers; nicht bereinigbar

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

3.3 Berlin und München verlieren

Der Anstieg der Zahl der Schwarmstädte bei kaum noch steigendem Anteil jüngerer Menschen (mit deutscher Staatsangehörigkeit) in den bisherigen Schwarmstädten bedeutet zunächst, dass sich die Konzentration der jungen Bevölkerung auf nur sehr wenige Städte leicht abschwächt. Da sich gleichzeitig die Kohortenwachstumsrate der bisherigen Schwarmstädte aber trotz Flüchtlingszuwanderung sehr unterschiedlich erhöhte, deutet dies auf eine Änderung der Rangordnung unter den bisherigen Schwarmstädten hin. Einige Schwarmstädte scheinen an Anziehungskraft – auf hohem Niveau – zu verlieren, während andere weiter hinzugewinnen und neue hinzugekommen sind.

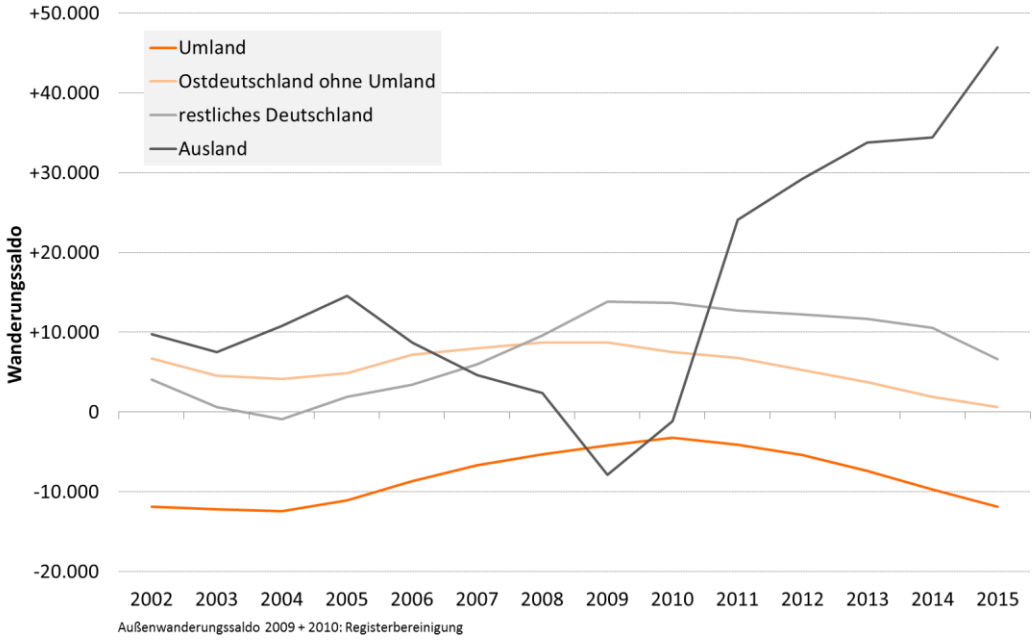
Insbesondere der angesichts der starken Zuwanderung nach Deutschland nur schwache Anstieg der Kohortenwachstumsrate in den vier Metropolen Berlin, München, Hamburg und Köln sowie in Bonn, Freiburg, Karlsruhe und Kiel überrascht. Die bisherigen Erklärungsmuster des Schwarmverhaltens als „Zusammenrottung" jüngerer Menschen, zusammen mit der starken Auslandszuwanderung, ließen eigentlich einen überproportionalen Anstieg gerade in den Metropolen erwarten.

Diese Verschiebungen in der Anziehungskraft einzelner Städte wären üblicherweise durch geeignete Wanderungsanalysen zu belegen. Diese Wanderungsanalysen sind allerdings komplex, da es sich nicht um einfache bilaterale Wanderungsbeziehungen zwischen zwei Städten handelt. Um zu analysieren, warum jüngere Menschen aus den verschiedenen schrumpfenden Regionen nun nicht mehr wie ihre Vorgänger vor fünf Jahren nach Berlin, sondern nach Leipzig ziehen, umfasst die Analyse jeweils dreier Orte. Dies kann im Rahmen dieser Studie nicht für rund 100 kreisfreie Städte und rund 300 Landkreise einzeln dargestellt werden. Normalerweise könnten solche komplexen Analysen zwar mit geeigneten Metamaßen betrieben werden. Derzeit sind jedoch die einzelnen Wanderungsbilanzen der Städte in sehr unterschiedlichem Ausmaß und Struktur durch die Umverteilung von Flüchtlingen innerhalb Deutschlands überlagern. Aus diesem Grund sind nur noch Einzelfallbetrachtungen möglich. Im Rahmen dieser Studie wurden die Top-7-Städte untersucht. Die Ergebnisse für Berlin und München folgen, für die anderen Top-7-Städte finden sich im Anhang.

3.3.1 Wanderungsanalyse Berlin

Die Ursache für den trotz der starken Auslandszuwanderung nach Deutschland nur moderaten Anstieg der Kohortenwachstumsrate in Berlin, zeigt die folgende Abbildung 16. Sehr deutlich ist zu erkennen, dass sich die Herkunftsgebiete der Zuwanderung deutlich verschoben haben. In der zweiten Hälfte der 2000er Jahre stieg die Zuwanderung aus Ost- und Westdeutschland an, was genau dem Muster des eher regional ausgerichteten Schwarmverhaltens entspricht (vgl. Abbildung 10). Berlin entwickelte sich in dieser Zeit zur bundesweiten Schwarmstadt.

Abbildung 16: Wanderungssaldo Berlin, 2002-2015



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

In den letzten fünf Jahren aber ist der Wanderungsgewinn gegenüber Ost- wie Westdeutschland wieder gesunken.

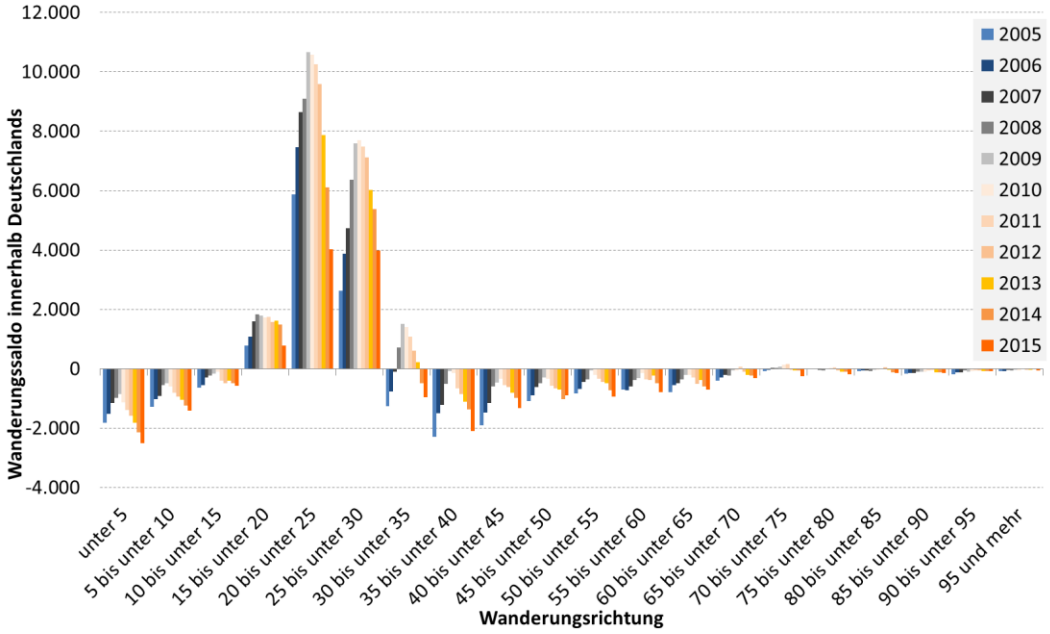
Die erste Vermutung für den Rückgang der Zuwanderung aus Deutschland dürfte wieder ein Echo-Effekt sein. Die um das Jahr 2010 zugezogenen jungen Menschen, verlassen Berlin wieder. Berlin, sowie die anderen Metropolen wären nach dieser Lesart eine Schwarmstadt für einige Jahre im Lebenszyklus der jungen Menschen. Nach ein paar Jahren Berlin (Hamburg, München) zieht es die nun nicht mehr ganz so jungen Menschen wieder weg. Junge Menschen zieht es also zunächst in die Großstädte um etwas zu erleben, nach einigen Jahren aber orientieren sie sich nochmal um und ziehen wieder weg, die „Landlust" kommt zurück. Diese Vermutung ist aber falsch. Abbildung 17 zeigt das Wanderungssaldo der Stadt Berlin gegenüber Deutschland nach Altersklassen. Ein „Zurück-aufs-Land-Muster" müsste zu deutlich negativen Wanderungssaldi bei den 35- bis 45-Jährigen führen. Dies ist zwar in geringem Ausmaß der Fall, erklärt sich aber vollständig mit der Suburbanisierung.[17]

Die Abbildung 17 zeigt vielmehr, dass der Rückgang des Wanderungsgewinns überwiegend dem Rückgang der 20- bis 30-Jährigen geschuldet ist. Gewann die Stadt um das Jahr 2010 noch rund 10.000 Personen zwischen 20 und 25 Jahren pro Jahr aus Deutschland, so waren es im Jahre 2015 nur noch 4.000 Personen. Auch in der Al-

[17] Eine hier nicht dargestellte Berechnung der Wanderungssaldos Berlins mit Deutschland aber ohne Brandenburg zeigt einen ausgeglichen Wanderungssaldo bei den 35- bis 45-Jährigen, d.h. die früheren „Schwärmer" bleiben in der Region. Darauf deutete auch bereits die Entwicklung des Variationskoeffizienten als Maß für die Konzentration verschiedener Kohorten in Abbildung 9 oben hin.

tersklasse 25 bis 30 Jahre ging der Gewinn von knapp 8.000 pro Jahr auf rund 4.000 zurück. [18]

Abbildung 17: Wanderungsaldo Berlin nach Altersklassen, 2005-2015



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Im Ergebnis kann der Rückgang der Zuwanderung aus Deutschland nicht mit einem „Zurück aufs Land oder in die Heimat" interpretiert werden, sondern muss als ein Wegbleiben der jetzt nachwachsenden Generationen interpretiert werden. Anders ausgedrückt verliert die Stadt Berlin an Anziehungskraft gegenüber den nun nachwachsenden Schwärmern, die sich nun in Richtung anderer Städte orientieren.

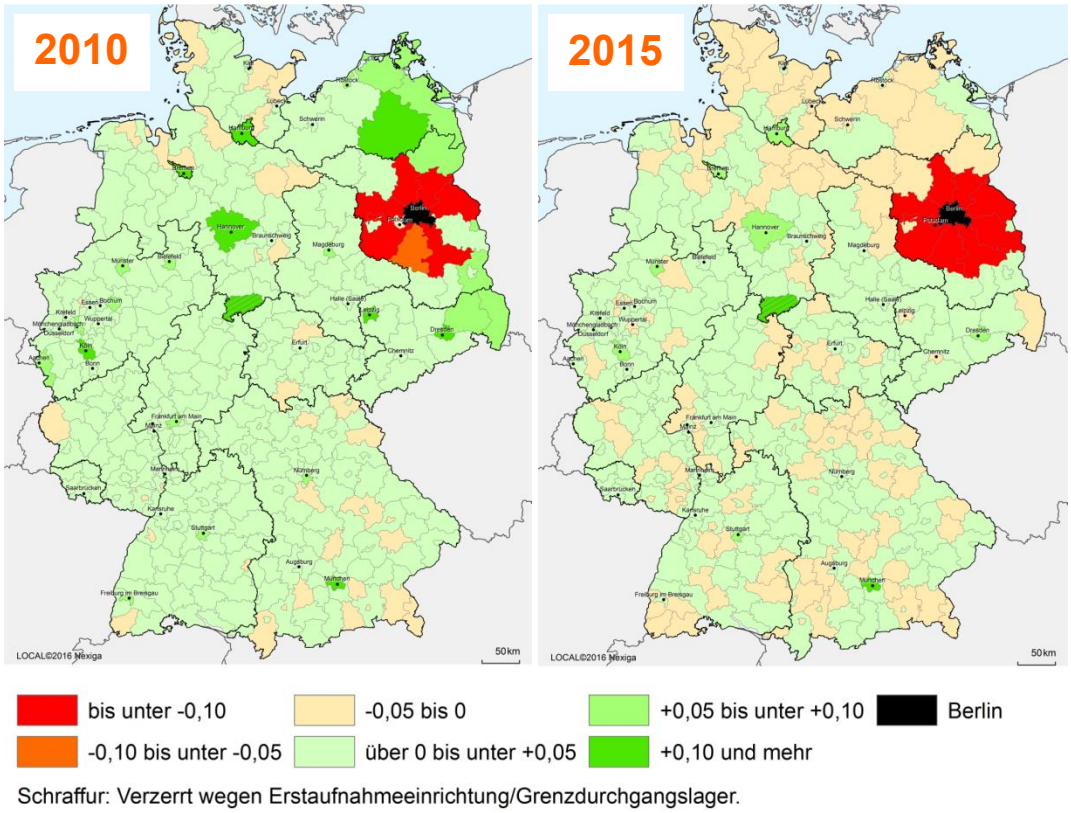
Diese Umorientierung zeigt die folgende Abbildung 18. Deutlich ist zu erkennen, dass Berlin im Jahre 2010 gegenüber praktisch allen Kreisen Deutschlands Einwohner gewinnt, aus allen größeren Städten sowie einigen Landkreisen sogar mehrere Hundert Personen im Saldo in nur einem Jahr. Abgesehen von seinem Umland existieren nur vereinzelte Kreise mit negativen Wanderungssaldo. Deutlich anders das Bild im Jahre 2015. Hohe Gewinne von mehr als 0,1 Personen pro 1.000 Einwohner der Stadt Berlin erzielt Berlin nur noch gegenüber München, während sich gleichzeitig die vorher nur vereinzelten Landkreise mit Verlusten nun deutlich ausgebreitet haben und beginnen zusammenhängende Gebiete zu bilden. In Zahlen ausgedrückt: Im Jahr 2010 war das Wanderungssaldo von Berlin mit 93 % aller (bevölkerungsgewichteten) deutschen Kreise positiv. Zieht man die klassischen Suburbanisierungsgebiete ab, strömte also de facto ganz Deutschland nach Berlin. Im Jahr 2015

[18] Der Rückgang der Zuwanderung aus Ostdeutschland nach Berlin ist auch eine direkte Folge des Geburteneinbruchs Ende der 1980er/Anfang der 1990er Jahre, mit der einfachen quantitativen Folge, dass heute weniger wanderungswillige jüngere Menschen in Ostdeutschland vorhanden sind. Aber eine hier nicht dargestellte Kontrollrechnung über Wanderungsraten (Zuwanderung aus Ostdeutschland bezogen auf 1.000 Personen der Altersklasse in Ostdeutschland) zeigt einen deutlichen Rückgang der Rate von 3,5 auf unter 1 (20 bis 25 Jahre) bzw. von 3,5 auf 2,0 (25 bis 30 Jahre). Für Westdeutschland gilt dieses Argument ohnehin nicht.

betrug der Einzugsbereich nur noch 75 % und es existieren kaum mehr Städte und Kreise mit hohen Verlusten nach Berlin.

Abbildung 18: Herkunft der Zu- und Fortziehenden der Stadt Berlin

Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Stadt Berlin, 2010 und 2015



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

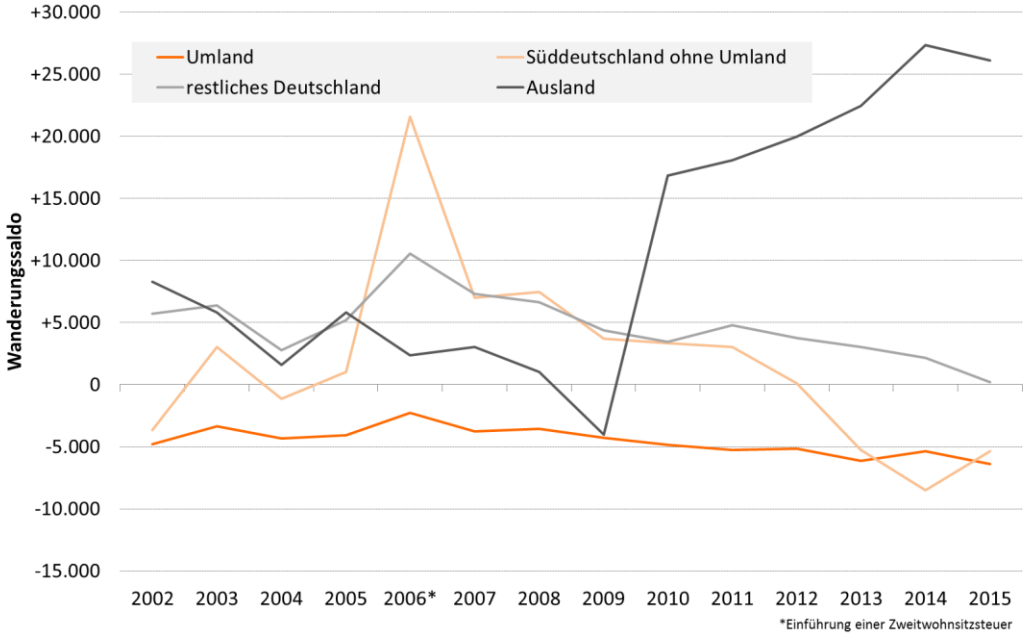
Im Ergebnis hat sich die Zuwanderungsstruktur in den letzten fünf Jahren deutlich verändert. Einerseits gewinnt Berlin weiterhin konstant und deutlich rund 40.000 Einwohner pro Jahr hinzu. Bislang gelang es der Stadt ihre sinkende Anziehungskraft gegenüber den anderen Regionen Deutschlands durch eine immer höhere Auslandszuwanderung auszugleichen. Da aber deutlich mehr Gründe für eine sinkende Auslandszuwanderung vorliegen als dagegen (vgl. Kapitel 2.1), ist mehr als fraglich ob dies der Stadt auch in Zukunft gelingt. Die höhere Wahrscheinlichkeit liegt im Szenario eines sinkenden Zuwanderungsgewinns.

3.3.2 Wanderungsanalyse München

Neben Berlin lässt sich eine deutlich sinkende Anziehungskraft auch für die Stadt München feststellen. Der Wanderungssaldo mit Deutschland (außer dem Umland Münchens) ist seit Ende der 2000er Jahre von etwa +10.000 Personen pro Jahr stetig gesunken und ist zuletzt mit -5.000 sogar klar negativ. Der Rückgang ist besonders deutlich gegenüber Süddeutschland. Gewann die Stadt München Ende der 2000er Jahre jährlich noch deutlich über 5.000 Personen aus Süddeutschland hinzu (Bayern und Baden-Württemberg), so verliert sie heute in ähnlicher Größenordnung

(jeweils ohne Umland). Auch gegenüber dem restlichen Deutschland ist die Zuwanderung von etwa +5.000 auf zuletzt nahezu Null abgesunken. Gleichzeitig ist der Verlust in die umliegenden Kreise leicht weiter auf gut -6.000 Personen pro Jahr angestiegen.

Abbildung 19: Wanderungssaldo München, 2002-2015



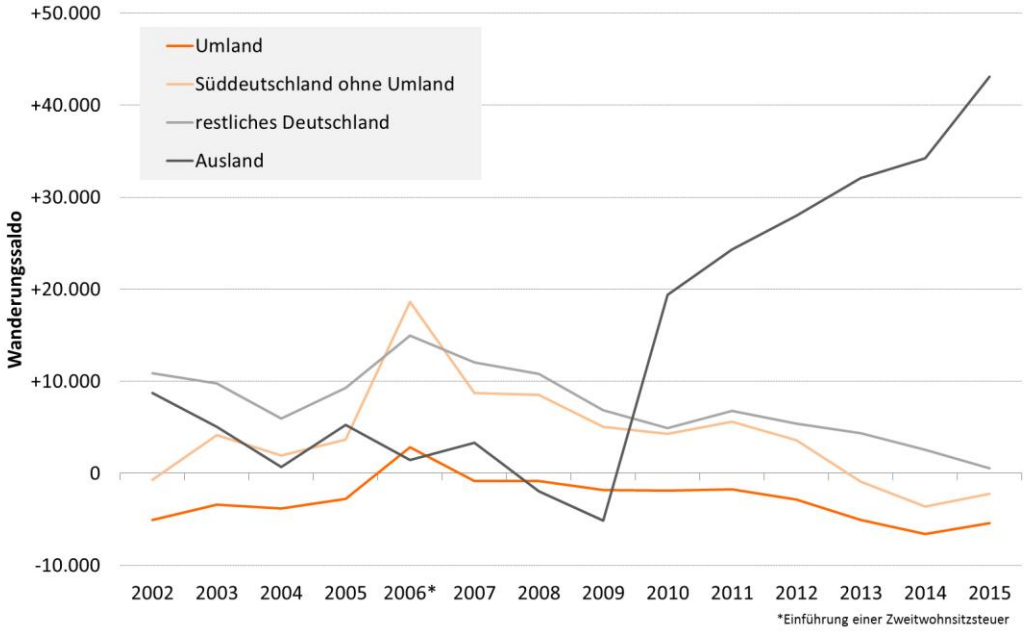
Umland: Landkreis München, Fürstenfeldbruck und Dachau.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Dass die Stadt München sogar gegenüber Süddeutschland in erheblichem Ausmaß Einwohner verliert, könnte daran liegen, dass das Umland hier zu eng auf die unmittelbar angrenzenden Landkreise München-Land, Fürstenfeldbruck und Dachau abgegrenzt wurde. Möglicherweise ist die Stadt München weiterhin eine oder sogar die zentrale Schwarmstadt in Süddeutschland, aber die Zuwanderer ziehen aufgrund der hohen Wohnkosten nicht mehr bis in die Stadt München hinein, sondern nehmen sich direkt eine Wohnung im Umland. Dies wäre ein überraschender Befund, da in allen Untersuchungen stets gezeigt wird, dass Zuwanderer zunächst in die zentralen Lagen der Kernstädte strömen und notfalls zu erheblichen Abstrichen an die Wohnqualität bereit sind, um zentral wohnen zu können. Erst nachdem sie die Stadt besser kennengelernt haben, sind sie überhaupt in der Lage die Lebensqualität auch dezentraler Lagen zu beurteilen.

Aus diesem Grund wurde für die Metropolregion München („Groß-München") die Berechnung nochmals wiederholt. Als Kernstadt wurde die Stadt München sowie die Landkreise Freising, Erding, Ebersberg, Landkreis München, Starnberg, Fürstenfeldbruck und Dachau gewertet, das Umland sind die daran anschließenden 13 Landkreise von Pfaffenhofen über Mühldorf / Inn bis Bad Tölz-Wolfsratshausen und Landsberg inklusive der kreisfreien Städte Landshut und Rosenheim.

Abbildung 20: Wanderungssaldo Groß-München, 2002-2015



Definition Groß-München: Stadt München, Landkreis Freising, Erding, Ebersberg, Landkreis München, Starnberg, Fürstenfeldbruck, Dachau; Umland Groß-München: Landkreise Kelheim, Landshut, Mühldorf, Rosenheim, Miesbach, Bad Tölz-Wolfratshausen, Weilheim-Schongau, Landsberg, Aichach-Friedberg, Neuburg-Schrobenhausen, Pfaffenhofen; kreisfreie Städte Landshut, Rosenheim.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Das grundlegende Bild ändert sich dadurch allerdings nicht. Auch Groß-München gewann nicht mehr aus Süddeutschland (Bayern und Baden-Württemberg ohne die Großregion), sondern verlor im Saldo in den letzten Jahren 2.000 bzw. 3.000 Personen pro Jahr und weitere 5.000 bis 6.000 Personen an die angrenzenden Landkreise. Auch gegenüber dem restlichen Deutschland ist der Wanderungssaldo stetig auf nur 500 Personen am aktuellen Datenrand zurückgegangen. Der, wie auch in Berlin, nahezu konstante positive Wanderungssaldo von 25.000 bis 35.000 pro Jahr ist daher ausschließlich auf die gestiegenen Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen.

Erwartungsgemäß ist auch der Einzugsbereich der Stadt München (Anteil der Kreise mit positivem Wanderungssaldo, bevölkerungsgewichtet) geschrumpft. Betrug der Einzugsbereich im Jahre 2010 noch 80 %, waren es im Jahre 2015 nur noch 54 %. Zum Vergleich sei Regensburg mit 56 % und Erlangen mit 60 % angeführt.

Für die anderen Top-7-Städte ist das Bild einer deutlich zurückgegangenen Anziehungskraft für Zuwanderer aus Deutschland hingegen nicht eindeutig (vgl. Anhang).

3.4 Leipzig ist das neue Berlin und andere neue Gewinner

Der deutliche Rückgang der Zuwanderung aus Deutschland nach Berlin und München bei gleichzeitig weiterhin anhaltend hohem Schwarmverhalten (vgl. Kapitel 3.2), deutet darauf hin, dass der nachwachsende junge Schwarm sich ein anderes

Ziel bzw. einen anderen Konzentrationspunkt ausgesucht hat. Die Frage ist daher, welche Städte dies sind, die Berlin und München den Rang ablaufen. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Flüchtlingszuwanderung, die sich in untypischen, aber starken Binnenwanderungen niederschlagen kann, nicht ganz einfach zu beurteilen. Angesichts der praktisch nicht mehr vorhandenen großräumlichen Wanderungen (vgl. Kapitel 2.1) steht zu erwarten, dass diese in Ostdeutschland nach Berlin und in Süddeutschland nach München ziehen.

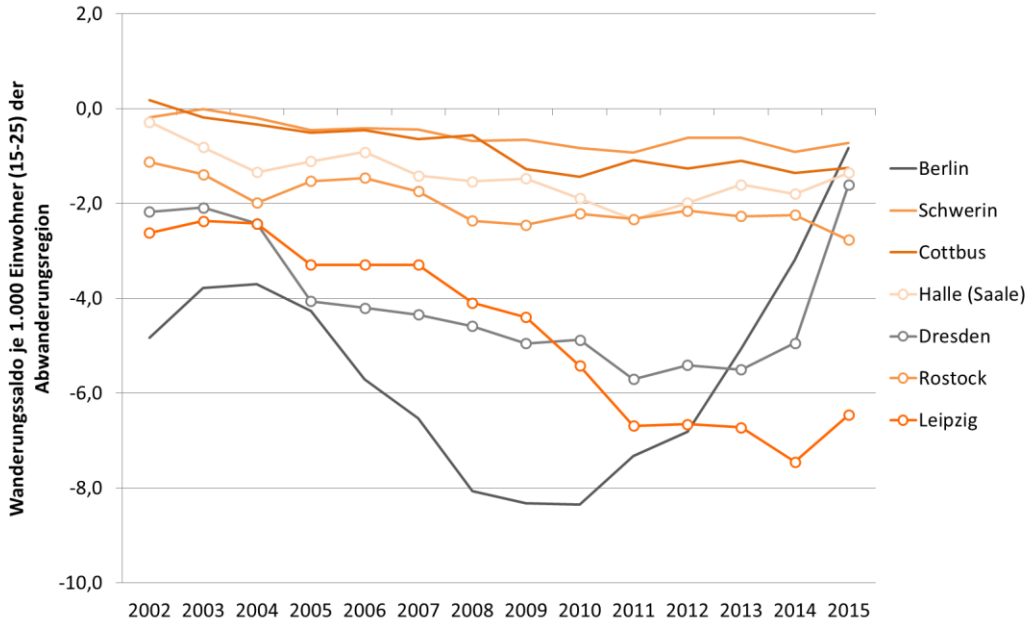
Dabei sind nicht direkt die Wanderungsbeziehungen zwischen den Städten zu untersuchen. Ein Weiterziehen des Schwarms müsste sich vielmehr in einer verringerten Zuwanderung aus den Abwanderungsgebieten nach Berlin bzw. München und in einer gestiegenen Zuwanderung in eine andere Stadt niederschlagen. Für die folgende Abbildung 21 wurden zunächst die Abwanderungskreise in Ostdeutschland identifiziert[19]. 51 % der Landkreise und kreisfreien Städte mit 43 % der Einwohner haben eine Kohortenwachstumsrate von unter 100. Nicht berücksichtigt wurden sämtliche Umlandkreise um die ostdeutschen Schwarmstädte Berlin, Leipzig, Dresden, Halle, Rostock und Jena sowie Landkreise, deren Wanderungsbilanzen aufgrund einer großen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge überlagert ist. Für diese Kreise wurden nun die Wanderungssaldi mit den ostdeutschen kreisfreien Städten berechnet. Die Abbildung 21 zeigt eine Auswahl.

Die Berechnung liefert mit Leipzig einen klar dominierenden Gewinner. Während die Abwanderung in Richtung Berlin von gut -8,0 Personen pro 1.000 Einwohner Ende des letzten Jahrzehntes auf nur noch -1,0 deutlich zurückging, stieg der Wanderungsverlust Richtung Leipzig kontinuierlich auf rund -7,0 Personen an. Der Rückgang des Wanderungsgewinns im Jahre 2015 von Leipzig 7,5 auf 6,5 dürfte auf die Umverteilung von Flüchtlingen zurückzuführen sein.

Auch andere Städte wie Rostock oder auch Cottbus konnten kontinuierlich gewinnen, wobei die Gewinne im Vergleich zu Leipzig naturgemäß kleiner sind. Es ist schon erstaunlich: am aktuellen Datenrand gewinnt die Stadt Rostock mehr Einwohner aus den Abwanderungsgebieten Ostdeutschlands als die Stadt Berlin.

[19] Als Abwanderungskreise wurden die folgenden Landkreise und kreisfreien Städte definiert: Mecklenburg-Vorpommern: alle Kreise außer Stadt Rostock, LK Rostock, Schwerin und Ludwigslust-Parchim; Sachsen-Anhalt: alle außer Magdeburg, Halle, Saalekreis, LK Harz; Thüringen: alle außer Eisenach, Erfurt, Weimar, Jena, Gera, Suhl, Weimarer Land, Saale-Holzland-Kreis, Ilmkreis; Sachsen alle außer: Leipzig, Dresden, Chemnitz, Erzgebirgskreis, LK Nordsachsen, LK Leipzig, LK Meißen, LK Bautzen, LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge; Brandenburg: nur Frankfurt/Oder, Prignitz, Ostprignitz, Uckermark, Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz, Spreeneiße.

Abbildung 21: Wanderungsziele aus ostdeutschen Abwanderungsgebieten, 2002-2015



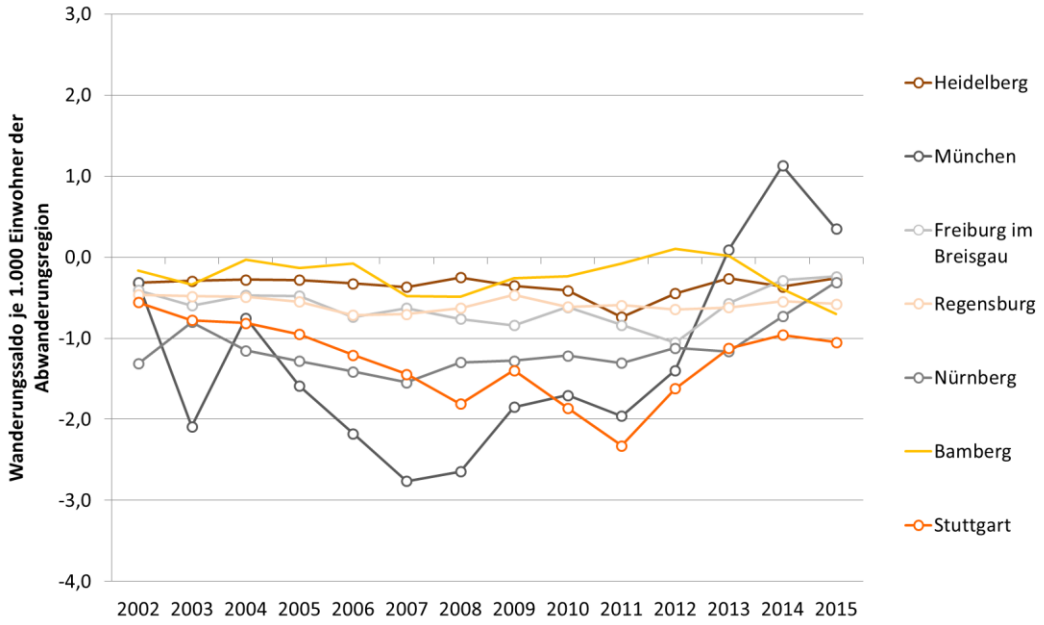
Lesehilfe: Die Abbildung ist aus der Sicht der Abwanderungskreise zu lesen, daher sind die Werte negativ. Die ostdeutschen Abwanderungskreise haben demnach in der Summe in den Jahren 2008 bis 2010 gut acht Personen pro 1.000 Einwohner der Altersklasse 15 bis 25 in Richtung Berlin verloren.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Für Bayern ist das Ergebnis nicht eindeutig. Die Stadt München gewinnt nicht mehr aus den Abwanderungskreisen Süddeutschlands dazu. Die sogar auftretenden Abwanderungsverluste, insbesondere in den Jahren 2013 und 2014, sind zwar aufgrund der in diesen Jahren praktizierten Flüchtlingsverteilung aus der Stadt München in die Regierungsbezirke Oberbayern, Niederbayern und Schwaben deutlich überzeichnet, aber in den Jahren 2010 bis 2012 sowie 2015 (keine Verteilung von Flüchtlingen aus München heraus bzw. keine Erstanmeldung in München) ist ein deutlicher Rückgang erkennbar.

In Süddeutschland scheint sich allerdings keine Stadt herauszukristallisieren, die die Rolle Münchens praktisch alleine übernimmt. Es sieht eher danach aus, als würden sich die Gewinne über mehrere Städte verteilen, ohne dass aber dort so deutliche Veränderungen wie in Leipzig spürbar wären. Auf ein solches Ergebnis deutete bereits die aktualisierte Schwarmstadtliste von 2015 hin, auf der sich im Wesentlichen süddeutsche (und ostdeutsche) Städte finden. Inwieweit sich hier eine oder mehrere Städte in Süddeutschland in Zukunft herauskristallisieren bleibt abzuwarten. Vielleicht lässt sich bereits in ein oder zwei Jahren, wenn die administrierte Umverteilung von Flüchtlingen in Deutschland nicht mehr praktisch jede dritte bilaterale Wanderungsrelation zwischen den Kreisen dominiert, hier weitere Aussagen treffen. Es ist aber auch möglich, dass sich keine eindeutige Gewinnerstadt herausbildet.

Abbildung 22: Wanderungsziele aus süddeutschen Abwanderungsgebieten, 2002-2015



Lesehilfe: Die Abbildung ist aus der Sicht der Abwanderungskreise zu lesen, daher sind die Werte negativ. Die süddeutschen Abwanderungskreise haben demnach in der Summe in den Jahren 2007 und 2008 knapp drei Personen pro 1.000 Einwohner in Richtung München verloren.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

3.5 Berlin und München sind zu teuer geworden

Das letztlich erstaunliche Weiterziehen des Schwarmes aus Berlin und München verlangt nach dem Versuch einer Erklärung. In der Schwarmstadt-Studie aus dem Jahre 2015 wurde hergeleitet, dass weder die Wirtschaftsentwicklung noch die Lage am Arbeitsmarkt Hauptursache für die Wanderungsmuster sind. Dies scheint sich auch hier wieder zu bestätigen.

Ausgerechnet die beiden Städte Berlin und München konnten vielmehr ihre wirtschaftliche Situation in den letzten Jahren deutlich und überdurchschnittlich verbessern. Insbesondere in Berlin sank die Arbeitslosigkeit sehr deutlich von 13,6 % im Jahre 2010 auf 9,8 % im Jahr 2016, in München nochmals von 5,6 % auf 4,6 %. Die Zahl der Arbeitsplätze (SV-Beschäftigte am Arbeitsort) stieg um 21,1 % bzw. 18,4 % an (Deutschland +12,2 %).[20] Berlin scheint sich tatsächlich zu einem Start-Up-Mekka für Internetunternehmen zu entwickeln, die Stadt München ist in allen wirtschaftlichen Belangen seit langem führend in Deutschland. Zwar sind die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner zwischen 2010 und 2014 mit nominal 2,6 % in München bzw. 4,1 % in Berlin schwächer gestiegen als in Deutschland insgesamt (8,6 %). Dies aber dürfte überwiegend eine Folge der bisherigen starken Zuwanderung sein, die negativ auf das durchschnittliche Einkommen wirkt. Das ist

[20] Zahl der Arbeitsplätze jeweils zum Ende des 2. Quartals.

nicht weiter erstaunlich, denn die Zuwanderer sind jünger als die Bestandsbevölkerung und damit noch einkommensschwächer. Insgesamt aber reißen in beiden Städten die guten Nachrichten zur wirtschaftlichen Entwicklung praktisch gar nicht mehr ab – und trotzdem gewinnen beide Städte zuletzt kaum mehr Einwohner aus Deutschland hinzu.

In der Schwarmstadt-Studie aus dem Jahre 2015 wurde argumentiert, dass sich Schwarmstädte durch einen sehr hohen Grad an Urbanität, Vielfalt und Lebendigkeit auszeichnen. Auch wenn in Berlin über Clubsterben gestritten wird, die taz eine Ballermannisierung beklagt und sogar das amerikanische Musikmagazin „Rolling Stones" den Abstieg des Berghains vom besten Club der Welt zu einer Touristenattraktion beschreibt, so dürfte doch die Urbanität, Vielfalt und Lebendigkeit Berlins ebenso außer Frage stehen wie die Münchens.

Was sich allerdings verändert hat sind die Lebenshaltungskosten und hierin insbesondere die Wohnkosten (vgl. Kapitel 6). Der Anstieg der Neuvertragsmieten um fast 40 % in Berlin und um 1/3 in München könnte hier die entscheidende Ursache sein. Dies gilt insbesondere für die Altersgruppe der typischen Schwärmer von 20 bis 35 Jahren, deren Einkommen typischerweise noch relativ niedrig sind.

Die hohen bzw. stark gestiegenen Lebenshaltungskosten als Argument anzuführen, scheint auf den ersten Blick absurd zu sein. In keiner uns bekannten Wanderungsmotivuntersuchung werden Lebenshaltungskosten als relevanter Parameter dargestellt. Vielmehr werden als Begründung Arbeitsplatz, Studienplatz und Bildung eines gemeinsamen Haushaltes in unterschiedlichen Anteilen genannt und wahrscheinlich wägt tatsächlich niemand die Lebenshaltungskosten bzw. Mietpreise verschiedener Städte gegeneinander ab, wenn er über eine räumliche Veränderung nachdenkt.

Dies aber ist vermutlich zu kurz gedacht. Die Entscheidung für oder gegen Berlin etc. fällt vermutlich weit bevor ein konkretes Arbeitsplatz- oder Studienplatzangebot vorliegt, sodass der Arbeitsplatz eher der Anlass, nicht aber die Ursache ist. Die Frage ist vielmehr, wo überhaupt nach einem Arbeitsplatz oder Studienplatz gesucht wird. Abgesehen von relativ wenigen, sehr spezialisierten Qualifikationen, gilt für die meisten Erwerbstätigen, wie auch Studierenden, dass es durchaus mehrere, wenn nicht sogar viele Orte in Deutschland gibt, an denen Arbeitsplätze mit einer bestimmten Qualifikation existieren – vom KfZ-Mechaniker über den Zerspannungstechniker bis hin zum Arzt, Juristen oder Bauingenieur. Mutmaßlich hat jeder nachwachsende Beschäftigte eine „Könnte ich mir vorstellen"-Städteliste im Kopf und in diesen sucht er dann und wird irgendwann auch fündig. Möglicherweise scheiden nun Berlin oder München bereits in diesem frühen Stadium der Entscheidungsfindung aus dem Raster aus („zu voll, zu teuer").

Gegen die Hypothese, dass die gestiegenen Lebenshaltungskosten/Mieten in Berlin und München hier eine ausschlaggebende Rolle spielen könnten, sprechen zunächst auch die relative Höhe der Lebenshaltungskosten. Warum sollte die Stadt Berlin verlieren, wenn trotz des starken Anstieges die Neuvertragsmieten in Berlin mit 8,60 €/m² (hedonische Miete, alle Baujahre, 60-80 m², höherwertige Ausstattung) weiterhin niedriger sind als in Regensburg mit 9,40 €/m², einer der Städte, die vom

Weiterziehen der Schwärme zu profitieren scheint? Die Antwort liegt in dem deutlichen Rückgang der großräumlichen Fernwanderungen (vgl. Abbildung 10 und Abbildung 11), die zeigen, dass die Schwärmer überwiegend in Richtung nahegelegener Schwarmstädte wandern. Damit ist die Stadt Regensburg nicht die Konkurrenzstadt für Berlin, sondern für München und hier existiert denn auch das Preisgefälle (München: 14,50 €/m²; Regensburg: 9,40 €/m²). Entsprechendes gilt für Berlin (8,60 €/m²), das nach deutlichem Anstieg der Mieten heute klar teurer ist als Leipzig (5,90 €/m²). Im Jahre 2010 betrug das Mietpreisverhältnis hingegen nur 6,00 €/m² zu 4,70 €/m².

Gegen die Bedeutung der Lebenshaltungskosten/Mieten als Erklärung für das Weiterziehen der Schwärmer aus Berlin und München mag auch eingewendet werden, dass auch in den anderen der Top-7-Städte die Mieten gestiegen sind.

Für Hamburg, Köln und Düsseldorf stimmt dies allerdings nur bedingt. Die Mieten stiegen in diesen Städten zwischen 2010 und 2016 mit gut 10 % sogar geringer als in Deutschland insgesamt (+17 %), sodass hier nicht über die Veränderungen der relativen Preise argumentiert werden kann. Auch in Frankfurt sind die Mieten mit +21 % seit 2010 praktisch nur im deutschen Mittelwert gestiegen.

In Stuttgart allerdings sind die Mieten ebenfalls überdurchschnittlich um 28 %, wenn auch nicht so deutlich wie in München (+33 %) und Berlin (+39 %) gestiegen. In Stuttgart sollte daher ebenfalls ein Rückgang der Zuwanderung aus Deutschland und insbesondere aus Süddeutschland zu beobachten sein. Dies ist zum Teil auch der Fall (vgl. Abbildung 22), aber weniger deutlich als in München oder Berlin. Möglichweise lässt sich dies damit erklären, dass die Alternativstädte im süddeutschen Raum kaum günstiger sind als in Stuttgart. Es besteht kein Anreiz statt nach Stuttgart (Miete: 10,60 €/m²) nach Freiburg (9,80 €/m²), Heidelberg (9,70 €/m²) oder Karlsruhe (9,00 €/m²) auszuweichen. Deutlichere Preisunterschiede bestehen erst mit Ulm (8,70 €/m²), Mannheim (8,40 €/m²), Heilbronn (8,30 €/m²) und Pforzheim (7,20 €/m²). Und tatsächlich sind alle diese vier, zumindest relativ preisgünstigen Städte in den letzten zwei Jahren entweder neu in die Liste der Schwarmstädte aufgestiegen (Ulm, Pforzheim, Heilbronn) oder haben von hohem Niveau nochmals deutlich zugelegt (Mannheim).

3.6 Flüchtlinge konzentrieren sich in Städten mit verfügbarem Wohnraum

Die hohe Zahl an Flüchtlingen aus den Jahren 2014 und 2015 sowie in geringerem Maße auch noch die aus aktueller Zeit erhöht die Wohnungsnachfrage in Deutschland. In welchem Ausmaß sich aber auch der Neubaubedarf erhöht, ist vor allem eine Frage der räumlichen Verteilung der Flüchtlinge innerhalb Deutschlands. Angesichts des erheblichen Wohnungsleerstandes in vielen Teilen des Landes als Folge des Schwarmverhaltens könnten grundsätzlich alle Flüchtlinge im vorhandenen Wohnungsbestand eine Wohnung, in vielen Regionen sogar ein Einfamilienhaus, finden.

Die räumliche Verteilung der Flüchtlinge in Deutschland wird zunächst reglementiert. Nach ihrer Einreise werden die Asylbewerber mittels des Königsteiner Schlüssels auf die Bundesländer verteilt. Der Königsteiner Schlüssel berechnet den Anteilswert jedes Bundeslandes auf Basis der Einwohnerzahl und des sogenannten Steueraufkommens im Verhältnis 1:2.[21] Das sogenannte Steueraufkommen ist allerdings hochkollinear zur Einwohnerzahl[22], sodass letztlich die Asylbewerber praktisch proportional zur Einwohnerzahl auf die Bundesländer verteilt werden. Die Bundesländer verteilen die Asylbewerber dann nach eigenen Schlüsseln auf die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte, zum Teil erst auf Regierungsbezirke.[23] Diese Länderschlüssel richten sich ebenfalls im Wesentlichen nach der Einwohnerzahl, zum Teil spielen auch andere Kriterien eine untergeordnete Rolle.[24] Im Ergebnis werden – trotz geringfügiger Abweichungen – Asylbewerber faktisch nahezu proportional zur Bevölkerung verteilt.

Während des Asylverfahrens werden Asylbewerber in den meisten Kreisen zunächst in Sammelunterkünften u. ä. untergebracht. Nur in wenigen Kreisen erfolgt eine dezentrale Unterbringung in Wohnungen, sodass während des Verfahrens die Flüchtlingszuwanderung noch nicht wohnungsmarktrelevant ist. Zum aktuellen Datenrand – der weiterhin am 31.12.2015 ist – können damit die Auswirkungen der hohen Flüchtlingszuwanderung erst in Ansätzen untersucht werden.

Mit der Anerkennung erwirbt der Flüchtling auch das Recht auf eine freie Wohnortwahl. Die allgemeine Erwartung war und ist, dass sich die Flüchtlinge nach ihrer Anerkennung in Deutschland räumlich neu verteilen. Insbesondere wird – ausgehend von einer nahezu proportionalen Gleichverteilung – eine Konzentration in Bestimmte Städte und Regionen erwartet. Eine solche Diasporabildung ist aus Sicht der Neubürger nachvollziehbar und hochrational. Migrationsforscher weisen unisono darauf hin, dass eine solche Schwerpunktbildung in Diasporen grundsätzlich hilfreich für die Organisation des neuen Lebens in der Ferne ist. Von der gegenseitigen Unterstützung über die Reduzierung von materiellen und psycho-sozialen Migrationskosten bis hin zum vereinfachten Zugang zum (informellen) Arbeitsmarkt werden viele plausible Gründe genannt.[25] Das IAB schätzt, dass 55 % aller Zuwanderer

---

21 http://www.gwk-bonn.de/themen/koenigsteiner-schluessel/ , aktuelles Basisjahr 2013.

22 Dies ist auch eine Folge der Definition des Steueraufkommens. Das Steueraufkommen im Rahmen des Königsteiner Schlüssels ist definiert als die Summe der Steuern der Länder, des Länderanteils, der Umsatzsteuer und insbesondere auch der Zahlungen aus dem Länderfinanzausgleich. Dies führt dazu, dass die unterschiedliche Wirtschaftskraft der Länder nicht durchschlägt. Vielmehr ergibt sich sogar ein etwas überproportionaler Anteil der ostdeutschen Bundesländer. Die größte relative Differenz zwischen Bevölkerungsanteil und Königsteiner Schlüssel besteht aufgrund der hohen Zuweisungen aus dem Länderfinanzausgleich beim Land Berlin (Schlüsselanteil 5,05 %; Bevölkerungsanteil von 4,27 %). Der Königsteiner Schlüssel wird jährlich neu berechnet, derzeit basiert er auf den Daten von 2013.

23 Für eine Übersicht siehe: Müller, Andreas, *Die Organisation der Aufnahme und Unterbringung von Asylbewerbern in Deutschland*, Working Paper 55, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, 2013, S. 21. Download unter: http://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Publikationen/EMN/Studien/wp55-emn-organisation-und-aufnahme-asylbewerber.pdf?__blob=publicationFile

24 So berücksichtigt das Land Nordrhein-Westfalen mit einem Gewicht von 10 % auch die Fläche der Kreise und Hessen reziprok den Anteil ausländischer Staatsbürger.

25 Vgl. u. a. Oswald, Ingrid, *Migrationssoziologie*, UVK Verlagsgesellschaft, Konstanz, 2007, S. 162 ff.

ihre erste Stelle über persönliche Kontakte gefunden hat, bei Personen mit geringem Bildungsniveau sind es sogar 66 %.[26]

Auf der anderen Seite wurde und wird befürchtet, dass sich eine zu starke Diasporabildung zum einen auch zu einem eigenständigen Integrationshemmnis entwickeln kann und zum anderen die Wohnungsmärkte überlasten könnte, wenn sich die Diasporen in den ohnehin angespannten Wohnungsmärkten der Schwarmstädte bilden würde.

Aus diesem Grunde wurde mit dem Integrationsgesetz vom 31.7.2016 eine Wohnsitzauflage für anerkannte Flüchtlinge eingeführt, die die freie Wohnsitzwahl zunächst auf das Bundesland beschränkt. Den Ländern wurde die Möglichkeit eingeräumt, die Wohnortwahl weiter einzuschränken. Davon wurde in einigen Ländern Gebrauch gemacht, darunter die großen Flächenländer Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen, nicht aber z.B. Niedersachsen.

Die Wohnsitzauflage dürfte die Bildung von großen Diasporen verlangsamen. Da allerdings die Wohnsitzauflage auf drei Jahre beschränkt ist und Ausnahmen bei Aufnahme einer Beschäftigung oder bei Familienzusammenführungen bestehen, ist weiterhin, wenn auch abgeschwächt, mit einer Diasporabildung zu rechnen. Die Frage ist nur wo.

Da die wesentliche Attraktivität einer Diaspora für die Flüchtlinge in der Anwesenheit anderer Landsmänner begründet ist, ist die Entwicklung pfadabhängig. Diasporen wachsen dort, wo bereits heute Personen aus den entsprechenden Kulturkreisen/Ländern gehäuft wohnen.

Eine einfache Analyse der räumlichen Verteilung von Personen mit entsprechenden Nationalitäten ist allerdings zu kurz gegriffen. Vor dem starken Anstieg der Asylbewerberzahlen im Jahr 2014 und insbesondere 2015 war die Zahl der hier lebenden Personen aus den Hauptherkunftsländern noch sehr gering. So lebten Ende 2012 erst rund 40.000 Syrer in Deutschland. Bis zum Jahresende 2013 stieg die Zahl auf 57.000, bis Ende 2014 schließlich auf 118.000 Personen und bis Ende 2015 sogar auf 367.000 (Quelle: AZR). Angesichts dieser Verzehnfachung der Zahl der Syrer in Deutschland – entsprechendes gilt letztlich auch für die anderen Hauptherkunftsländer – wäre es unangemessen, die zukünftige Verteilung der Flüchtlinge aus der Verteilung der vergleichsweise wenigen, schon länger hier lebenden Personen abzuleiten.

Vor diesem Hintergrund wird ein indirekter Nachweis von Ansätzen der Diasporabildung verfolgt, wobei betont werden muss, dass die folgende Berechnung sehr vorsichtig zu interpretieren und bestenfalls als erstes Indiz zu werten ist. Die Idee lautet wie folgt: Aufgrund der Verteilungsschlüssel von Bund und Ländern werden die Asylbewerber annähernd proportional zur Bevölkerungsstärke auf die Kreise

---

[26] Brückner, H; Liebau, E.; Romiti, A.; Vallizadeh, E., Arbeitsmarktintegration von Migranten in Deutschland – Anerkannte Abschlüsse und Deutschkenntnisse lohnen sich, IAB-Kurzbericht, 21.3., 2014, S. 24; Download unter: http://doku.iab.de/kurzber/2014/kb2114.pdf.

verteilt, d. h. in allen Kreisen müsste sich die Zahl der Ausländer aus den Hauptherkunftsgebieten annähernd gleichmäßig erhöhen. Ist die Zahl der registrierten Ausländer (laut Ausländerzentralregister) in einem Kreis hingegen stärker gestiegen, müssten dort Personen aus anderen Kreisen zugewandert sein, was dann als Ansatz für eine Schwerpunktbildung interpretiert wird.[27]

Das Ergebnis zeigt die folgende Abbildung, die die Veränderung der Zahl der Ausländer aus den Hauptherkunftsländern[28] laut Ausländerzentralregister je 1.000 Einwohner auf Kreisebene zwischen dem 31.12.2012 und dem 31.12.2015 darstellt (vgl. Abbildung 23). Bundesweit ist die Zahl der Ausländer aus den genannten Hauptherkunftsländern um rund 8,5 Personen je 1.000 Einwohner gestiegen.

Die auffälligsten Kreise (in der Karte rot) sind allerdings nicht im Sinne einer besonders starken Diasporabildung zu interpretieren. In der Regel handelt es sich um Kreise, in denen es Erstaufnahmeeinrichtungen gibt und in denen die ankommenden Asylbewerber auch sogleich registriert werden, was unterschiedlich gehandhabt wird.

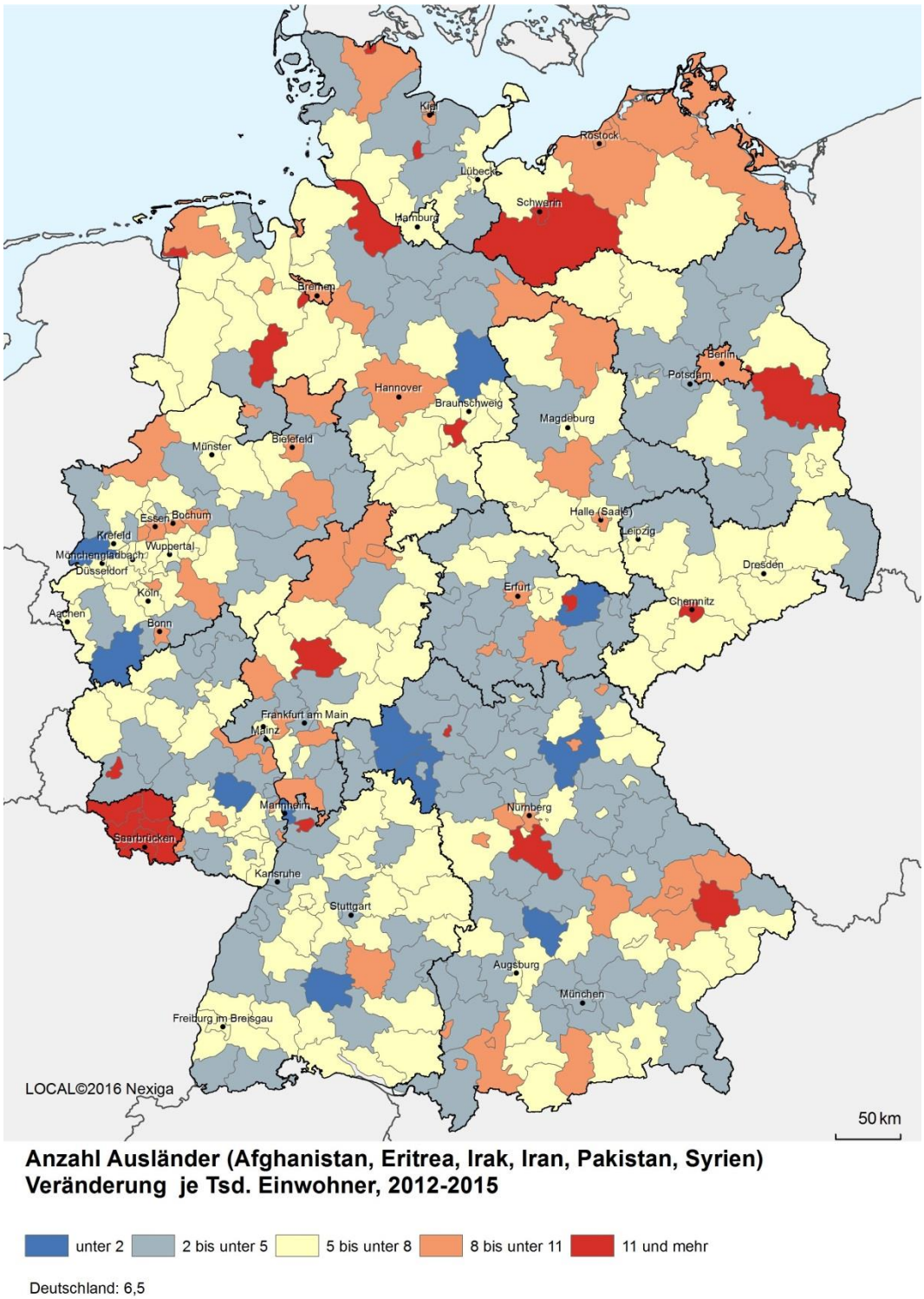
Aussagekräftig sind daher vor allem die Kreise, in denen die Zahl (bzw. Zuwachs) der Personen aus den Hauptherkunftsländern zwar erhöht, aber nicht herausragend hoch ist sowie der Gegenfall, in dem die Zahl der Personen niedriger ist.

---

27 Unberücksichtigt bleiben muss, dass die Diasporabildung nur durch Flüchtlinge gleicher Nationalität – und bei innerstaatlichen oder religiösen Konflikten nicht einmal dies – zu erwarten ist. Die hier dargestellte Berechnung kann aber nicht anhand der Herkunft der Ausländer unterscheiden. Ursache dafür ist, dass nicht alle Asylbewerber aus allen Herkunftsländern in ganz Deutschland verteilt werden. Vielmehr haben die einzelnen BAMF-Außenstellen unterschiedliche Zuständigkeiten in Bezug auf die Herkunftsländer der Asylbewerber (vgl. § 46 Abs. 2 Asylgesetz i. V. m. der sog. EASY-HKL-Liste). So sind zum Beispiel die BAMF-Außenstellen Braunschweig und Bramsche für z. B. Asylbewerber aus der Elfenbeinküste zuständig, sodass dieser Personenkreis nur in Niedersachsen verteilt wird. Zwar sind bzw. waren im Jahr des Hauptzugszugs 2015 bei den Hauptherkunftsländern stets mehrere Außenstellen in verschiedenen Bundesländern für die Aufnahme zuständig, aber z. B. werden Iraker nicht in Sachsen-Anhalt, Rheinland-Pfalz, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Bremen aufgenommen; Pakistaner nicht in Sachsen-Anhalt, dem Saarland, Thüringen, Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Bremen. Dieses im Hinblick auf z. B. die notwendigen Sprachkenntnisse der Bearbeiter sinnvolle Vorgehen erlaubt es aber dann nicht mehr, aus Verteilung bzw. dem Zuwachs von Ausländern mit entsprechender Staatsangehörigkeit auf eine Binnenmigration zu schließen.

28 Afghanistan, Eritrea, Irak, Iran, Pakistan und Syrien. Hauptherkunftsländer des Jahres 2015 ohne Staaten des Balkans, da zum einen die Anerkennungsrate sehr gering ist und zum anderen eine starke Rückwanderung eingesetzt hat.

Abbildung 23: Veränderung der Zahl der Ausländer aus den Hauptherkunftsländern der Asylbewerber,
Jahresende 2012-2015, je 1.000 Einwohner



Anmerkung: Für das Saarland liegen keine Daten differenziert nach Kreisen vor. Ebenso liegen keine getrennten Zahlen für die Stadt und den Landkreis Kassel sowie die Stadt Cottbus und den umliegenden Landkreis Spree-Neiße vor.
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Auffällig ist vor allem, dass die meisten der großen Metropolen unterdurchschnittliche (München, Stuttgart, Frankfurt) oder nur durchschnittliche (Hamburg, Köln, Düsseldorf) Zuwächse ausweisen. Einzig in Berlin deutet sich eine verstärke Konzentrationen von Flüchtlingen an.

Ähnliches gilt für die meisten der Schwarmstädte wie Freiburg, Karlsruhe, Darmstadt, Mainz, Augsburg, Landshut, Regensburg, Erlangen, Koblenz, Münster, Braunschweig, Leipzig, Dresden oder Offenbach. Für Trier, Heidelberg und Jena ist keine Aussage möglich, da in diesen Städten bedeutende Erstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge die Daten verzerren. Neben Berlin finden sich unter den ursprünglichen Schwarmstädten nur die Städte Kiel, Rostock, Bonn, Halle und Nürnberg, in denen eine überproportionale Zahl an Personen aus den Hauptherkunftsländern auf die Bildung einer Diaspora hindeutet.

Dies ist ein durchaus überraschender Befund, der auch angesichts seiner Deutlichkeit, trotz der Datenmängel, und des kurzen Zeitraumes bis Ende 2015, aller Wahrscheinlichkeit Bestand haben dürfte: die Diasporen scheinen sich nicht überproportionale in den Schwarmstädten zu bilden.

Gleichwohl aber scheint eine Konzentration, eine Diasporabildung der Flüchtlinge, durchaus stattzufinden, obwohl das Bild hier nicht sehr eindeutig ist. Bemerkenswert sind vielleicht die überdurchschnittlichen Konzentrationen in den größeren Städten des Ruhrgebietes Dortmund, Bochum, Essen, Mühlheim sowie in Städten wie z.B. Bremen, Bremerhaven, Delmenhorst, Bielefeld, Osnabrück, Leverkusen, Salzgitter, Kaiserslautern, Zweibrücken, Ansbach, Hof, Kaufbeuren oder verstädterten Räumen wie die Landkreise Offenbach, Groß-Gerau und Reutlingen. Alle diese Städte und Landkreise zeichnen sich dadurch aus, dass sie wenig Binnenzuwanderung auf sich ziehen können und damit, dass ihre Wohnungsmärkte, im Vergleich zu anderen Städten im gleichen Bundesland, relativ entspannt sind. Überraschend aus diesem Blickwinkel ist allerdings, dass sich nicht in allen Städten mit entspannten Wohnungsmärkten Anzeichen für eine verstärkte Diasporabildung finden. So sind bzw. waren zum Jahresende 2015 in den meisten ostdeutschen Städten (Ausnahme: Berlin, Erfurt Rostock; die hohen Werte in Suhl, Chemnitz und Schwerin sind durch Erstaufnahmeeinrichtungen begründet) ebenso wenig erhöhte Konzentrationen zu finden, wie in den Städten des Bergischen Landes (Remscheid, Solingen, Wuppertal). Inwieweit sich dies in 2016 geändert hat, kann noch nicht beurteilt werden.

Die Frankfurter Allgemeine Zeitung hat in einem Artikel vom 28.2.2017[29] die Stadt Salzgitter behandelt. Dort wird von mindestens 2060 anerkannten Flüchtlingen berichtet, die zusätzlich zu den 4.000 zugewiesenen, noch nicht anerkannten Flüchtlingen im Jahre 2016 aus anderen Teilen Niedersachsens[30] zugezogen sind. Als Begründung wird der verfügbare, billige Wohnraum angegeben. Laut CBRE-empirica-

[29] Bingener, Reinhard, *Auf der Kippe*, Frankfurter Allgemeine Zeitung, 28.2.2017, S. 5.

[30] Umzüge von anerkannten Flüchtlingen sind aufgrund der Wohnsitzauflage nur innerhalb des Bundeslandes möglich. Umfangreiche Ausnahmetatbestände bestehen.

Leerstandsindex war Salzgitter mit 9,8 % bundesweit die kreisfreie Stadt mit dem höchsten Wohnungsleerstand.

Es ist plausibel anzunehmen, dass sich die anerkannten Flüchtlinge in ihrer Wohnortwahl weit stärker als die deutsche bzw. die seit längerem hier wohnende Bevölkerung nach der Verfügbarkeit von Wohnraum ausrichtet und sich daher Diasporen verstärkt in Abwanderungs- bzw. stagnierenden Städten und gerade nicht in den Schwarmstädten der jüngeren Deutschen bilden.

Wohnungspolitisch ist diese Entwicklung sicherlich von Vorteil, da durch dieses Verhalten der flüchtlingsinduzierte Neubaubedarf an Wohnungen deutlich reduziert wird. Auch regionalpolitisch kann diese Entwicklung geradezu segensreich wirken, wenn die Flüchtlinge die vorhandenen, aber unterausgelasteten Kapazitäten – von Arbeitsplätzen über Schulen bis hin zu Sportvereinen und Abwasserleitungen – helfen weiterhin auszunutzen und so zu erhalten. Explizit sei hier nochmal darauf hingewiesen, dass in vielen Abwanderungsregionen die Chancen auf einen Arbeitsplatz nicht niedriger, sondern als Folge der Abwanderung vielfach höher sind, als in den Schwarmstädten.[31]

Integrationspolitisch kann dieses Binnenwanderungsverhalten der anerkannten Flüchtlinge allerdings problematisch werden. Zwar entstehen die Probleme nicht durch die Wanderung in die Städte mit entspannten Wohnungsmärkten, sondern durch die Diasporabildung als solche. Mutmaßlich wären die Integrationsprobleme sogar noch größer, wenn sich die Diasporen in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bilden würden. Trotzdem aber scheint hier die Debatte eine neue Wendung zu nehmen. Die Diskussion um die Einführung der Wohnsitzauflage für anerkannte Flüchtlinge wurde damals getragen von der Befürchtung der Überlastung der ohnehin durch das Schwarmverhalten wachsenden Metropolen mit Knappheiten in allen Bereichen, von Wohnungen bis Schulplätzen. Dies zumindest scheint, bei aller Vorsicht, überwiegend auszubleiben. Nicht auszubleiben scheint aber erwartungsgemäß die Diasporabildung als solche.

3.7 Fazit: Bevölkerungsentwicklung innerhalb Deutschlands

Insgesamt ist das Bild zum aktuellen Schwarmverhalten etwas verwirrend. Einerseits scheinen einige Städte, darunter insbesondere die Metropolen Berlin und München, als Schwarmdestination ihre bislang herausragende Rolle einzubüßen, was aber aufgrund der bisher hohen Auslandszuwanderung sich bislang noch nicht in sinkenden Zuwanderungszahlen niederschlug.

Andererseits sind zehn neue Schwarmstädte aufgetaucht, die durch das Schwarmverhalten innerhalb Deutschlands deutlich gewinnen und deren hohe Kohortenwachstumsrate nicht nur in der Zuweisung von Flüchtlingen begründet ist. Gleich-

[31] Vergleiche Kapitel 3.1 sowie Braun, R., Simons., H., Familien aufs Land – Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar; empirica-Paper Nr. 230, Download unter http://www.empirica-institut.de/kufa/empi230rbhs.pdf.

zeitig ist die Kohortenwachstumsrate in 297 von 402 Kreisen mit zusammen über 60 % der Einwohner Deutschlands unterdurchschnittlich und liegt in 88 Kreisen sogar, trotz der hohen Zustroms junger Flüchtlinge und andere Zuwanderer, weiterhin unter 100.

Zusammengenommen lassen sich daher die folgenden begründeten Hypothesen zur Bevölkerungsbewegung in Deutschland formulieren:

1. Das Schwarmverhalten der nachwachsenden Generation bleibt unverändert auf hohem Niveau. Weder für eine Abschwächung noch für eine weitere Verstärkung lassen sich klare Anzeichen erkennen. Die Abwanderungsgebiete verlieren auf hohem Niveau weiter junge Einwohner.
2. Einige Schwarmstädte, insbesondere Berlin und München, verlieren an Anziehungskraft.
3. Andere Schwarmstädte gewinnen von bereits hohem Niveau weiter hinzu. Hier sind insbesondere Leipzig, Landshut, Halle, Regensburg, Darmstadt, Mannheim, Dresden, Jena und Augsburg zu nennen.[32]
4. Einige neue Schwarmstädte sind hinzugekommen. Es handelt sich dabei vor allem um mittelgroße Städte wie Magdeburg und Ingolstadt, meist in Süd- und Ostdeutschland. Weiterhin sind auch die Großstädte aus dem Ruhrgebiet und Bremen keine Schwarmstädte.
5. Die zugewanderten Flüchtlinge bilden erwartungsgemäß ebenfalls Siedlungsschwerpunkte/Diasporen. Diese befinden sich aber tendenziell nicht in den Schwarmstädten der jungen, hier aufgewachsenen Bevölkerung, sondern in Städten mit entspanntem Wohnungsmarkt.

Letztlich können diese Entwicklungen nicht überraschen. Die Ursachen, die das Schwarmverhalten auslösen – die Minderheitenposition junger Menschen – haben sich nicht verändert, sodass eine Abschwächung doch sehr überraschend gewesen wäre. Vor allem aber bewahrheitet sich wieder einmal der alte Grundsatz: „Relative Preise regieren die Welt“. Hohe Lebenshaltungskosten (Mieten) schrecken ab – Schwärmer wie Flüchtlinge – sodass neue Schwarmstädte auftauchen.

Die Bedeutung der relativen Preise dürfte insbesondere in Deutschland mit seiner multizentralen Struktur weit höher sein, als in zentralistisch organisierten Staaten wie England oder Frankreich. Keine Stadt hat ein derart starkes Alleinstellungsmerkmal, als dass sie der Konkurrenz mit anderen Städten enthoben wäre und unabhängig von Preisen und der Verfügbarkeit von Wohnungen und allen anderen Angeboten privater und öffentlicher Natur stetig weiter wachsen kann. Dies ist sehr erfreulich. Zum einen, weil es vor diesem Hintergrund praktisch ausgeschlossen ist, dass in München oder anderen Städten jemals Mieten wie in London oder Paris gezahlt werden müssen. Zum anderen zwingt die in Deutschland vorhandene Möglichkeit der „Abstimmung mit den Füßen“ die Städte in eine immerwährende Konkur-

[32] Bei Trier ist aufgrund der zentralen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge der Befund unsicher.

renz, um die Lebensqualität in den Städten stetig zu verbessern. Zum Vergleich: Eine Umfrage unter den Einwohnern von Paris (Île de France) im Auftrag von PRO-Vemploi, Le Salon Pour Vivre et Travailler en Province zeigt, das 54 % (!) der Befragten Paris gerne verlassen würden, wobei diese Quote bei den 25- bis 34-Jährigen sogar bei 69 % (!!!) liegt. Als Gründe werden von den Abwanderungswilligen zu 68 % bessere Lebensbedingungen und zu 41 % niedrigere Lebenshaltungskosten genannt, 38 % haben „die Schnauze voll" („ras-le-bol") von der Pariser Hektik.[33] Zwar existieren keine entsprechenden Umfragen zu deutschen Städten, aber solch katastrophale Werte halten wir für ausgeschlossen.

3.8 Regionale Bevölkerungsprognose

Die ausgleichende Tendenz der relativen Preise – nochmals verstärkt durch das Wanderungsverhalten der Flüchtlinge, die sich auf Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten zu konzentrieren scheinen – wird auch in Zukunft wirken. Dies gilt es daher auch bei der regionalisierten Bevölkerungsprognose zu beachten. So würde eine Fortschreibung des Schwarmverhaltens in Stärke und Richtung, wie es unweigerlich geschieht, wenn als Stützungszeitraum die letzten fünf Jahre herangezogen werden würde, die ausgleichende Tendenz der relativen Preise bzw. der Wohnraumverfügbarkeit ignorieren. Aus diesem Grund wurde den Berechnungen eine Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt, die solch eine ausgleichende Tendenz aufweist (für eine detaillierte Analyse der Methodik siehe Anhang).

Die Ergebnisse der Prognose zeigt Abbildung 24, hier in der Variante „abgeschwächter Zuzug". Die beiden anderen Varianten sind in ihrer Regionalstruktur vergleichbar, nur mit verschobenem Niveau (auf eine grafische Darstellung wird verzichtet).

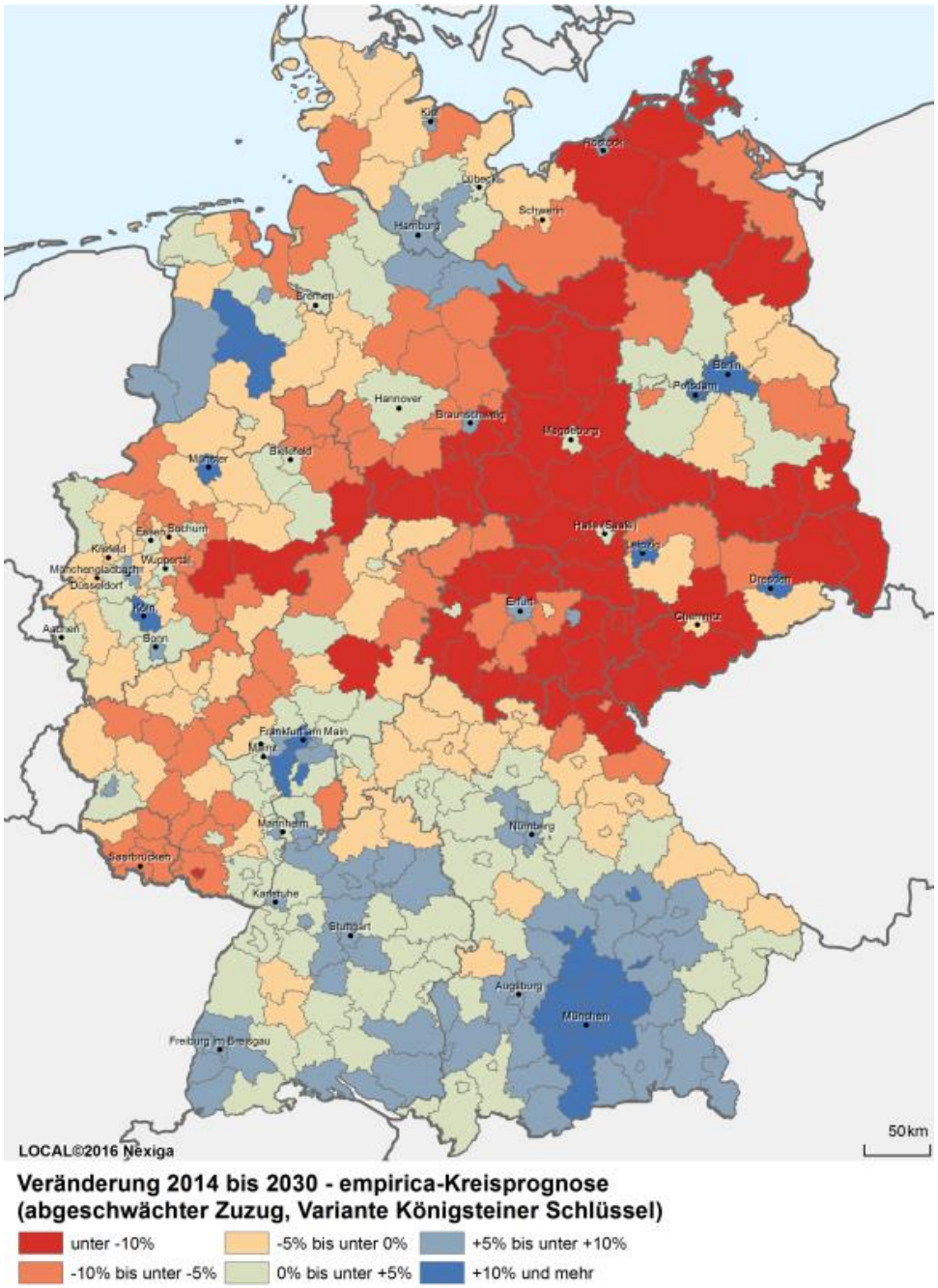
Insgesamt wird die Bevölkerung in der Variante „abgeschwächter Zuzug" in 95 von 402 Kreisen um mehr als 5 % wachsen und in 121 Kreisen wird sie um mehr als -5 % sinken. In allen Bundesländern, mit Ausnahme von Bayern und Baden-Württemberg, ist eine Konzentration der Bevölkerung auf ausgewählte Städte zu erkennen. Wachstum und Schrumpfung liegen meist sehr nahe beieinander. Wachsende Landkreise finden sich praktisch nur im Umland größerer Städte und an der Grenze zu den Niederlanden, wobei die Zuwächse meist gering sind. Bemerkenswert in Norddeutschland sind zudem die Landkreise Vechta und Cloppenburg, die – obwohl ländlich geprägt – stark wachsen. Die beiden Ausnahmekreise wachsen aufgrund einer Mischung von hoher Fertilität und Zuwanderung.

In Bayern und Baden-Württemberg ist ebenfalls die Konzentration auf ausgewählte Städte grundsätzlich erkennbar. Allerdings ist das Zuwanderungsniveau insgesamt höher, sodass fast flächendeckend auch die Einwohnerzahlen der meisten Landkreise wachsen. Trotzdem existieren auch in Bayern (Nordbayern, Bayerischer Wald)

[33] CSA, „Ces Fraciliens qui rêvent de quitter Paris", Umfrage von CSA im Auftrag von PROVEMPLOI – Le Salon pour vivre et travailler en province, 2012; Ergebnisse unter: http://www.csa.eu/multimedia/data/sondages/data2012/opi20121004-ces-franciliens-qui-revent-de-quitter-paris.pdf.

und in Baden-Württemberg sehr ländliche Regionen mit Bevölkerungsrückgängen. Das weitaus stärkste Wachstum findet allerdings in ausgewählten Städten statt: Karlsruhe, Freiburg, Stuttgart, Nürnberg und insbesondere der Großraum München, der nunmehr praktisch ganz Oberbayern umfasst und nach Schwaben und Niederbayern hineinragt.

Abbildung 24: Veränderung der Einwohnerzahl (Szenario „abgeschwächter Zuzug"), 2014-2030



Quelle: Statistische Landesämter, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

Den stärksten Bevölkerungsgewinn unter den Flächenländern erzielt das Bundesland Bayern. Dort werden im Szenario „abgeschwächter Zuzug" im Jahr 2030 5,9 % mehr Personen leben als im Jahr 2014. Dahinter folgt Baden-Württemberg mit ei-

nem Plus von 4,6 %. Schlusslichter sind Sachsen-Anhalt mit -11,2 % und Thüringen mit -8,2 %. Spitzenreiter unter den Bundesländern insgesamt sind die beiden Stadtstaaten Berlin und Hamburg. In Berlin wird im Szenario „abgeschwächter Zuzug" ein Bevölkerungsgewinn von 12,1 % prognostiziert, Hamburg erreicht ein Plus von 8,6 %.

Vergleichbar hohe Bevölkerungsgewinne werden auch für Schwarmstädte ermittelt. Dort werden bei Eintritt der Variante „abgeschwächter Zuzug" im Jahr 2030 rund 10,3 % mehr Personen leben als im Jahr 2014, in den neuen Schwarmstädten prognostizieren wir einen Anstieg von 4,9 %.

Abbildung 25: Bevölkerung in 1.000 nach Szenario und Regionstyp

		Variation der Außenwanderung			Anstieg gegenüber 2014		
		Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echo-Effekt	Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echo-Effekt
Jahr:	2014	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Ost (ohne Berlin)	12.505	11.952	11.762	11.642	-4,42%	-5,94%	-6,90%
West (ohne Berlin)	65.223	67.588	66.623	66.011	3,63%	2,15%	1,21%
Landkreise	55.240	55.500	54.684	54.168	0,47%	-1,01%	-1,94%
Kreisfreie Städte	25.957	27.991	27.589	27.334	7,84%	6,29%	5,31%
Schwarmstädte	15.152	16.956	16.716	16.563	11,91%	10,32%	9,31%
Neue Schwarmstädte	2.683	2.854	2.814	2.788	6,40%	4,90%	3,94%
Kreisfreie Großstädte*	23.469	25.496	25.131	24.900	8,63%	7,08%	6,10%
Städtische Kreise*	32.050	32.722	32.251	31.953	2,10%	0,63%	-0,30%
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen*	14.038	13.941	13.733	13.601	-0,69%	-2,17%	-3,11%
Dünn besiedelte ländliche Kreise*	11.640	11.331	11.158	11.049	-2,65%	-4,13%	-5,08%
Schleswig-Holstein	2.831	2.904	2.862	2.836	2,57%	1,12%	0,19%
Hamburg	1.763	1.945	1.914	1.894	10,35%	8,59%	7,47%
Niedersachsen	7.827	7.887	7.774	7.702	0,77%	-0,68%	-1,60%
Bremen	662	684	673	665	3,37%	1,61%	0,50%
Nordrhein-Westfalen	17.638	17.812	17.555	17.392	0,99%	-0,47%	-1,40%
Hessen	6.094	6.376	6.286	6.229	4,63%	3,15%	2,21%
Rheinland-Pfalz	4.012	4.033	3.975	3.937	0,54%	-0,92%	-1,85%
Baden-Württemberg	10.717	11.372	11.214	11.114	6,12%	4,64%	3,71%
Bayern	12.692	13.632	13.443	13.323	7,41%	5,92%	4,98%
Saarland	989	943	928	918	-4,70%	-6,19%	-7,14%
Berlin	3.470	3.950	3.888	3.849	13,84%	12,05%	10,92%
Brandenburg	2.458	2.437	2.400	2.376	-0,86%	-2,36%	-3,32%
Mecklenburg-Vorpommern	1.599	1.521	1.496	1.481	-4,90%	-6,43%	-7,40%
Sachsen	4.055	3.967	3.906	3.867	-2,17%	-3,69%	-4,65%
Sachsen-Anhalt	2.236	2.014	1.980	1.959	-9,90%	-11,42%	-12,39%
Thüringen	2.157	2.013	1.980	1.960	-6,66%	-8,18%	-9,14%
Deutschland	**81.198**	**83.490**	**82.274**	**81.502**	**2,82%**	**1,33%**	**0,38%**

* BBSR, Siedlungsstrukturelle Regionsgrundtypen 2013

Quelle: Statistische Landesämter, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

4. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

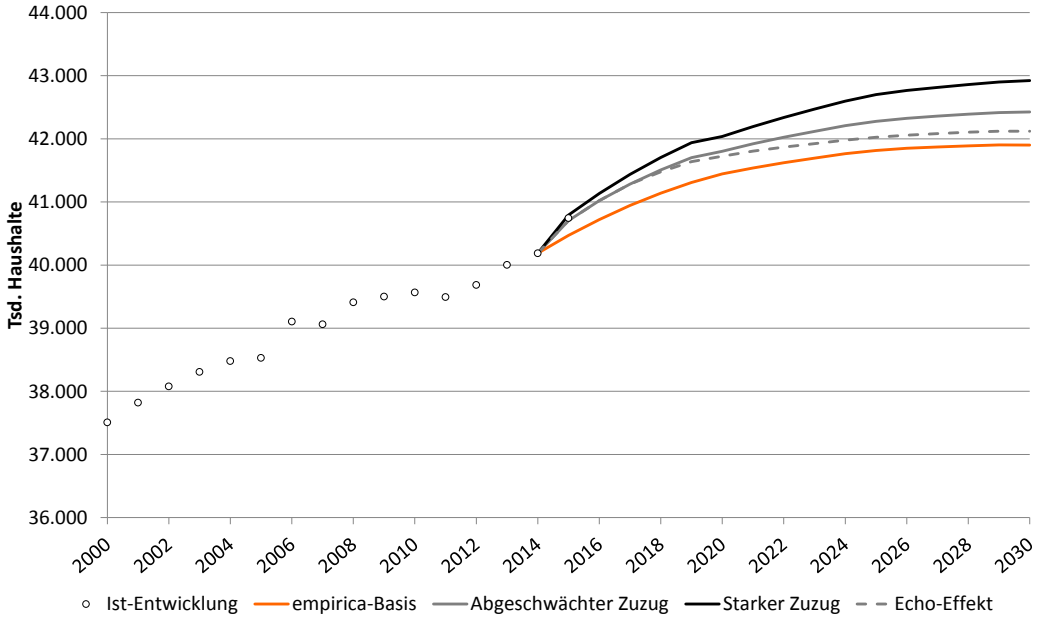
4.1 Wohnungsnachfrage steigt insgesamt weiter

Die Zahl der Einwohner und deren Entwicklung gibt zwar die Entwicklungsrichtung der Wohnungsnachfrage vor, aber Menschen wohnen in Haushalten zusammen, sodass die Zahl der Haushalte für die Wohnungsnachfrage entscheidend ist. Darüber hinaus sind Zweitwohnsitze sowie Untermietverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Zahl der Haushalte hat sich dabei in den letzten Jahrzehnten deutlich dynamischer entwickelt als die Zahl der Einwohner. So ist zwischen 2005 und 2015 die Zahl der Einwohner um 1,5 % gestiegen, die Zahl der Haushalte hingegen um 5,7 %. Die Ursache ist die deutliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Wohnten und haushalteten im Jahre 1995 noch im Durchschnitt 2,1 Personen zusammen, so waren es zuletzt in 2015 nur noch 2,02 Personen.

In der Prognose werden diese Veränderungen alters-, kohorten- und regionsspezifisch fortgeschrieben (vgl. Kapitel 9.1). Demnach sinkt die mittlere Haushaltsgröße im Szenario „abgeschwächter Zuzug“ auf 1,95 im Jahr 2025 und 1,93 im Jahr 2030. Im Ergebnis steigt die Zahl der Haushalte von 40,2 Mio. im Jahr 2014 über 41,8 im Jahr 2025 auf 41,9 im Jahr 2030 an.

Abbildung 26: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltszahlen 2014-2030



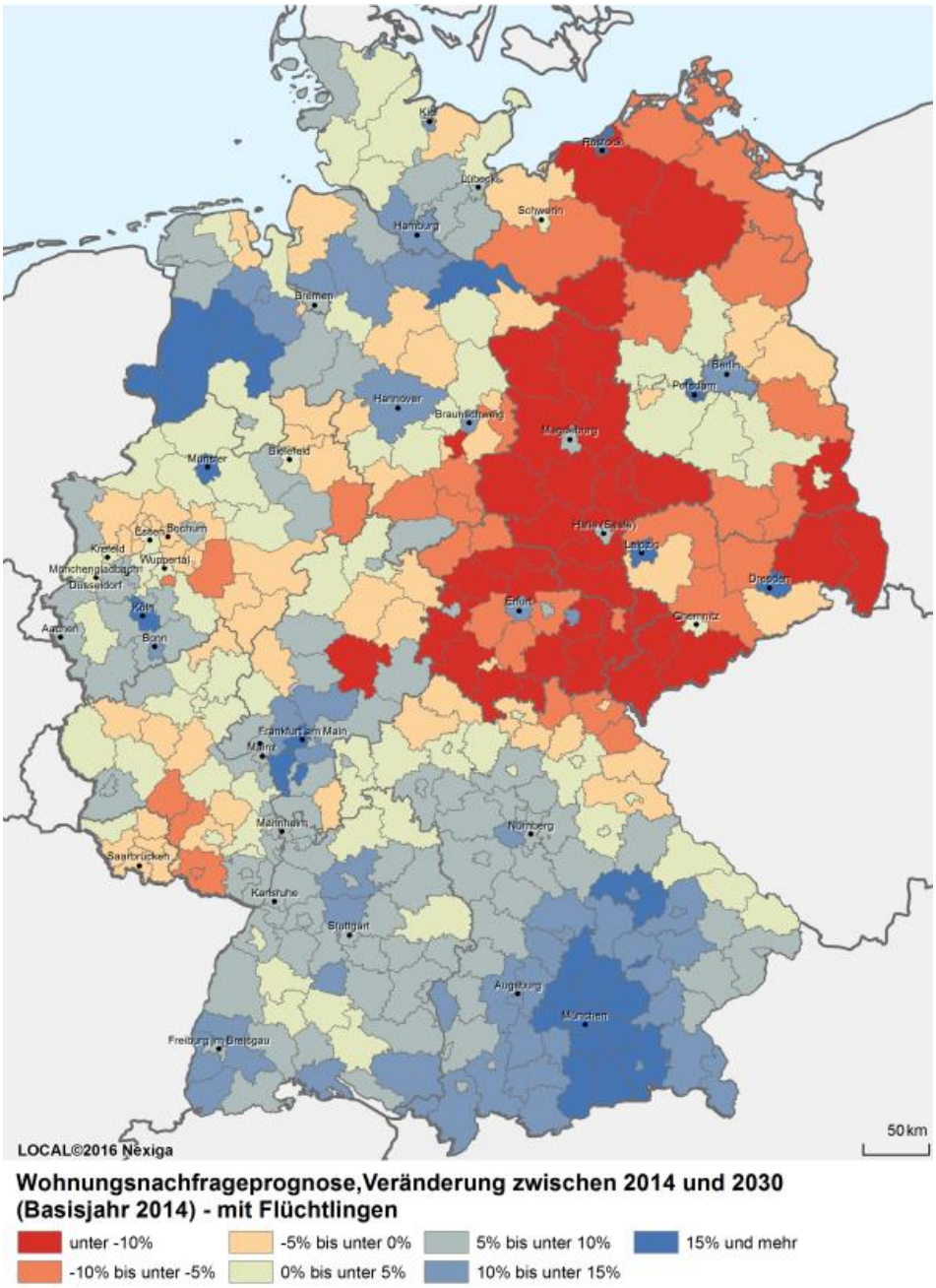
Quelle: Statistische Landesämter, Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

In den Variationsrechnungen mit höherer Auslandszuwanderung sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße nicht ganz so stark. Aufgrund des geringeren Durchschnittalters und des im Vergleich zur Bestandsbevölkerung hohen Kinderanteils, stagniert vorübergehend der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Insgesamt aber steigt die Wohnungsnachfrage aber natürlich bei höherem Zuzug stärker an.

Einen in den meisten Regionen eher geringfügigen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage haben zudem Zweitwohnsitze und Untermietverhältnisse, sodass ein Unterschied zwischen der Zahl der Haushalte (40,2 Mio.) und der Wohnungsnachfrage (37,4 Mio.) besteht. Für die Prognose wurden alters-, haushaltsgrößen- und regionsspezifische Zweitwohnsitz- bzw. Untermieterquoten modelliert.

Die räumliche Verteilung der Wohnungsnachfrage ist in der folgenden Karte dargestellt (vgl. Abbildung 27). Die strukturellen Veränderungen entsprechen grundsätzlich den Veränderungen der Bevölkerungsstärke.

Abbildung 27: Veränderung Wohnungsnachfrage, 2014-2030 (Szenario „Abgeschwächter Zuzug“)



Quelle: Statistische Landesämter Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

Erwartungsgemäß steigt die Wohnungsnachfrage in den Schwarmstädten am stärksten – Spitzenreiter sind hier die Städte Potsdam (+24 %), Leipzig und Frankfurt am Main (jeweils +20 %) sowie München (+19 %) – während in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen die Wohnungsnachfrage, trotz Haushaltsverkleinerung und Zuwanderung aus dem Ausland, sogar sinkt. Auch wenn der Rückgang über alle ländlichen Kreise überschaubar ist, so ist in einigen Kreisen der Rückgang so stark, dass er sichtbar in das Erscheinungsbild der Dörfer und Städte eingreifen wird. Dies

gilt z.B. für die Landkreise Mansfeld-Südharz, Wittenberg und Greiz mit einem Rückgang von über -17 % bis 2030.

Abbildung 28: Wohnungsnachfrage in 1.000 nach Szenario und Regionstyp

		Variation der Außenwanderung			Anstieg ggü. 2014		
		Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echoeffekt	Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echoeffekt
Jahr:	2014	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Ost (ohne Berlin)	6.060	5.927	5.848	5.800	-2,20%	-3,49%	-4,29%
West (ohne Berlin)	29.468	31.782	31.428	31.211	7,85%	6,65%	5,92%
Landkreise	24.380	25.453	25.164	24.988	4,40%	3,22%	2,49%
Kreisfreie Städte	12.983	14.391	14.220	14.114	10,85%	9,53%	8,72%
Schwarmstädte	7.689	8.837	8.733	8.669	14,93%	13,58%	12,74%
Neue Schwarmstädte	1.339	1.478	1.460	1.450	10,41%	9,09%	8,28%
Kreisfreie Großstädte*	11.751	13.118	12.962	12.866	11,63%	10,30%	9,48%
Städtische Kreise*	14.154	15.080	14.914	14.812	6,55%	5,37%	4,65%
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen*	6.226	6.389	6.314	6.268	2,62%	1,42%	0,68%
Dünn besiedelte ländliche Kreise*	5.232	5.257	5.194	5.156	0,49%	-0,71%	-1,45%
Schleswig-Holstein	1.335	1.437	1.421	1.412	7,65%	6,49%	5,78%
Hamburg	886	999	986	978	12,76%	11,26%	10,33%
Niedersachsen	3.535	3.786	3.745	3.720	7,10%	5,94%	5,23%
Bremen	325	343	339	336	5,81%	4,32%	3,40%
Nordrhein-Westfalen	8.077	8.480	8.384	8.325	4,98%	3,80%	3,07%
Hessen	2.712	2.972	2.940	2.920	9,61%	8,42%	7,69%
Rheinland-Pfalz	1.834	1.917	1.895	1.882	4,54%	3,36%	2,64%
Baden-Württemberg	4.665	5.101	5.045	5.011	9,35%	8,15%	7,42%
Bayern	5.650	6.298	6.229	6.188	11,46%	10,25%	9,51%
Saarland	450	449	444	440	-0,33%	-1,47%	-2,16%
Berlin	1.834	2.135	2.108	2.091	16,43%	14,92%	13,99%
Brandenburg	1.161	1.175	1.160	1.151	1,24%	-0,03%	-0,81%
Mecklenburg-Vorpommern	790	762	752	746	-3,48%	-4,78%	-5,58%
Sachsen	1.998	2.019	1.993	1.977	1,10%	-0,21%	-1,02%
Sachsen-Anhalt	1.093	1.007	993	985	-7,82%	-9,11%	-9,91%
Thüringen	1.019	963	949	941	-5,53%	-6,84%	-7,64%
Deutschland	**37.362**	**39.844**	**39.384**	**39.102**	**6,64%**	**5,41%**	**4,66%**

* BBSR, Siedlungsstrukturelle Regionsgrundtypen 2013

Quelle: Statistische Landesämter Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

4.2 Nachfrage nach Geschosswohnungen und nach Einfamilienhäusern regional äußerst unterschiedlich

Die Wohnraumnachfrage teilt sich, bei bundesweiter Betrachtung, grob hälftig auf in die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser und nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Auch die Wohneigentumsquote folgt letztlich diesem Muster. Dies ist natürlich überwiegend eine Folge der starken Wohneigentumsbildung in Einfamilienhäusern, während in Mehrfamilienhäusern der Anteil der Mieter weiterhin weit überwiegt. Auch wenn die Zahl der Eigentumswohnungen zunimmt, so ist dies nicht gleichzusetzen mit einem Anstieg der selbstgenutzten Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Ganz im Gegenteil werden Eigentumswohnungen ebenfalls häufiger vermietet als selbstgenutzt. Laut Zensus wurden im Jahre 2011 60,1 % der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern vermietet und nicht selbstgenutzt. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern am gesamten (bewohnten) Wohnungsbestand betrug damit im Jahre 2011 gerade einmal 9,2 %. Gleichzeitig waren 86,4 % der (bewohnten) Einfamilienhäuser selbstgenutzt. Insofern kann nahezu jedes Einfamilienhaus gleichgesetzt werden mit „selbstgenutzt“ und Geschosswohnungen mit „vermietet“.

Bundesweit betrachtet verschiebt sich die Nachfrage seit geraumer Zeit langsam in Richtung der Einfamilienhäuser. Wohnten im Jahre 1995 noch rund 45 % der Haus-

halte in Ein- und Zweifamilienhäusern, so stieg der Anteil bis 2014 auf rund 47 %. Derzeit liegt die Einfamilienhausquote in Ostdeutschland mit rund 36 % weiterhin unter der westdeutschen Quote von 51 %. Ein weiterer Anstieg in Ostdeutschland ist zwar grundsätzlich aufgrund eines Kohorteneffektes zu erwarten, er wird allerdings durch das Schwarmverhalten konterkariert (siehe unten). Einfamilienhäuser werden in aller Regel bis zum Alter von ca. 45 Jahren bezogen (und meist erworben). Haushalte, die bis zum Alter von 45 Jahren kein Einfamilienhaus bezogen haben, holen dies in aller Regel auch nicht mehr nach. Die heute älteren Haushalte in Ostdeutschland aber waren in ihrem „Hausbaualter" bevor die Mauer fiel mit der Folge, dass diese Geburtsjahrgänge lebenslang nur Einfamilienhausquoten von rund 25 % erreichten. In den letzten Jahren, und auch noch im Prognosezeitraum, altern die Haushalte, die nach dem Mauerfall noch jung genug für den Erwerb eines Einfamilienhauses waren, nun in die höheren Altersklassen hinein und sorgen so für einen Anstieg der Einfamilienhausquote. Wieder einmal zeigt sich, dass sich die Einfamilienhausquote (bzw. Selbstnutzerquote) nur sehr träge über den Austausch der Generationen verändert – auch in Westdeutschland war bis in die 2000er Jahre die Folge des verhinderten Einfamilienhausbaus bzw. der Eigentumsbildung während des zweiten Weltkrieges und seiner Folgen in der Entwicklung sichtbar. Für die Prognosesicherheit ist diese Trägheit grundsätzlich von Vorteil, da sich der quasi passive Anstieg aus einer einfachen Fortschreibung der Quoten bei den heute mittelalten Haushalten ergibt. Gleichzeitig bedeutet dies, dass der aktuelle Anstieg der Quoten nicht Folge aktueller Entwicklungen bei den Rahmenbedingungen (Preise, Zinsen, Förderung), sondern Folge vergangener Rahmenbedingungen ist.

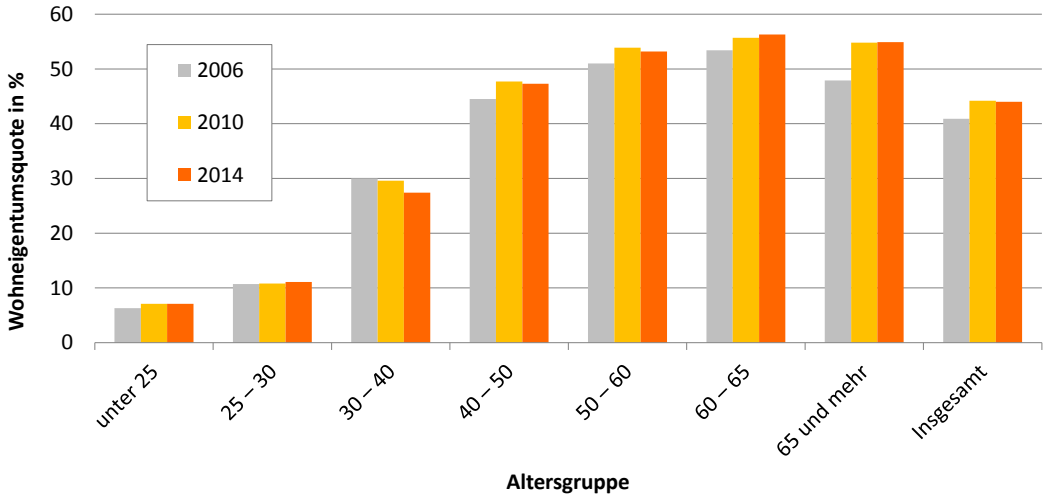
Die sehr langfristige Entwicklung – über den Prognosezeitraum hinaus – der Einfamilienhaus- bzw. Selbstnutzerquote wird hingegen von der Entwicklung bei den heute jungen Haushalten determiniert. Hier allerdings sieht es so aus, dass die Einfamilienhausquote ebenso wie die Selbstnutzerquote sinkt.

In der folgenden Abbildung 29 ist die Wohneigentumsquote nach Altersklassen in den Jahren 2006, 2010 und 2014 dargestellt. Demnach sieht es so aus, dass die Selbstnutzerquote bei den jüngeren Haushalten sinkt, insbesondere im Alter zwischen 30 und 40 Jahren, während sie bei den älteren Haushalten steigt. Bei der Interpretation ist allerdings Vorsicht geboten. Die Datengrundlage ist die Mikrozensus Zusatzerhebung, eine 1 % Stichprobe, die häufig – so insbesondere im Jahre 2006 – unerklärliche Sprünge aufweist. Andere Datenquellen (z.B. die Einkommens- und Verbrauchstichprobe) zeigen ebenso volatile Ergebnisse.

Auf der anderen Seite ist ein Anstieg bei den älteren Haushalten aufgrund des oben beschriebenen Kohorteneffektes plausibel. Auch der Rückgang bei den jüngeren Haushalten ist angesichts des steigenden Heirats- und Erstgebäralters sowie der Bevölkerungsverschiebung in Richtung der Schwarmstädte plausibel. Steigende Kaufpreise können hingegen nicht direkt zu einem Rückgang der Eigentumsbildung bei den jüngeren Haushalten beigetragen haben, da diese bei bundesweiter Betrachtung zum einen gering ausfielen und zum anderen durch sinkende Zinsen ausgeglichen wurden (vgl. Kapitel 6). Nichtsdestotrotz wäre ein Rückgang der Eigentumsbildung bei den jüngeren Haushalten – sollte er sich bestätigen – eine äußerst be-

dauerliche Entwicklung. Die Bedeutung der Eigentumsbildung für die Altersvorsorge ist ebenso unstrittig wie für die Vermögensverteilung. Angesichts der Trägheit der Entwicklung wäre hier eine frühzeitige Gegensteuerung dringlich.

Abbildung 29: Wohneigentumsquote nach Alter, 2006, 2010, 2014



Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnungen **empirica**

Die Prognose der Einfamilienhaus bzw. Geschosswohnungsnachfrage erfolgt durch eine einfache Fortschreibung der alters-, kohorten- und regionsspezifischen Quoten. Die Selbstnutzerquote wurde aus der Einfamilienhaus/Geschosswohnungsquote abgeleitet, indem die jeweiligen Typenanteile (Einfamilienhaus-Selbstnutzer, Einfamilienhaus-Mieter; Geschosswohnung-Selbstnutzer, Geschosswohnung-Mieter) auf Kreisebene konstant gehalten wurden. Für die nachwachsenden Kohorten wurde angenommen, dass diese weder eine höhere noch eine niedrigere Quote aufweisen. Faktisch wurde also unterstellt, dass sich nichts ändert, sodass sich die Änderungen ausschließlich aus der Folge der Kohorteneffekte und der Verschiebung der Bevölkerung durch das Schwarmverhalten zwischen den Regionstypen ergeben.

Nach dieser Prognose steigt in der Variante „abgeschwächter Zuzug" bundesweit die Zahl der bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser um gut 2 Mio. an. Der Anstieg findet dabei mit +1,96 Mio. überwiegend in Westdeutschland statt, während in Ostdeutschland im Jahre 2030 nur gut 60.000 zusätzliche Einfamilienhäuser bewohnt sein werden. Die stärksten prozentualen Anstiege von bis zu über 20 % sind im Großraum München, Hamburg und Frankfurt sowie im westlichen Niedersachsen zu erwarten. Hinzu kommen die ostdeutschen Schwarmstädte, wo allerdings der hohe prozentuale Anstieg auch dem niedrigen Ausgangsniveau geschuldet ist. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Zuwanderungsszenarien sind erwartungsgemäß gering, da sich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Prognosehorizont nur in geringem Maße durch Zuwanderer erhöht.

In immerhin 119 Kreisen und kreisfreien Städten sinkt die Zahl der bewohnten Einfamilienhäuser hingegen. Dies sind vor allem die ländlichen Regionen Ostdeutschlands mit Rückgängen von bis zu 20 % sowie einige Kreisen in Westdeutschland. In den Kreisen mit sinkender Nachfrage nach Einfamilienhäusern stehen zusammen-

genommen heute 22 % der (bewohnten) Einfamilienhäuser. In diesen Regionen dürften und sind es zum Teil schon heute, auch Einfamilienhäuser häufig unverkäuflich werden und überwiegend ihren Wert verlieren. Die Folge wird eine weiteres Fortschreiten des heute schon sichtbaren Verfalls sein. Hier dürften ganze Dörfer verfallen und letztlich Wüstungen entstehen.

Abbildung 30: Ein- und Zweifamilienhausnachfrage in 1.000 nach Szenario und Regionstyp

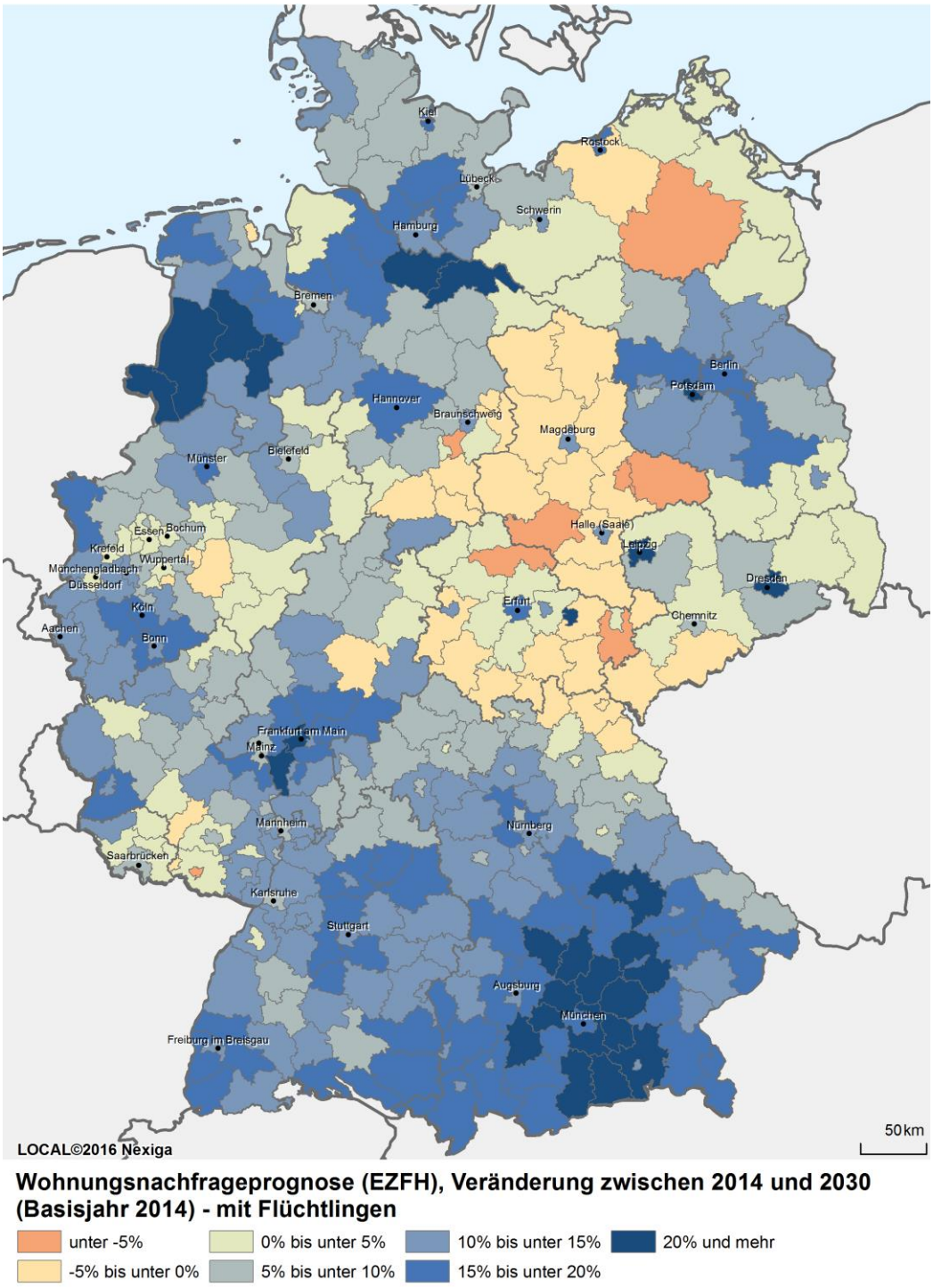
		Variation der Außenwanderung			Anstieg ggü. 2014		
		Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echoeffekt	Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echoeffekt
Jahr:	2014	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Ost (ohne Berlin)	2.654	2.770	2.742	2.726	4,36%	3,31%	2,70%
West (ohne Berlin)	14.894	16.782	16.631	16.541	12,67%	11,66%	11,06%
Landkreise	14.940	16.662	16.513	16.425	11,53%	10,53%	9,94%
Kreisfreie Städte	2.805	3.124	3.092	3.073	11,38%	10,25%	9,57%
Schwarmstädte	1.262	1.474	1.459	1.450	16,83%	15,64%	14,92%
Neue Schwarmstädte	358	405	401	399	13,31%	12,22%	11,57%
Kreisfreie Großstädte*	2.384	2.677	2.650	2.633	12,31%	11,16%	10,47%
Städtische Kreise*	8.072	9.093	9.013	8.965	12,65%	11,66%	11,07%
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen*	3.901	4.321	4.281	4.258	10,75%	9,74%	9,14%
Dünn besiedelte ländliche Kreise*	3.388	3.696	3.662	3.641	9,08%	8,07%	7,47%
Schleswig-Holstein	760	855	847	843	12,39%	11,42%	10,85%
Hamburg	184	213	210	209	15,88%	14,50%	13,67%
Niedersachsen	2.177	2.475	2.454	2.442	13,70%	12,72%	12,14%
Bremen	115	124	123	122	8,09%	6,75%	5,94%
Nordrhein-Westfalen	3.523	3.856	3.821	3.800	9,45%	8,44%	7,84%
Hessen	1.373	1.555	1.541	1.533	13,24%	12,25%	11,65%
Rheinland-Pfalz	1.150	1.264	1.253	1.246	9,97%	8,98%	8,39%
Baden-Württemberg	2.334	2.675	2.651	2.637	14,62%	13,60%	12,99%
Bayern	2.963	3.432	3.401	3.383	15,80%	14,77%	14,16%
Saarland	314	332	329	327	5,76%	4,81%	4,24%
Berlin	197	235	232	231	19,38%	18,01%	17,18%
Brandenburg	606	675	669	665	11,50%	10,46%	9,84%
Mecklenburg-Vorpommern	343	351	347	345	2,47%	1,41%	0,78%
Sachsen	700	740	732	728	5,71%	4,67%	4,06%
Sachsen-Anhalt	509	500	495	492	-1,74%	-2,77%	-3,38%
Thüringen	497	504	499	496	1,30%	0,25%	-0,37%
Deutschland	**17.745**	**19.787**	**19.606**	**19.498**	**11,50%**	**10,49%**	**9,88%**

* BBSR, Siedlungsstrukturelle Regionsgrundtypen 2013

Quelle: Statistische Landesämter Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

Die Einfamilienhausquote an allen Wohnungen (jeweils bewohnte Wohnungen) wird durch diese Entwicklung in Deutschland insgesamt weiter von 47 % auf 50 % im Jahre 2030 ansteigen. Die stärksten Anstiege finden sich dabei in den ländlichen Regionen, insbesondere Ostdeutschlands, mit Anstiegen von in der Spitze 9 %-Punkten (Hildburghausen, Wartburgkreis, Elbe-Elster-Kreis). Die scheinbar gegensätzliche Entwicklung von Einfamilienhausquote und Einfamilienhausnachfrage ist nicht weiter erstaunlich. Positiv auf Quote und Nachfrage wirkt zunächst der oben beschriebenen Kohorteneffekt in Ostdeutschland. Negativ auf die Nachfrage, aber positiv auf die Quote wirkt hingegen die Abwanderung durch das Schwarmverhalten. Die Abwanderung insbesondere junger Menschen, die noch überwiegend in Geschosswohnungen wohnen, steigert die Einfamilienhausquote der verbleibenden Bewohner, während aber insgesamt die Nachfrage sinkt. Aufgrund der sinkenden Nachfrage könnte sogar die Einfamilienhausquote sogar nochmals stärker steigen, indem die Verfügbarkeit von Einfamilienhäusern zu niedrigsten Preisen hier eine Verschiebung zulasten der Geschosswohnungen in diesen Regionen bewirkt. Eine Stabilisierung der Einfamilienhauspreise ist hierdurch aber nicht zu erwarten.

Abbildung 31: Veränderung EZFH-Nachfrage (Szenario „abgeschwächter Zuzug“), 2014-30



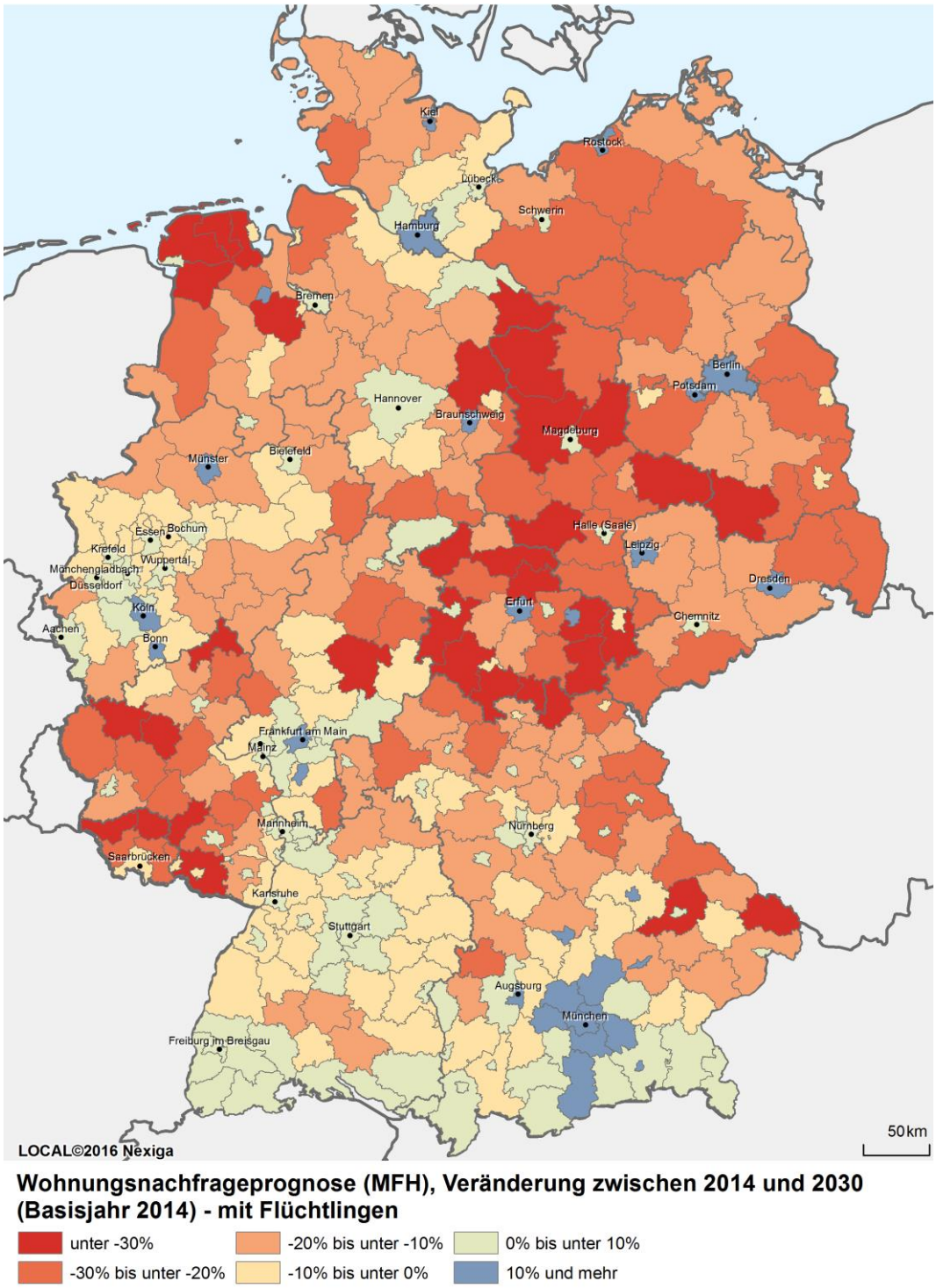
Quelle: Statistische Landesämter, Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage insgesamt und der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Bundesweit steigt die Nachfrage nach Geschosswohnungen bis zum

Jahr 2030 nur geringfügig um 160.000 Wohnungen oder 0,8 % an. Dieser bundesweite Wert hat allerdings kaum Aussagekraft und ist in keiner Weise gleichzusetzen mit dem benötigten Neubaubedarf, da sich bei bundesweiter Betrachtung die Rückgänge in einigen Regionen mit den Anstiegen in anderen Regionen saldieren.

Die Nachfrage nach Geschosswohnungen wird durch die beiden beschriebenen Faktoren der Änderung der Nachfrage insbesondere durch regionale Zu- bzw. Abwanderung sowie der bundesweit zunehmenden Einfamilienhausnachfrage bestimmt. Die damit grundsätzlich vorhandene Konkurrenzbeziehung zwischen Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen kommt allerdings in wachsenden Regionen nicht zum Tragen, hier wachsen beide Marktsegmente. In insgesamt 127 Landkreisen oder kreisfreien Städten mit einem Bevölkerungsanteil von 43 % (35,5 Mio. Einwohner) an Deutschland steigt die Nachfrage nach Geschosswohnungen; in 28 Städten oder Landkreisen (sämtlich Umlandkreise von München) mit zusammen 16,5 % der Einwohner liegt der Anstieg bis zum Jahre 2030 sogar bei mehr als 10 %. Die höchsten Anstiege der Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäuser ergibt sich erwartungsgemäß in den stark wachsenden Schwarmstädten, allen voran Potsdam, Frankfurt/M., Leipzig, Dresden, München und Darmstadt mit Wachstumsraten von über 15 % gegenüber dem Basisjahr 2014.

Abbildung 32: Veränderung Geschosswohnungsnachfrage (Szenario „abgeschwächter Zuzug“), 2014-30



Quelle: Statistische Landesämter Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

Von einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis zum Jahre 2030 ist im Szenario „abgeschwächter Zuzug“ hingegen in 275 der 402 Kreise und kreisfreien Städten in Deutschland mit zusammen 47 Mio. Einwohnern auszugehen, was 57 % der Einwohner Deutschlands entspricht. Es kann gar nicht zu

häufig wiederholt werden: Eine rückläufige Nachfrage nach Geschosswohnungen ist typischer für Deutschland als ein Anstieg. In 188 Kreisen mit 35 % der Einwohner Deutschlands sinkt die Nachfrage nach Geschosswohnungen um mehr als 10 %, in 46 Kreisen (6 % der Einwohner) um mehr als 25 %. Die besonders starken relativen Rückgänge finden sich allerdings in sehr ländlichen Abwanderungsregionen, in denen ohnehin der Mehrfamilienhausanteil sehr gering ist, sodass die Auswirkungen, z.B. auf die Stadterhaltung, geringer sind als diese Zahlen suggerieren.

Abbildung 33: Mehrfamilienhausnachfrage in 1.000 nach Szenario und Regionstyp

		Variation der Außenwanderung			Anstieg ggü. 2014		
		Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echoeffekt	Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echoeffekt
Jahr:	2014	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Ost (ohne Berlin)	3.406	3.157	3.106	3.074	-7,30%	-8,80%	-9,74%
West (ohne Berlin)	14.574	15.000	14.796	14.670	2,92%	1,53%	0,66%
Landkreise	9.439	8.790	8.650	8.563	-6,88%	-8,36%	-9,28%
Kreisfreie Städte	10.178	11.267	11.128	11.041	10,70%	9,33%	8,48%
Schwarmstädte	6.428	7.363	7.274	7.219	14,56%	13,17%	12,31%
Neue Schwarmstädte	981	1.073	1.059	1.051	9,35%	7,95%	7,07%
Kreisfreie Großstädte*	9.368	10.440	10.312	10.233	11,45%	10,08%	9,23%
Städtische Kreise*	6.082	5.987	5.900	5.847	-1,55%	-2,98%	-3,87%
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen*	2.324	2.068	2.033	2.010	-11,02%	-12,55%	-13,51%
Dünn besiedelte ländliche Kreise*	1.843	1.562	1.533	1.515	-15,29%	-16,85%	-17,84%
Schleswig-Holstein	574	582	574	569	1,37%	-0,04%	-0,93%
Hamburg	703	787	776	769	11,95%	10,41%	9,46%
Niedersachsen	1.357	1.310	1.290	1.278	-3,49%	-4,94%	-5,85%
Bremen	210	219	216	214	4,56%	2,99%	2,01%
Nordrhein-Westfalen	4.554	4.624	4.563	4.526	1,53%	0,20%	-0,62%
Hessen	1.338	1.417	1.399	1.387	5,88%	4,49%	3,62%
Rheinland-Pfalz	684	653	642	636	-4,58%	-6,08%	-7,01%
Baden-Württemberg	2.331	2.426	2.393	2.374	4,08%	2,70%	1,84%
Bayern	2.687	2.866	2.828	2.805	6,67%	5,26%	4,39%
Saarland	136	117	114	113	-14,36%	-15,94%	-16,94%
Berlin	1.637	1.900	1.875	1.860	16,08%	14,55%	13,61%
Brandenburg	555	500	492	486	-9,94%	-11,47%	-12,43%
Mecklenburg-Vorpommern	447	411	405	400	-8,05%	-9,53%	-10,46%
Sachsen	1.298	1.280	1.261	1.249	-1,39%	-2,85%	-3,76%
Sachsen-Anhalt	584	507	498	493	-13,13%	-14,64%	-15,60%
Thüringen	521	459	451	445	-12,05%	-13,60%	-14,57%
Deutschland	**19.617**	**20.057**	**19.778**	**19.604**	**2,24%**	**0,82%**	**-0,07%**
* BBSR, Siedlungsstrukturelle Regionsgrundtypen 2013							

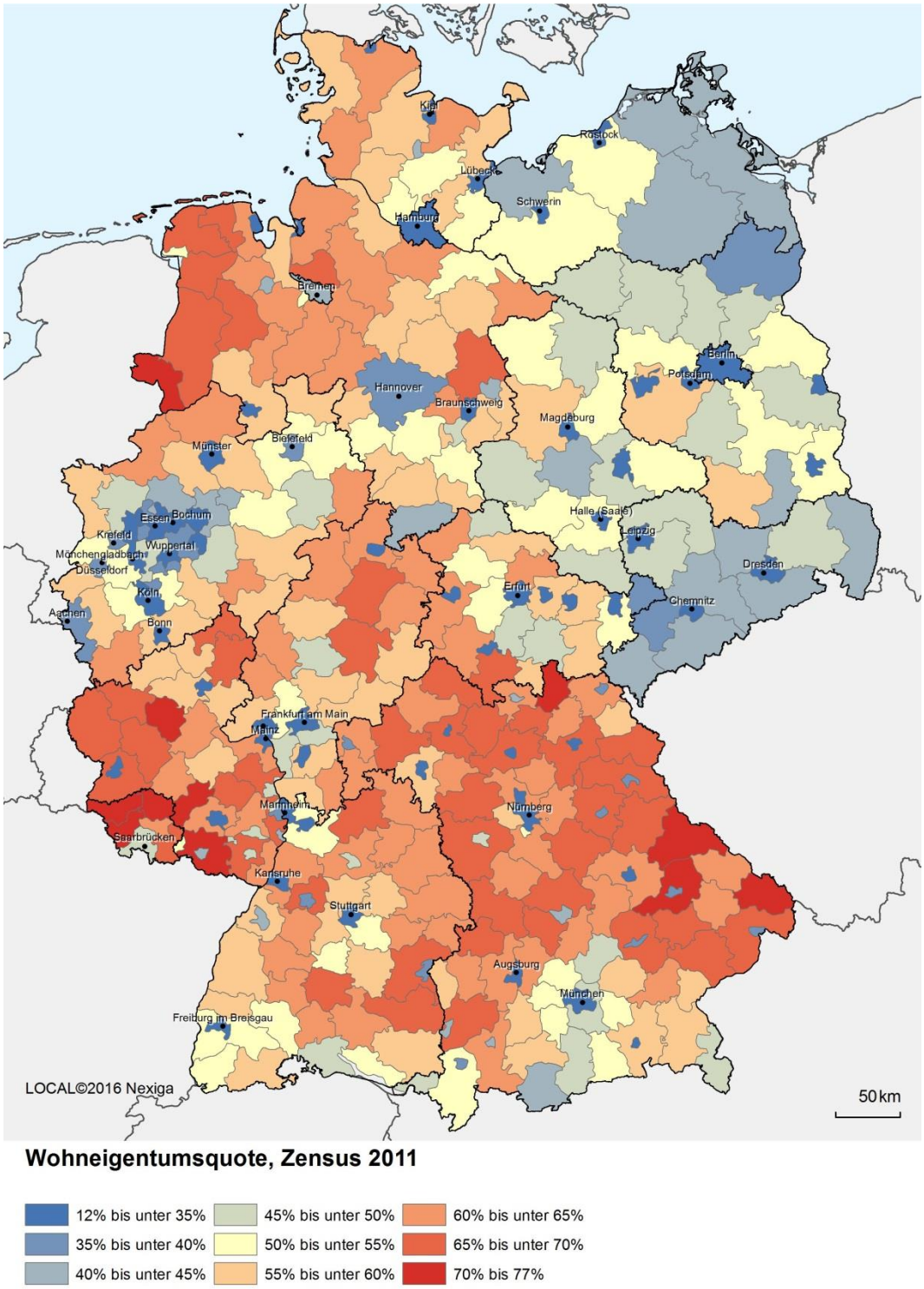
Quelle: Statistische Landesämter Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

4.3 Wohneigentumsquote steigt, aber sinkt bei den Jüngeren

Die regionalen Unterschiede in der Wohneigentumsquote sind erstaunlich groß und reichen von 13 % in Leipzig und Rostock bis zu 75 % in den saarländischen Landkreisen Merzig-Wadern und St. Wendel (Zensus 2011). Die Unterschiede erklären sich weit überwiegend aus der Gebäudestruktur, sodass kreisfreie Städte mit hohem Geschosswohnungsanteil eine niedrigere Wohneigentumsquote aufweisen. Die höchste Wohneigentumsquote unter den kreisfreien Städten haben mit 51 % die eher kleineren, ländlichen Städte Schwabach in Bayern und Emden in Niedersachsen, die niedrigsten Wohneigentumsquoten unter der Landkreisen haben die verstädterten Landkreise Zwickau (37 %) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (39 %). Die Gebäudestruktur ist neben der Siedlungsstruktur auch eine direkte Folge unterschiedlicher geschichtlicher Entwicklungen der regionalen (Bau-)Traditionen. Die Vernachlässigung der Eigentumsbildung bzw. des Einfamilienhausbaus in der DDR lässt sich bis heute und noch für geraume Zeit in der Wohneigentumsquote ablesen. Das

Ruhrgebiet mit seiner lange Zeit auf Werkswohnungen, später Sozialwohnungen in Geschossbauweise ausgerichteten Wohnungsbaupolitik hebt sich ebenso deutlich ab, wie der über lange Zeit auf Eigentumsbildung ausgerichtete Reihenhaus-Siedlungsbau im ebenfalls hochverdichteten Saarland.

Abbildung 34: Wohneigentumsquote, 2011



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Die weitere Entwicklung der Selbstnutzerquote wird aber auch in Zukunft im Wesentlichen durch die Entwicklung des Einfamilienhausanteils bestimmt. Zur Prognose wurden die bisherigen Selbstnutzerstrukturen konstant gehalten, sodass sich die Veränderungen ausschließlich aufgrund der Verschiebungen der Wohnungsnachfrage zwischen den Marktsegmenten Einfamilienhaus und Geschosswohnung ergeben.

Abbildung 35: Wohneigentumsquote nach Szenario und Regionstyp

		Variation der Außenwanderung			Anstieg ggü. 2014		
		Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echoeffekt	Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echoeffekt
Jahr:	2014	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Ost (ohne Berlin)	40,4%	42,3%	42,6%	42,5%	4,8%	5,7%	5,3%
West (ohne Berlin)	48,4%	49,6%	49,6%	49,7%	2,4%	2,3%	2,7%
Landkreise	55,5%	58,0%	58,0%	58,1%	4,5%	4,6%	4,8%
Kreisfreie Städte	26,8%	26,8%	26,7%	26,8%	-0,1%	-0,5%	0,1%
Schwarmstädte	22,9%	23,0%	22,8%	23,1%	0,5%	-0,5%	0,6%
Neue Schwarmstädte	28,7%	29,1%	29,0%	29,2%	1,4%	1,0%	1,7%
Kreisfreie Großstädte*	25,9%	25,9%	25,7%	25,9%	-0,1%	-0,6%	0,1%
Städtische Kreise*	53,6%	55,4%	55,3%	55,5%	3,4%	3,3%	3,6%
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen*	55,1%	58,2%	58,3%	58,4%	5,5%	5,8%	5,9%
Dünn besiedelte ländliche Kreise*	56,3%	59,9%	60,1%	60,1%	6,4%	6,9%	6,8%
Schleswig-Holstein	50,4%	51,9%	51,9%	52,0%	2,9%	3,0%	3,2%
Hamburg	23,9%	24,2%	24,1%	24,3%	1,5%	0,8%	1,6%
Niedersachsen	53,9%	56,1%	56,2%	56,2%	4,0%	4,1%	4,3%
Bremen	38,6%	39,1%	39,1%	39,2%	1,2%	1,3%	1,4%
Nordrhein-Westfalen	42,6%	43,6%	43,7%	43,7%	2,4%	2,6%	2,6%
Hessen	48,1%	48,9%	48,7%	49,0%	1,6%	1,3%	1,8%
Rheinland-Pfalz	56,7%	58,5%	58,7%	58,7%	3,3%	3,5%	3,5%
Baden-Württemberg	52,6%	53,6%	53,4%	53,7%	2,0%	1,6%	2,2%
Bayern	50,2%	51,2%	50,9%	51,3%	1,9%	1,4%	2,1%
Saarland	62,4%	64,8%	65,3%	64,9%	3,8%	4,6%	4,1%
Berlin	15,6%	15,8%	15,6%	15,8%	1,3%	0,0%	1,4%
Brandenburg	45,8%	49,9%	50,0%	50,1%	8,9%	9,3%	9,4%
Mecklenburg-Vorpommern	39,3%	41,2%	41,5%	41,4%	4,9%	5,6%	5,4%
Sachsen	33,3%	34,1%	34,4%	34,3%	2,4%	3,2%	2,8%
Sachsen-Anhalt	42,9%	45,1%	45,5%	45,3%	4,9%	6,0%	5,5%
Thüringen	46,0%	48,2%	48,8%	48,5%	4,8%	6,1%	5,3%
Deutschland	**45,5%**	**46,7%**	**46,7%**	**46,8%**	**2,6%**	**2,6%**	**2,9%**

* BBSR, Siedlungsstrukturelle Regionsgrundtypen 2013

Quelle: Statistische Landesämter Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

Dies mag etwas zu kurz gegriffen sein. Schließlich bestehen neben den historischen und baustrukturellen Unterschieden auch Unterschiede, die unabhängig von der Baustruktur sind. So sind die regionalen Unterschiede in der Wohneigentumsquote auch innerhalb der gleichen Gebäudetypen beträchtlich. Während bundesweit Einfamilienhäuser noch weit überwiegend selbstgenutzt werden, variiert der Selbstnutzeranteil in größeren Gebäuden erheblich. Im Jahre 2011 wurden bundesweit 13 % der Wohnungen in Gebäuden mit 13 und mehr Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt, während es in Stuttgart 23 % und in Nürnberg 19 % waren. In Hamburg hingegen waren es nur 7 % und in Berlin nur 6 %. Diese erheblichen Unterschiede dürften die Folge einer über lange Zeiträume verfolgten Mieter- bzw. Eigentumspolitik sein. Mit Instrumenten wie Umwandlungsverboten und einer Fokussierung des Neubaus auf kommunale Unternehmen bzw. Wohnungsbaugenossenschaften wird der Eigentumsbildung im Geschoss die Grundlage entzogen, da dann das Angebot an selbstnutzerfähigen Eigentumswohnungen gering ist. Eine Politikänderung ist zwar grundsätzlich denkbar, bis allerdings eine Wirkung auf die Selbstnutzerquote messbar wird, wird es lange dauern.

4.4 Neubaunachfrage bleibt hoch

Der Anstieg der Wohnungsnachfrage bei Ein- und Zweifamilienhäusern und nach Geschosswohnungen muss, zumindest in den Regionen mit einer wachsenden Wohnungsnachfrage, durch einen Anstieg des Wohnungsangebotes befriedigt werden. Dies muss im Wesentlichen durch die Neuerrichtung von Wohnungen im Neubau oder in bestehenden Gebäuden (Dachaufstockungen, Umnutzungen) erfolgen, auch wenn in der Praxis zusätzliche Wohnungen durch die Teilung von Wohnungen entstehen können, wovon insbesondere in Hochpreisregionen auszugehen ist.

Die Neubaunachfrage wird allerdings größer ausfallen als der Anstieg der Wohnungsnachfrage, da zum einen neue Wohnungen als Ersatz für abgehende Wohnungen errichtet werden müssen und zum anderen auch dort neue Wohnungen errichtet werden, wo bereits heute Wohnungen leer stehen. In vielen Prognosen wird für diese eine, über den Anstieg der Nachfrage hinausgehende Neubaunachfrage als Ersatzquote angenommen. Die Ersatzquote wird in aller Regel entweder einfach gesetzt (z.B. 0,3 % des Bestandes) oder aus dem langfristigen Vergleich des Wohnungsbestandes zu zwei Zeitpunkten (meist zwei Vollerhebungen) mit der Wohnungsfortschreibung gewonnen. Das Ergebnis wird dann meist als Neubaubedarf bezeichnet.

Eine solche Vorgehensweise ist allerdings aus zwei Gründen nicht geeignet, um einen Näherungswert für den zukünftigen Wohnungsneubau zu liefern. Zum einen handelt es sich schon von seiner Konzeption her um eine normative Zahl, d.h. welcher Neubau ist aus wohnungspolitischen Gründen erwünscht. Zum zweiten dürfte die Ersatzquote erheblich von der Verfassung des Wohnungsmarktes abhängen. So ist in Regionen mit hoher Wohnungsnachfrage bzw. hohen Wohnungsmieten und Preisen, die Zahl der abgerissenen Wohnungen höher als in anderen Regionen mit Wohnungsüberschüssen, da sich dort der Abriss aufgrund des fehlenden Siedlungsdrucks nicht lohnt. Die leerstehenden Wohnungen und Gebäude bleiben dort einfach stehen während in angespannten Wohnungsmärkten der Abriss von Wohnungen häufig Voraussetzung für den Neubau auf gleichem Baugrund ist. Desweiteren erklärt eine solche Vorgehensweise nicht, warum jederzeit auch in Regionen mit erheblichen Wohnungsüberschüssen neue Wohnungen entstehen.

empirica hat daher in der Vergangenheit eine Methodik zur Schätzung der qualitativen Zusatznachfrage entwickelt, die auf Basis des tatsächlichen, beobachteten Neubaus im Vergleich zur Entwicklung des Neubaubedarfs den unerklärten Teil des Neubaus durch den qualitativen Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage erklärt.[34]. Wesentlich, aber nicht verwunderlich, ist, dass in Städten mit einem hohen Anteil von Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren die qualitative Zusatznachfrage besonders hoch ist. Dies gilt insbesondere für die ostdeutschen Städte.

[34] Für eine ausführliche Beschreibung siehe: Braun, R.; Weiden, L. und Thomschke, L. (2014), Ausblick:Wohnungsbedarfsprognose Bayern bis 2032 der empirica ag, in: BayernLabo,Wohnungsmarkt Bayern 2014 - Beobachtung und Ausblick, München. Download unter https://bayernlabo.de/index.php?eID=tx_nawsecuredl&u=0&g=0&t=1494071573&hash=757a6a095286a71aed7628b924a2b1067c96b1e3&file=fileadmin/dwn/BayernLabo_Wohnungsmarkt-Bayern-2014_Doppelseiten.pdf

Einen Einfluss auf die qualitative Zusatznachfrage hat zudem die Entwicklung der quantitativen Wohnungsnachfrage. In Regionen mit geringem Anstieg der Nachfrage ist die qualitative Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen höher als in Regionen mit hohem Nachfrageanstieg. In Regionen mit hohem Nachfrageanstieg werden über den demografisch bedingten Neubau die neuen Qualitäten ohnehin geschaffen, während in Regionen mit Bevölkerungsverlusten sich Nachfrager mit höheren oder anders gelagerte Qualitätsansprüchen ihre Qualitäten selbst schaffen müssen. Diese qualitative Zusatznachfrage ist nicht zu einem wie auch immer ermittelten Ersatzbedarf zu addieren, sondern beinhaltet diesen. Die Berechnung des qualitativen Zusatzbedarfs erfolgt getrennt für die Marktsegmente Ein- und Zweifamilienhaus sowie Geschosswohnungen. Ausgewiesen wird die Neubaunachfrage, d.h. die Summe aus der quantitativen Wohnungsnachfrage (Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, sofern positiv) und dem qualitativen Zusatzbedarf.

Bundesweit betrachtet sind die Unterschiede zwischen der Neubaunachfrage und dem über eine Ersatzquote bestimmten Neubaubedarf nicht groß. Eine Bedarfsrechnung mit einer Ersatzquote von 0,3 % des Bestandes p.a. ergibt einen Neubaubedarf von 4,9 Mio. Wohnungen zwischen 2015 und 2030 (ca. 300.000 p.a.). Die Neubaunachfrage inkl. qualitativen Ersatzbedarf hingegen beträgt 4,4, Mio. Wohnungen (ca. 280.000 p.a.). Unterschiede ergeben sich vor allem auf kleinräumlicher Ebene. Der qualitative Zusatzbedarf ist im Vergleich zum normativen Ersatzbedarf besonders hoch in Städten wie Cottbus, Chemnitz, Weiden in der Oberpfalz oder Bielefeld, in denen einerseits die Nachfrage nur moderat steigt und gleichzeitig der Anteil der Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren besonders hoch ist. Eine besonders niedrige Neubaunachfrage, relativ zum Neubaubedarf, besteht hingegen in praktisch allen sehr ländlichen Regionen, in denen das Einfamilienhaussegment die Wohnraumversorgung sicherstellt.

Insgesamt beläuft sich die Neubaunachfrage in Deutschland bis zum Jahr 2030 auf rund 4,4 Mio. Wohnungen (Szenario „abgeschwächter Zuzug“). Die Neubaunachfrage teilt sich dabei ziemlich genau hälftig auf Geschosswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Der ostdeutsche Anteil (inkl. Berlin) liegt mit 16 % etwas unterhalb des Bevölkerungsanteils von 20 %, wobei aber im Einfamilienhaussegment der Anteil mit 9 % deutlich kleiner als der Bevölkerungsanteil ist und im Geschosswohnungsbau mit 22 % etwas höher ist. Dies ist zum einen der Stadt Berlin zu verdanken, auf die allein fast die Hälfte der Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen Ostdeutschlands entfällt und zum anderen dem höheren qualitativen Zusatzbedarf in den ostdeutschen Städten.

Ebenfalls wenig erstaunlich ist, dass die Schwarmstädte einen weit überproportionalen Anteil der Neubaunachfrage auf sich vereinen können. Insgesamt 41 % der Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen entfallen auf die Schwarmstädte (46 % inklusive der neuen Schwarmstädte), wobei ihr Bevölkerungsanteil an Deutschland zumindest derzeit nur 19 % (22 %) ausmacht. Im Einfamilienhaussegment ist der Anteil der Schwarmstädte erwartungsgemäß mit 10 % (13 %) deutlich geringer, während er in den Umlandkreisen weit höher ist.

Abbildung 36: Summierte Neubaunachfrage für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Szenario und Regionstyp, 2015-2030

	Variation der Außenwanderung		
	Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echo-Effekt
Jahr:	2015-30	2015-30	2015-30
Ost (ohne Berlin)	173.067	162.775	156.019
West (ohne Berlin)	2.105.141	2.014.483	1.942.921
Landkreise	1.921.360	1.836.545	1.770.751
Kreisfreie Städte	396.505	378.643	364.727
Schwarmstädte	234.079	224.562	216.947
Neue Schwarmstädte	56.897	54.396	52.418
Kreisfreie Großstädte*	355.056	339.378	327.127
Städtische Kreise*	1.134.953	1.086.340	1.047.962
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen*	468.704	447.594	431.602
Dünn besiedelte ländliche Kreise*	359.152	341.876	328.787
Schleswig-Holstein	104.922	100.317	96.660
Hamburg	32.379	30.769	29.472
Niedersachsen	328.811	316.654	307.018
Bremen	12.134	11.161	10.426
Nordrhein-Westfalen	412.127	391.825	376.002
Hessen	197.726	189.257	182.523
Rheinland-Pfalz	130.355	123.481	118.128
Baden-Württemberg	369.168	354.042	341.992
Bayern	495.378	476.418	461.333
Saarland	22.142	20.559	19.368
Berlin	39.658	37.931	36.538
Brandenburg	77.150	73.312	70.339
Mecklenburg-Vorpommern	16.568	15.510	14.874
Sachsen	49.611	46.083	43.965
Sachsen-Anhalt	10.490	9.844	9.492
Thüringen	19.249	18.025	17.349
Deutschland	**2.317.865**	**2.215.189**	**2.135.478**
* BBSR, Siedlungsstrukturelle Regionsgrundtypen 2013			

Quelle: Statistische Landesämter Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

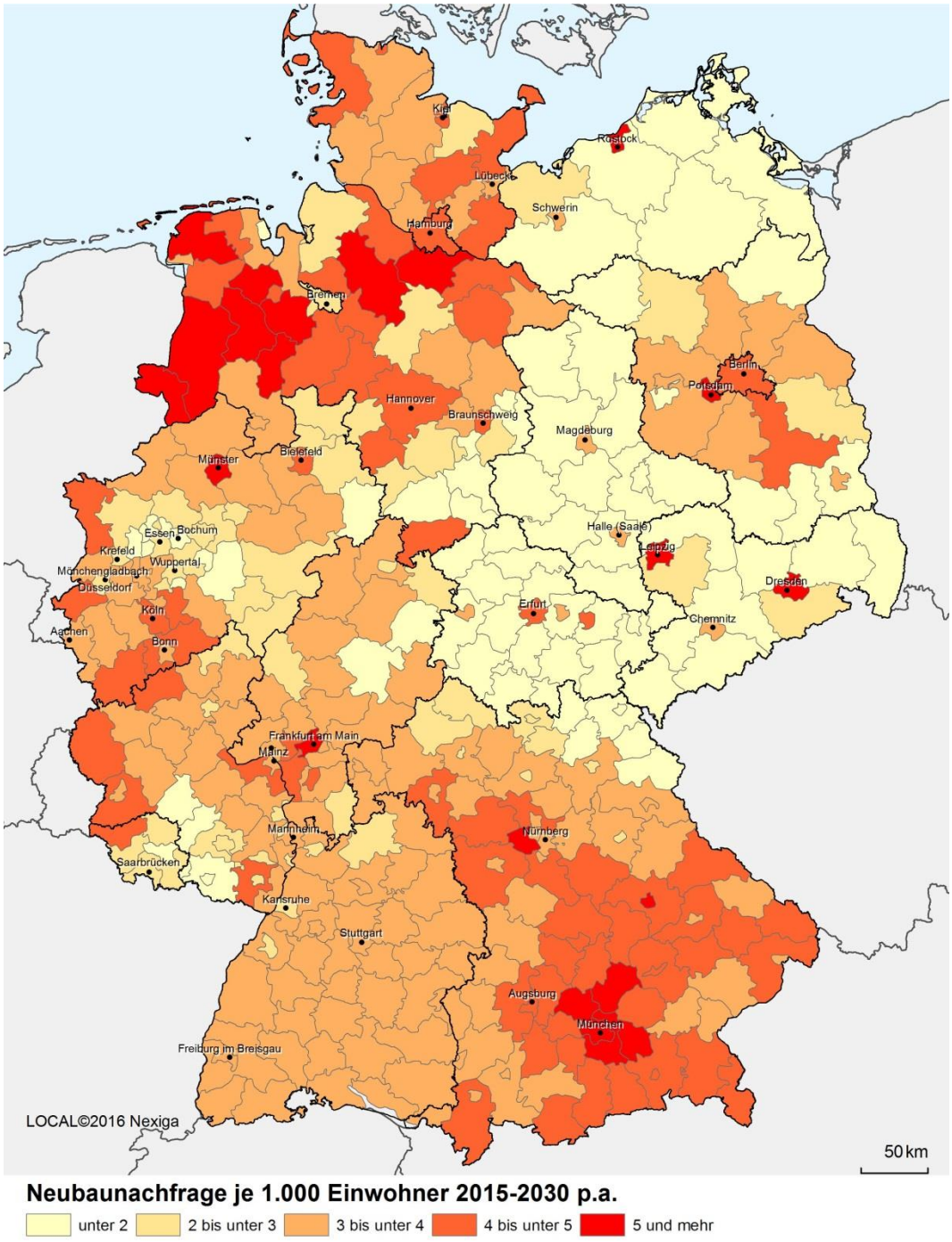
Abbildung 37: Summierte Neubaunachfrage für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Szenario und Regionstyp, 2015-2030

	Variation der Außenwanderung		
	Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echo-Effekt
Jahr:	2015-30	2015-30	2015-30
Ost (ohne Berlin)	273.151	262.948	254.304
West (ohne Berlin)	1.794.031	1.732.452	1.683.647
Landkreise	1.034.933	1.017.222	1.004.624
Kreisfreie Städte	1.280.406	1.211.574	1.153.859
Schwarmstädte	947.891	896.261	851.105
Neue Schwarmstädte	115.980	108.867	102.941
Kreisfreie Großstädte*	1.210.905	1.145.431	1.090.070
Städtische Kreise*	693.120	676.332	664.470
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen*	226.273	223.742	222.032
Dünn besiedelte ländliche Kreise*	185.041	183.291	181.911
Schleswig-Holstein	78.942	76.734	74.958
Hamburg	89.042	82.713	77.151
Niedersachsen	172.842	168.222	164.497
Bremen	19.811	18.732	18.341
Nordrhein-Westfalen	486.084	471.924	461.337
Hessen	187.783	181.212	175.730
Rheinland-Pfalz	94.279	92.465	91.099
Baden-Württemberg	256.708	246.413	238.679
Bayern	389.141	374.638	362.456
Saarland	19.399	19.399	19.399
Berlin	248.157	233.397	220.532
Brandenburg	52.790	52.012	51.436
Mecklenburg-Vorpommern	29.432	28.160	27.037
Sachsen	127.817	123.055	119.047
Sachsen-Anhalt	30.725	28.860	27.204
Thüringen	32.388	30.860	29.580
Deutschland	**2.315.339**	**2.228.796**	**2.158.483**
* BBSR, Siedlungsstrukturelle Regionsgrundtypen 2013			

Quelle: Statistische Landesämter Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

Bei der Interpretation der Neubaunachfrage ist zu beachten, dass die Entwicklung im Zeitraum 2015 bis 2030 deutlich fallend verläuft. Bundesweit sinkt die Neubaunachfrage in der Variation „abgeschwächter Zuzug“ von insgesamt 360.000 Wohnungen im Zeitraum 2015 bis 2019 über 280.000 (2020 bis 2024) auf 230.000 (2025 bis 2030). Dieser Rückgang ist auch in allen Regionen und Regionstypen zu finden, was angesichts der Bevölkerungsprognose (vgl. Kapitel 2.2) nicht überraschen kann. Zwar ergeben sich regionale Unterschiede in der Geschwindigkeit des Rückganges, diese sind aber letztlich nicht groß, was eine einfache Folge des Ausgangsniveaus ist. In Abwanderungsregionen ist die Neubaunachfrage gering, sodass der Rückgang auch nicht groß sein kann.

Abbildung 38: Neubaunachfrage (EZFH und MFH), Szenario „abgeschwächter Zuzug“, 2015-2030, je 1.000 Einwohner, p.a.



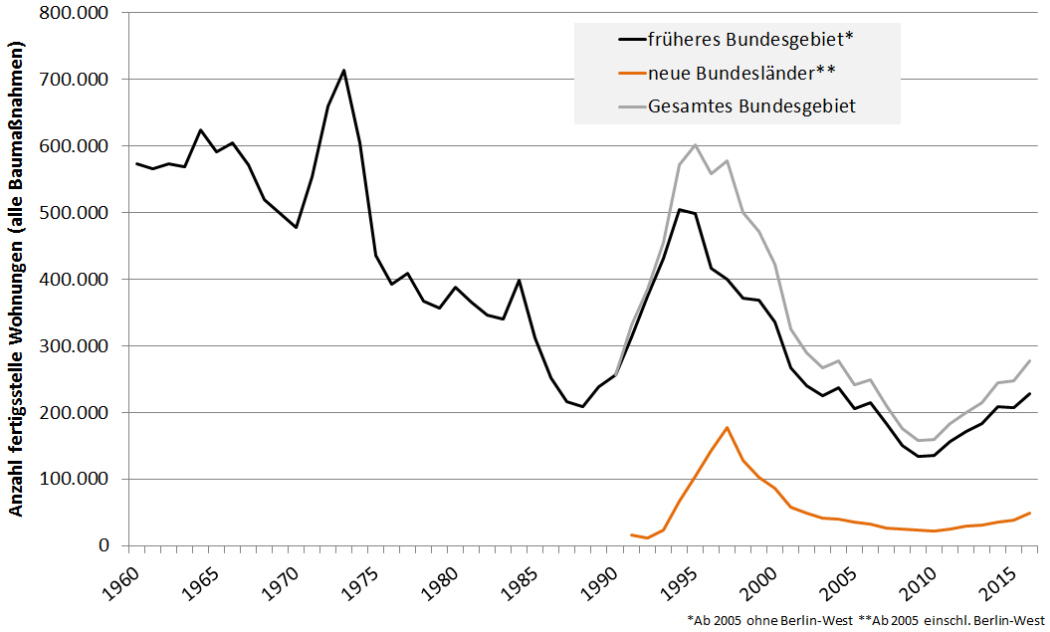
Quelle: Statistische Landesämter Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

5. Wohnungsangebot

5.1 Anstieg der Wohnbautätigkeit reicht noch nicht aus

Die Wohnbautätigkeit hat in den letzten Jahren wieder deutlich zugenommen. Seit dem Jahr 2009 stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland von 159.000 um 89.000 auf 248.000 (2015). Insgesamt wurden in den Jahren 2011 bis 2015 1,09 Mio. Wohnungen fertiggestellt. Auch 2016 wurde die Bautätigkeit weiter auf 278.000 Wohnungen ausgeweitet.

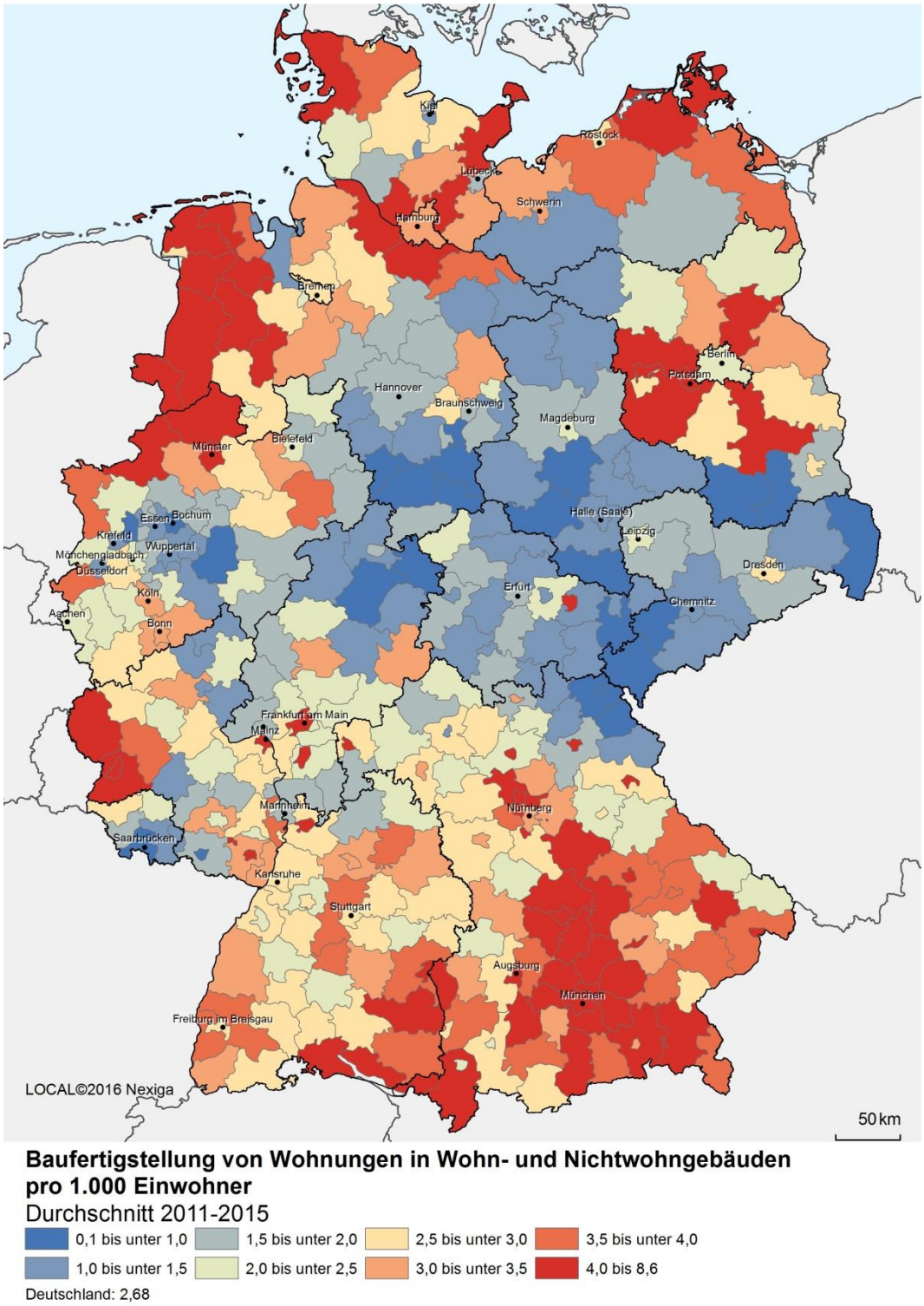
Abbildung 39: Baufertigstellungen, 1960-2016



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Bei bundesweiter Betrachtung entsprach die Zahl der neu fertiggestellten Wohnungen (2012 bis 2016) mit 1,19 Mio. nicht ganz dem Anstieg der Zahl der Haushalte zwischen 2011 und 2016 von 1,45 Mio. Entsprechend ist der Preis für die Nutzung einer Wohnung – die Miete – im bundesweiten Mittel in diesem Zeitraum (2012 bis 2016) nominal um 13,2 % und real um 9,9 % gestiegen. Solch eine bundesweite Betrachtung saldiert allerdings den Rückgang der Nachfrage an einem Ort mit dem Anstieg der Nachfrage an anderen Orten und ist so nur geeignet, um nochmals zu verdeutlichen, dass die Herausforderungen am deutschen Wohnungsmarkt im Wesentlichen aus der Umverteilung der Bevölkerung innerhalb Deutschlands durch das Schwarmverhalten bestehen.

Abbildung 40: Baufertigstellungen, 2011-2015



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Notwendig ist daher eine regionale Betrachtung. Die Abbildung 40 zeigt die Zahl der Fertigstellungen je 1.000 Einwohner auf Kreisebene. Die höchsten Fertigstellungszahlen finden sich im Großraum München bis Ingolstadt, im westlichen Niedersachsen und im Umland von Hamburg und Berlin. Die geringste Neubautätigkeit fand hingegen in der Mitte Deutschlands statt, d.h. in Sachsen-Anhalt, Thüringen und

Sachsen sowie in Nordhessen, im östlichen Niedersachsen und im Ruhrgebiet. Zwar sind auf einer kleineren räumlichen Ebene durchaus überraschend niedrige (in Wachstumskreisen) Fertigstellungszahlen, wie in und um Freiburg oder Stuttgart erkennbar, im Großen und Ganzen aber hat sich die Bautätigkeit der Nachfrageentwicklung angepasst – ein natürlich wenig erstaunliches Ergebnis. Das besonders viele Wohnungen auch entlang der Küsten neu gebaut wurden, lässt sich mit Zweit- und Ferienwohnungen erklären – es handelt sich dabei im Wesentlichen um Ein- und Zweifamilienhäuser.

Trotz des Anstiegs der Baufertigstellungen und der im Großen und Ganzen passgenauen Neubautätigkeit reichte aber an vielen Orten die Ausweitung des Angebotes nicht an den Anstieg der Wohnungsnachfrage heran, sodass die Mieten an diesen Orten stiegen. In der Diskussion um die Herausforderungen am Wohnungsmarkt wird daher sehr häufig von einem Nachholbedarf oder einer Neubaulücke gesprochen, die in den nächsten Jahren geschlossen werden muss. Entsprechend erhöht sich die Zahl der geforderten Wohnungen, die es zu erreichten gilt.

Natürlich lässt sich aus dem Vergleich der Entwicklung von Angebot und Nachfrage eine Neubaulücke berechnen und bundesweit aggregieren – nach unseren Berechnungen wären dies 780.000 (2011-2015)[35]. Allerdings muss dieses Ergebnis vorsichtig interpretiert werden. Wird diese in den letzten Jahren aufgelaufene Neubaulücke als Nachholbedarf interpretiert, ist dies eine normative Forderung mit dem Inhalt, die durchschnittliche Wohnraumversorgung der Bevölkerung (und damit die Mieten) wieder auf das Niveau des Jahres 2011 zu heben. Falsch wäre es aber diesem Nachholbedarf eine Relevanz für die zukünftige Entwicklung der Mieten zuzumessen, da damit die Elastizitäten auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes ignoriert werden. Wie auf jedem Markt, so sinkt auch auf dem Wohnungsmarkt die Nachfrage bei steigendem Preis, z.B. indem aufgrund des hohen Preises nur ein WG-Zimmer bezogen wird, statt eines eigenen Apartments oder der Auszug aus dem Elternhaus verschoben wird. Oder dass auf der Angebotsseite ein Zimmer untervermietet wird, anstatt es selbst zu nutzen oder eine Zweitwohnung aufgegeben wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Neubaulücke, im Vergleich zum Gesamtmarkt, recht klein ist (Neubaulücke von 780.000 im Vergleich zu knapp 41 Mio. Haushalten), sodass schon kleine Verhaltensänderungen die Neubaulücke als Nachfrageüberhang auflösen. Diese Anpassungen des Angebotes und der Nach-

[35] Typischerweise wird dieser Nachholbedarf aus dem Vergleich der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und dem Wohnungsangebot in den letzten Jahren auf regionaler Ebene hergeleitet. Addiert man die positiven Zuwächse der Zahl der Haushalte auf Kreisebene und lässt die Kreise mit einem Rückgang außen vor, so ist die Wohnungsnachfrage in der Summe zwischen 2010 und 2015 um 1,5 Mio. gestiegen. Wird hierzu der Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge gerechnet – das iw geht von 0,18 % p.a. aus – so sind zudem 340.000 im Zeitraum zu ersetzen. Abzüglich der Wohnungsfertigstellungen von insgesamt 1,09 Mio. Wohnungen ergibt sich zunächst eine Neubaulücke von 930.000 Wohnungen. Dass der Neubaubedarf größer ist als die Differenz der bundesweiten Werte (1,5 Mio. + 0,34 Mio. – 1,09 Mio. = 0,68 Mio.) folgt aus dem Umstand, dass ein Teil der Wohnungen in Kreisen errichtet wurde, in denen kein quantitativer Neubaubedarf bestand. Da in einer Reihe von Kreisen mit steigender Wohnungsnachfrage Wohnungen zuvor leer standen, ist die Neubaulücke etwas niedriger. Wird von einer Fluktuationsreserve von 3 % der Haushalte ausgegangen, so reduziert sich die so definierte Neubaulücke in den Jahren 2011 bis 2015 nach Leerstand auf 780.000 Wohnungen.

frage wurden durch die gestiegenen Mieten erzwungen und haben dazu geführt, dass Angebot und Nachfrage wieder im Gleichgewicht ist, wenn auch einem Gleichgewicht mit höheren Mieten. Dies bedeutet, dass die bisherige Neubaulücke nur als Begründung für die bisherigen Mietsteigerungen herangezogen werden kann, nicht aber für zukünftige.[36] Für weitere Mietsteigerungen muss sich vielmehr eine neue Neubaulücke auftun, die bisherige ist durch die gestiegenen Mieten ausgeglichen worden.

Mit einer, wenn auch kleineren, neuen Neubaulücke ist allerdings zu rechnen, da das bisherige Fertigstellungsniveau, trotz bisherigen Anstiegs, noch nicht an die zu erwartenden Neubaunachfrage heranreicht. Auch am aktuellen Datenrand (2016) wurden mit 3,4 Wohnungen auf 1.000 Einwohner oder 278.000 weiterhin weniger Wohnungen errichtet als die 360.000 Wohnungen oder 4,4 Fertigstellungen/1.000 Einwohner, die laut Prognose (vgl. Kapitel 4) in den nächsten Jahren im Neubau zur Deckung der zusätzlichen Nachfrage benötigt werden. Wie in den letzten Jahren, wird diese Neubaulücke grundsätzlich über höhere Mieten/Preise aufgelöst werden, die die individuelle Nachfrage durch ein „Zusammenrücken" im Bestand reduziert und das Angebot aus dem Wohnungsbestand erhöht.

Auf regionaler Ebene streut erwartungsgemäß das Verhältnis von aktueller Neubautätigkeit und zukünftiger Neubaunachfrage zwar sehr stark, insgesamt aber wird weiterhin in den kreisfreien Städten relativ zur zukünftigen Nachfrage zu wenig gebaut. In 82 von 107 kreisfreien Städten wurden im Mittel der Jahre 2011 bis 2015 weniger als die in den Jahren 2016 bis 2020 nachgefragten neuen Wohnungen errichtet. In 24 davon, darunter Kiel, Leipzig, Mannheim oder Braunschweig, aber auch Berlin sogar weniger als die Hälfte des erwarteten Nachfrageanstiegs. Aufgrund des deutlichen Anstiegs der Baufertigstellungen hat sich diese Relation aber am aktuellen Datenrand verbessert, wobei beim Abstellen auf nur eine Jahreszahl bei den Baufertigstellungen aufgrund der starken Fluktuation auf Kreisebene die Gefahr einer Fehlinterpretation besteht. Mit dem deutlichen Anstieg der Baugenehmigungen in 78 der 106 Städte (Baugenehmigungen 2015 größer als Mittelwert 2010-2015) dürfte sich aber in naher Zukunft die jährliche Neubaulücke weiter verkleinern und sich so der Druck auf die Mieten/Preise mindern.

[36] Die Neubaulücke kann damit als ein Indikator für die Elastizität des Wohnungsmarktes herangezogen werden. So hat offensichtlich der Mietanstieg von 1,60 €/m² in Berlin ausgereicht, um im vorhandenen Wohnungsbestand weitere 100.000 Haushalte (=Neubaulücke in Berlin) unterkommen zu lassen.

Abbildung 41: Baufertigstellungen (2011-2015) und Neubaunachfrage (2016-2020) p.a.

	Baufertigstellungen		Neubaunachfrage		
	IST		Szenario		
			Starker Zuzug	Abgeschwächter Zuzug	Echo-Effekt
Jahr:	2011-15	2015	2016-20	2016-20	2016-20
Ost (ohne Berlin)	2,0	2,3	2,8	2,7	2,7
West (ohne Berlin)	2,9	3,2	4,1	4,0	4,0
Landkreise	2,7	3,0	3,7	3,6	3,6
Kreisfreie Städte	2,7	3,1	4,6	4,5	4,4
Schwarmstädte	3,1	3,7	5,6	5,5	5,4
Neue Schwarmstädte	3,3	3,9	4,1	4,0	4,0
Kreisfreie Großstädte*	2,7	3,1	4,8	4,7	4,6
Städtische Kreise*	2,7	2,9	3,8	3,8	3,8
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen*	2,7	3,1	3,4	3,4	3,3
Dünn besiedelte ländliche Kreise*	2,8	3,1	3,4	3,3	3,3
Schleswig-Holstein	3,2	3,6	4,4	4,3	4,3
Hamburg	3,3	4,8	4,6	4,5	4,4
Niedersachsen	2,9	3,2	4,4	4,4	4,3
Bremen	2,4	2,5	3,3	3,2	3,1
Nordrhein-Westfalen	2,2	2,3	3,6	3,5	3,5
Hessen	2,4	2,9	4,2	4,1	4,1
Rheinland-Pfalz	2,7	2,8	3,8	3,7	3,7
Baden-Württemberg	3,1	3,5	3,9	3,8	3,7
Bayern	3,7	4,2	4,8	4,7	4,7
Saarland	1,6	1,7	3,7	3,6	3,6
Berlin	2,1	3,0	6,0	5,8	5,7
Brandenburg	3,2	3,7	3,7	3,7	3,6
Mecklenburg-Vorpommern	2,9	2,8	2,5	2,4	2,4
Sachsen	1,5	1,9	3,3	3,3	3,2
Sachsen-Anhalt	1,2	1,4	1,5	1,5	1,4
Thüringen	1,6	1,7	2,1	2,0	2,0
Deutschland	**2,7**	**3,0**	**4,0**	**3,9**	**3,9**
* BBSR, Siedlungsstrukturelle Regionsgrundtypen 2013					

Quelle: Statistische Landesämter Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

5.2 Wohnungsleerstand sinkt und steigt gleichzeitig

Trotz des in vielen Regionen stärkeren Anstiegs der Zahl der Haushalte im Vergleich zur Zahl der Wohnungen und steigenden Mieten, ist ausweislich einer auf die Fortschreibung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots beruhenden („buchhalterischen“) Schätzung des BBSR die Zahl der leerstehenden Wohnungen insgesamt im Zeitraum 2011 bis 2014 von 1,8 Mio. auf 2,0 Mio. gestiegen und dann 2015 wieder etwas gesunken. Der Rückgang der Wohnungsleerstände im Jahr 2015 dürfte auf die starke Auslandszuwanderung insbesondere durch Flüchtlinge zurückzuführen sein, die bundesweit annähernd gleichmäßig verteilt wurden und damit der Konzentration der Bevölkerung in letztlich wenigen Städten entgegenwirkte. Diese jüngste Entwicklung dürfte aber mit dem Rückgang der Flüchtlingszuwanderung und der zunehmenden gewonnenen Freizügigkeit der Flüchtlinge nicht von Dauer sein (vgl. Kapitel 3.6).

Diese scheinbar widersprüchliche Entwicklung von steigenden Leerständen einerseits und Wohnungsmangel andererseits ist die Folge der Bevölkerungsumvertei-

lung innerhalb Deutschlands durch das Schwarmverhalten. Die demografische Spaltung Deutschlands findet in der sehr unterschiedlichen Entwicklung der Wohnungsleerstände seinen Niederschlag.

Die niedrigste Leerstandsquote findet sich erwartungsgemäß in den stark wachsenden Regionen, wobei rechnerisch der „buchhalterische" Leerstand in einigen Städten sogar schon negativ ist. Die höchste Quote findet sich in Abwanderungsregionen, wie dem Landkreis Altenburger Land oder dem Vogtlandkreis, mit einer Leerstandsquote über 15 %.

Die regionalen Unterschiede sind nochmals größer, wenn nicht auf den gesamten Wohnungsleerstand abgestellt wird, sondern auf den Leerstand in Geschosswohnungen, die tendenziell als Mietwohnungen angeboten werden. In aller Regel ist die Leerstandsquote in Ein- und Zweifamilienhäusern geringer als in Geschosswohnungen. Dies ist zum einen eine Folge der Nutzerstruktur. Da Ein- und Zweifamilienhäuser weit überwiegend selbstgenutzt werden (vgl. Kapitel 4.2), ist der fluktuationsbedingte Leerstand in diesem Marktsegment geringer. Hinzu kommt, dass in Märkten mit strukturellen Wohnungsüberschüssen auch Haushalte mit niedrigerem Einkommen ein Einfamilienhaus erwerben und beziehen können, sodass sich der Leerstand zusätzlich in Richtung der Geschosswohnungen verschiebt.

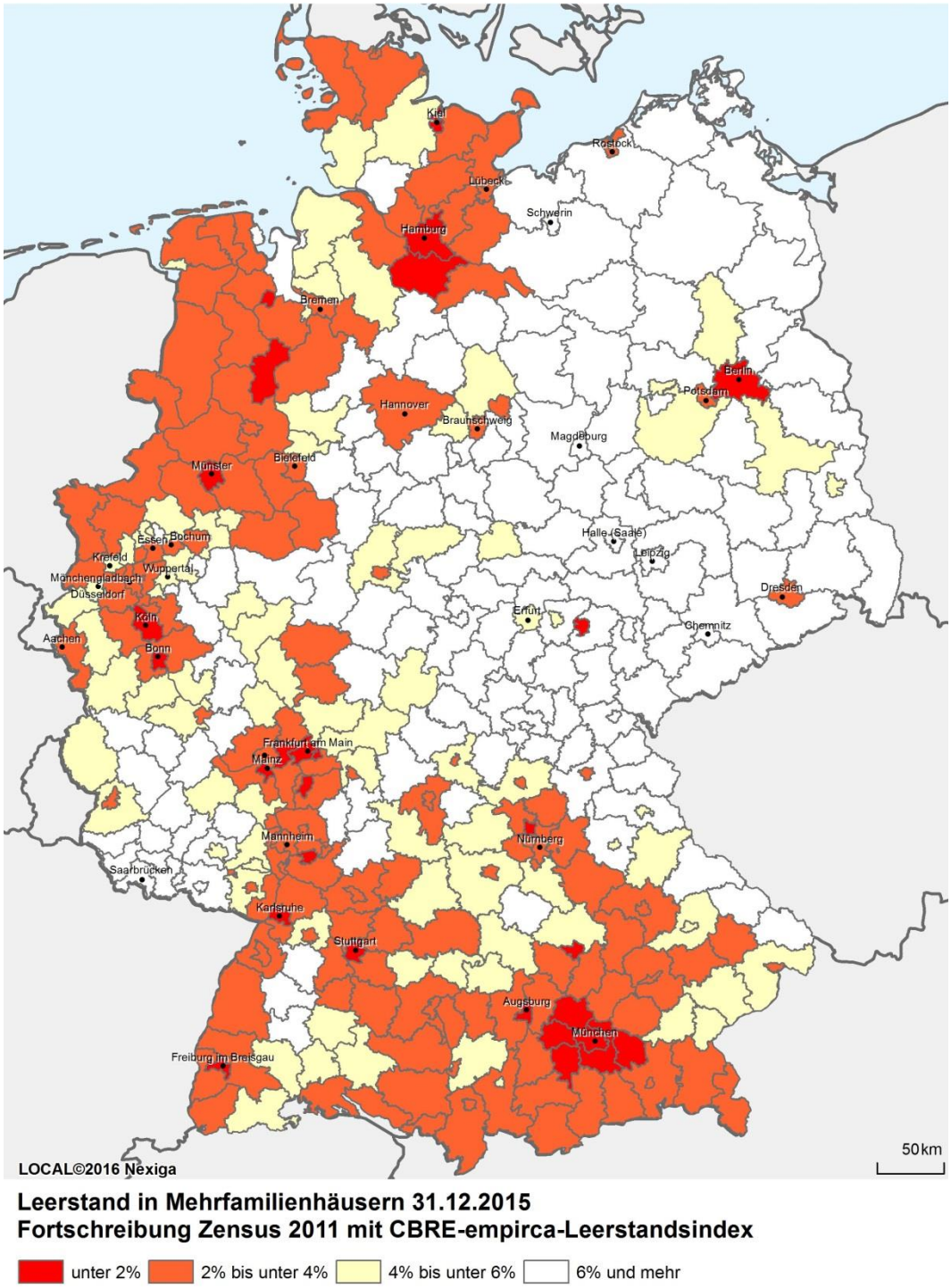
Die Unterscheidung zwischen Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen ist sachgerecht, da die Folgen niedriger oder hoher Leerstände durchaus unterschiedlich sind. Niedrige oder sinkende Leerstandsquoten im Geschosswohnungsbau wirken direkt auf den Mietwohnungsmarkt und damit das Mietniveau einer Stadt. Hohe oder steigende Leerstandsquoten im Einfamilienhausbau sind hingegen im kleinstädtischen oder dörflichen Umfeld weit schneller stadtbildprägend als im Geschosswohnungsbau, in denen sich der Leerstand zunächst in den Gebäuden verteilt, die Gebäude selbst aber weiterhin bewirtschaftet werden.

Die folgende Abbildung 42 zeigt die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau auf Kreisebene[37]. In 65 von 107 kreisfreien Städten und 109 von 295 Landkreisen in Deutschland beträgt der fortgeschriebene Geschosswohnungsleerstand zum Jahresende 2015 weniger als 4 %, in 28 weniger als 2 % (davon 20 kreisfreie Städte und acht Landkreise). Das regionale Muster ist nicht überraschend, wieder zeigt sich das Muster des Schwarmverhaltens. Die niedrigsten Leerstandsquoten von unter 2 % finden sich in den westdeutschen Schwarmstädten, während in den ostdeutschen Schwarmstädten, zumindest derzeit, noch Leerstandsreserven bestehen. Vergleichsweise niedrige Leerstandsquoten finden sich darüber hinaus in den Umlandgemeinden der Schwarmstädte. Hinzu kommen einige eher ländliche Regionen, wie

[37] Da keine laufende, amtliche und flächendeckende Erhebung zum Geschosswohnungsleerstand in Deutschland vorliegt, ist eine Fortschreibung des Leerstands in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gemäß Zensus 2011 notwendig. Eine solche Fortschreibung auf das Jahresende 2015 ist mit dem CBRE-empirica-Leerstandsindex deutschlandweit auf Kreisebene möglich. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex gibt die Leerstandsquote von marktaktiven Geschosswohnungen zum Jahresende an. Der marktaktive Leerstand umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber ggf. mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate).

das westliche Niedersachsen oder auch in Schwaben, wobei hier die niedrige Leerstandsquote vor dem Hintergrund sehr hoher Einfamilienhausquoten gesehen werden muss.

Abbildung 42: Fortgeschriebener Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern zum 31.12.2015

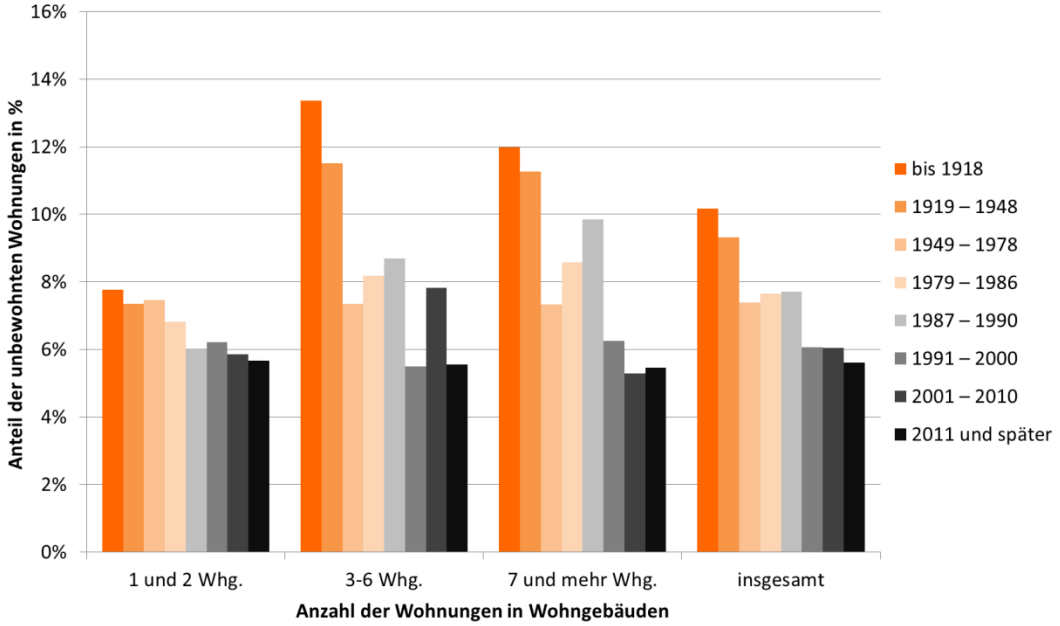


Quelle: Statistisches Bundesamt, CBRE-empirica-Leerstandsindex, eigene Berechnungen **empirica**

Hohe Wohnungsleerstände im Geschosswohnungsbau finden sich zum einen in praktisch allen metropolfernen, meist ländlich strukturierten Regionen aber auch in einer Reihe von Städten, zumeist in Ostdeutschland. Hohe Wohnungsleerstände finden sich auch z.B. in Saarbrücken, Pirmasens, Wilhelmshafen, Salzgitter, Coburg, Hof und in Teilen des Ruhrgebietes.

Der Leerstand verteilt sich nicht gleichmäßig über alle Marktsegmente. Neben den geringeren Leerständen bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich auch eine deutliche Abhängigkeit vom Baujahr. Dabei gilt in der Tendenz, dass der Leerstand umso höher ist, je älter das Gebäude ist. Dies dürfte sich zum Teil daraus erklären, dass die jüngeren Baujahrgänge noch keinen Instanthaltungsstau aufweisen können. Der deutlich höhere Leerstand in den besonders alten Gebäuden mit Baujahr bis 1918 oder auch bis 1948 kann aber nicht grundsätzlich mit normaler Alterung erklärt werden. Zum einen da diese Gebäude, zumindest in Westdeutschland, seit ihrem Bau mindestens einmal grundsaniert worden sein dürften. Zum anderen da Altbauwohnungen meistens sogar besonders begehrt sind, u.a. weil sie überwiegend in zentralen Lagen stehen, während die Baujahrgänge der 1960er bis 1990er Jahre tendenziell an dezentraleren Standorten stehen.

Abbildung 43: Wohnungsleerstand nach Größe des Gebäudes und Baujahr, Mikrozensus 2014



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Der höhere Leerstand im Altbau ist ein durchaus bekanntes Muster, zumindest in Städten und Regionen mit Wohnungsüberschüssen. Bereits in den 1990er Jahren wurde eindringlich auf die enormen Leerstände im (innerstädtischen) Altbau in den ostdeutschen Städten hingewiesen, aber auch aus westdeutschen Städten mit Wohnungsüberschüssen ist dieser Umstand bekannt. Leerstand, gerade in den stadtbildprägenden innerstätischen Altbauten, ist aus Sicht der Stadtentwicklung ein erhebliches Problem, da dies die Attraktivität der Städte weiter senkt und so die Gefahr

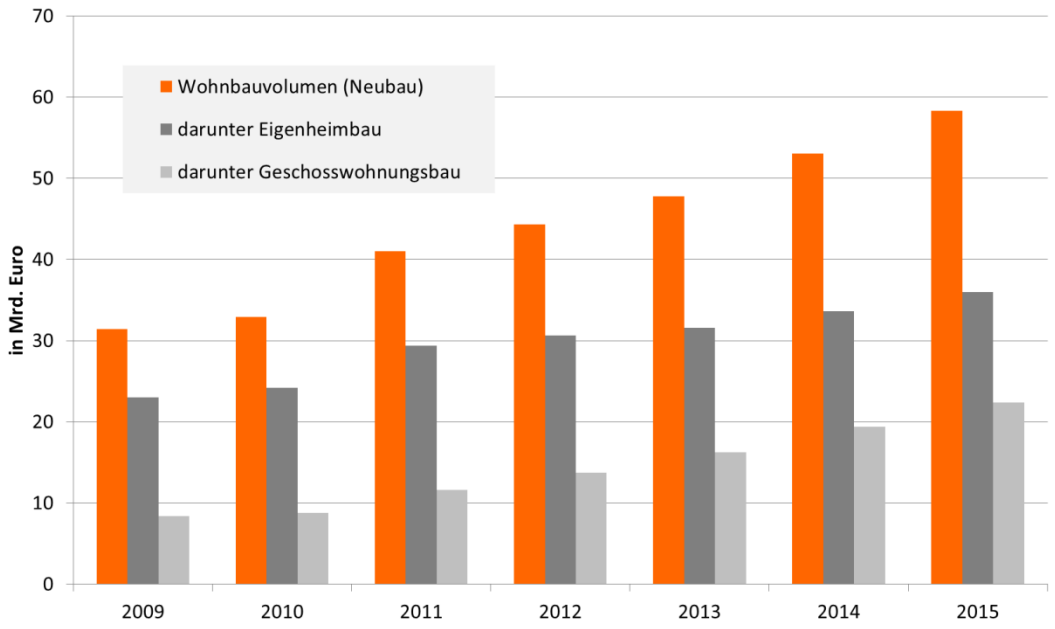
besteht, dass die Chancen auf eine Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung endgültig verschwinden. Zudem konzentriert sich die verbliebene Investitionsbereitschaft nicht mehr auf das Zentrum, sodass die Ränder durch Neubau weiter wachsen. Die so entstehenden „Donut-Städte“, wie sie die Bundesstiftung Baukultur genannt hat, widersprechen so ziemlich allen Vorstellungen einer lebenswerten, lebendigen und nachhaltigen Stadt. Unklar bleibt zwar die Kausalität – sind die innerstädtischen Quartiere unattraktiv, weil die Stadt schrumpft oder schrumpfen die Donut-Städte, weil die innerstätischen Quartiere unattraktiv sind – in jedem Falle aber erwächst aus dieser Entwicklung die staatliche Aufgabe, die innerstädtischen Quartiere aufzuwerten. Mit Programmen wie Stadtumbau-Ost, Stadtumbau-West, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren versucht die Politik diese sich selbst verstärkenden Prozesse aufzuhalten.

5.3 Bauvolumen und Baupreise steigen

Der starke Anstieg der Baufertigstellungen (nur Neubau) um 59 % von 136.000 im Jahre auf 2009 auf 217.000 im Jahre 2015 spiegelt sich auch im deutlichen Anstieg des Bauvolumens im Wohnungsneubau wieder. So hat sich das Neubauvolumen (nur Neubau) von 31,4 Mrd. Euro im Jahre 2009 auf 58,34 Mrd. Euro im Jahre 2015 um 86 % erhöht. Besonders deutlich war der Anstieg des Bauvolumens im Geschosswohnungsneubau, das von 8,4 Mrd. Euro (2009) auf 22,4 Mrd. Euro um mehr als 160 % gestiegen ist, während im Einfamilienhausbau das Bauvolumen um 56 % gestiegen ist[38].

[38] Gornig, Martin; et.al.; Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2015; Studie des DIW Berlin und der Heinze GmbH Celle im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Berlin 2016. Download unter: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Bauwirtschaft/strukturdaten_bau_studie_bf.pdf

Abbildung 44: Entwicklung Bauvolumen (2009-2015)



Quelle: DIW, Baufertigstellungsstatistik, eigene Berechnungen **empirica**

Das Bauvolumen dürfte angesichts des weiterhin fast flächendeckend zu niedrigen Neubauvolumens (vgl. Abbildung 41) im Vergleich zur prognostizierten Neubaunachfrage auch in den nächsten Jahren weiter steigen. Wird die Bauvolumensschätzung des DIW kombiniert mit der hier vorgelegten Neubaunachfrage, so dürfte sich die Nachfrage nach Neubauleistungen im Wohnungsneubau zu heutigen Preisen und Baukosten sich in den nächsten Jahren auf rund 90 Mrd. Euro pro Jahr erhöhen, was einem nochmaligen Anstieg von 50 % gegenüber 2015 entspricht.

Der starke Anstieg der Baufertigstellungen und des nochmals stärkeren Anstiegs der Baugenehmigungen von bundesweit rund 178.000 im Jahre 2009 auf 313.000 Wohnungen im Jahre 2015 hat Befürchtungen aufkommen lassen, ob die bisherigen und insbesondere die erwarteten und wohnungspolitisch erforderten zukünftigen Anstiege die Märkte, und hier insbesondere die Bauleistungsmärkte, überfordern könnten.

Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass das Neubauvolumen weiterhin der kleinere Teil des gesamten Wohnungsbauvolumens ist. Trotz des nochmaligen Anstiegs um weitere 50 % gegenüber dem Jahr 2015 wird weiterhin das Neubauvolumen kleiner sein als Bauvolumen an bereits bestehenden Wohngebäuden (Instantsetzung, Modernisierung, Aus- und Umbau), das im Jahre 2015 gut 130. Mrd. Euro betrug. Bezogen auf das gesamte Bauvolumen von € 189 Mrd. Euro entspricht der Anstieg im Neubau daher nur einem Anstieg von 17 % zu heutigen Preisen. Wird zudem berücksichtigt, dass der Wohnungsbau nur gut die Hälfte des gesamten Bauvolumens (Wohnungs-, Wirtschafts- und öffentlicher Bau) ausmacht, so entspricht das zusätzliche Wohnungsneubauvolumen nur einem Anstieg von 9 % gegenüber heute. Diese Rechnung unterstellt allerdings, dass in den anderen Baubereichen die Bau-

leistungsnachfrage nicht ansteigt, sodass diese Rechnung nur als Illustration zu werten ist.

Hinzu kommt, dass der Anstieg des Neubauvolumens vom niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung bzw. in Westdeutschland seit mindestens 1960, erfolgte. So wurden Mitte der 1990er Jahre mit bis zu 603.000 Wohnungen (1995) mehr als doppelt so viele Wohnungen fertiggestellt wie zuletzt (Abbildung 39). Ein anderer Vergleich macht das letztlich wenig Spektakuläre der aktuellen Entwicklung an den Bauleitungsmärkten noch deutlicher. Mit Ausnahme der Jahre 1987, 1988 und 1989 wurden in jedem Jahr zwischen 1960 und 2007 mehr Wohnungen in Westdeutschland fertiggestellt als 2016.

Der historische Vergleich macht ebenfalls deutlich, dass auch in früheren Phasen die Bauwirtschaft vor der Herausforderung stand, seine Kapazitäten schnell auf- und auch wieder abzubauen und dies auch geschafft hat. Insofern dürften die Sorgen um eine an der Bauwirtschaft scheiternde Ausweitung des Wohnungsbaus übertrieben sein. Tatsächlich hat sich diese Debatte nach unserer Einschätzung auch in letzter Zeit beruhigt. Die Bauwirtschaft jedenfalls zeigt sich, mit Verweis auf Innovationsgewinne, Effizienzgewinne durch höheren Anteil des Mehrfamilienhausbaus sowie aufgrund der Niederlassungsfreiheit und Arbeitnehmerfreizügigkeit dem möglichen Markteintritt ausländischer Anbieter sicher, die Kapazitäten zügig aufbauen zu können, um die benötigten Wohnungen zu erstellen.[39]

Natürlich werden, wie schon in den letzten Jahren, bei einem weiteren Nachfrageanstieg die Preise für Bauleistungen nochmals weiter steigen. So sind laut Baupreisindex für Wohngebäude zwischen 2009 und 2016 die Baupreise um 12,9 % gestiegen, wobei die Arbeitskosten mit 15,3 % etwas stärker als die Materialkosten mit 11,8 % gestiegen sind. Die Preise für den Wohnungsbau sind damit zwar etwas stärker als die Verbraucherpreise insgesamt (Anstieg 2009-2016: 8,6 %) gestiegen, was aber angesichts des Nachfrageanstieges nicht überraschen kann.

Weiterhin aber gilt, dass die Preise für den Wohnungsneubau mindestens ebenso deutlich aufgrund von Veränderungen in der Art und Weise des Bauens wie durch den Preisanstieg für die Bauleistungen steigen. Die oben zitierte Bauvolumenschätzung des DIW zeigte dies bereits indirekt. Einem Anstieg der Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau von 117 % zwischen 2009 und 2015 stand ein Anstieg des Bauvolumens von 166 % gegenüber, d.h. das Bauvolumen pro Geschosswohnung stieg um 23 %, im Einfamilienhausbau stieg der Preis pro Einheit sogar um 27,5 %. Damit ist etwa die Hälfte des Baupreisanstiegs nicht auf einen Anstieg der Preise für eine unveränderte Bauleistung, sondern auf Veränderungen an den Neubauten zurückzuführen. Diesem Anstieg der Baukosten durch Veränderungen an den Gebäuden hat sich die Bundesregierung mit der Einberufung einer Baukostensenkungskommission gewidmet. Wallberg et.al. schätzen anhand eines Typenbaus im Ge-

[39] Geyer, Andreas; Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, Antwort auf einen Anfrage von empirica, Email vom 8.5.2017

schossbauweise, dass gut 60 % des Anstiegs der Gestehungskosten seit dem Jahr 2000 auf Vorgaben von Bund, Ländern und Kommunen zurückzuführen sind.[40]

6. Mietentwicklung

6.1 Bundesweite Mietentwicklung unspektakulär

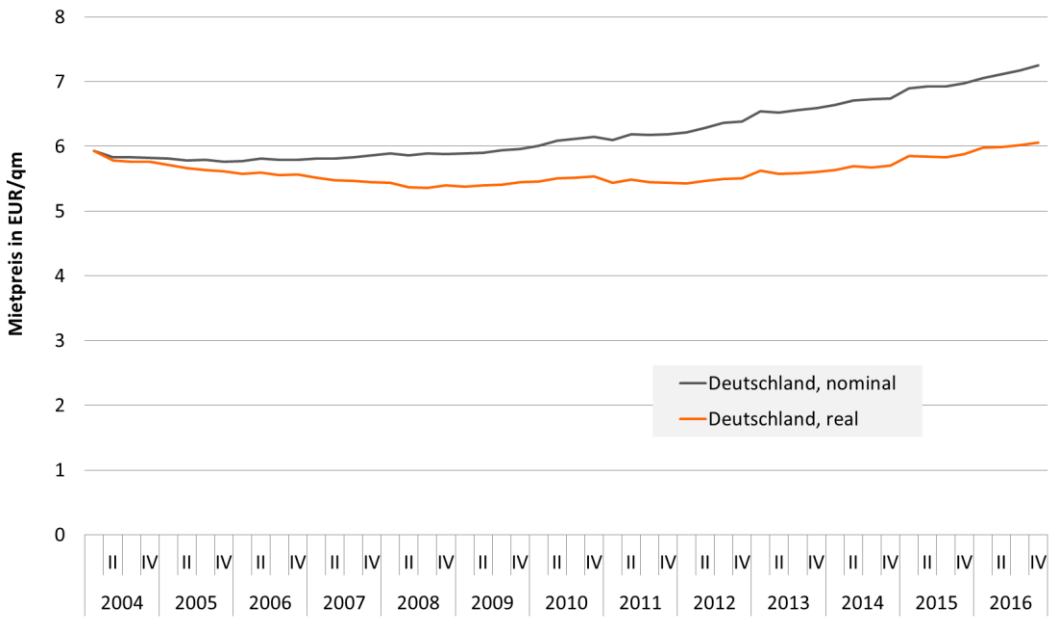
Die Neuvertragsmieten (Angebotsmieten, hedonisch, alle Baujahre) sind in den letzten Jahren im bundesweiten Mittelwert nur geringfügig von 6,16 €/m² im Jahre 2011 auf 7,15 €/m² im Jahre 2016 um 0,51 €/m²oder 16 % gestiegen. Dieser Anstieg muss vor dem Hintergrund einer langen Phase der nominalen Stagnation der Mieten gesehen werden. Real, d.h. nach Berücksichtigung der allgemeinen Inflation, haben die Mieten im Jahre 2016 gerade wieder das Niveau von 2004 erreicht.

Ein Anstieg der Neuvertragsmieten um rund 0,50 €/m²entspricht, bezogen auf eine 70 m² Wohnung, einem nominalen Anstieg der Neuvertragsmiete von rund gut 50 € pro Monat. Dies kann im Vergleich zu einem Anstieg der verfügbaren Einkommen je Haushalt von nominal gut 230 € pro Monat im gleichen Zeitraum nicht als ein starker Anstieg gewertet werden.

Diese unspektakuläre Entwicklung im bundesweiten Mittelwert ist angesichts der fast gleichförmigen Entwicklung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage (vgl. Kapitel 4 und 5) sowie der hohen Wohnungsleerstände (vgl. Kapitel 5.2) nicht weiter erstaunlich und verdeutlicht nur nochmals, dass ein angespannter Wohnungsmarkt kein gesamtdeutsches Problem und daher auch bundesweite Aussagen wenig zielführend sind.

[40] Wallberg, Dietmar, et.al.; Kostentreiber für den Wohnungsbau – Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gestehungskosten und auf die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland, Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen im Auftrag der Kampagne Impulse für den Wohnungsbau, Kiel, 2015, S. 93. Download unter: http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/kostentreiber/kostentreiber-fuer-den-wohnungsbau_studie.pdf

Abbildung 45: Bundesweite Mietpreisentwicklung, 2004-2016

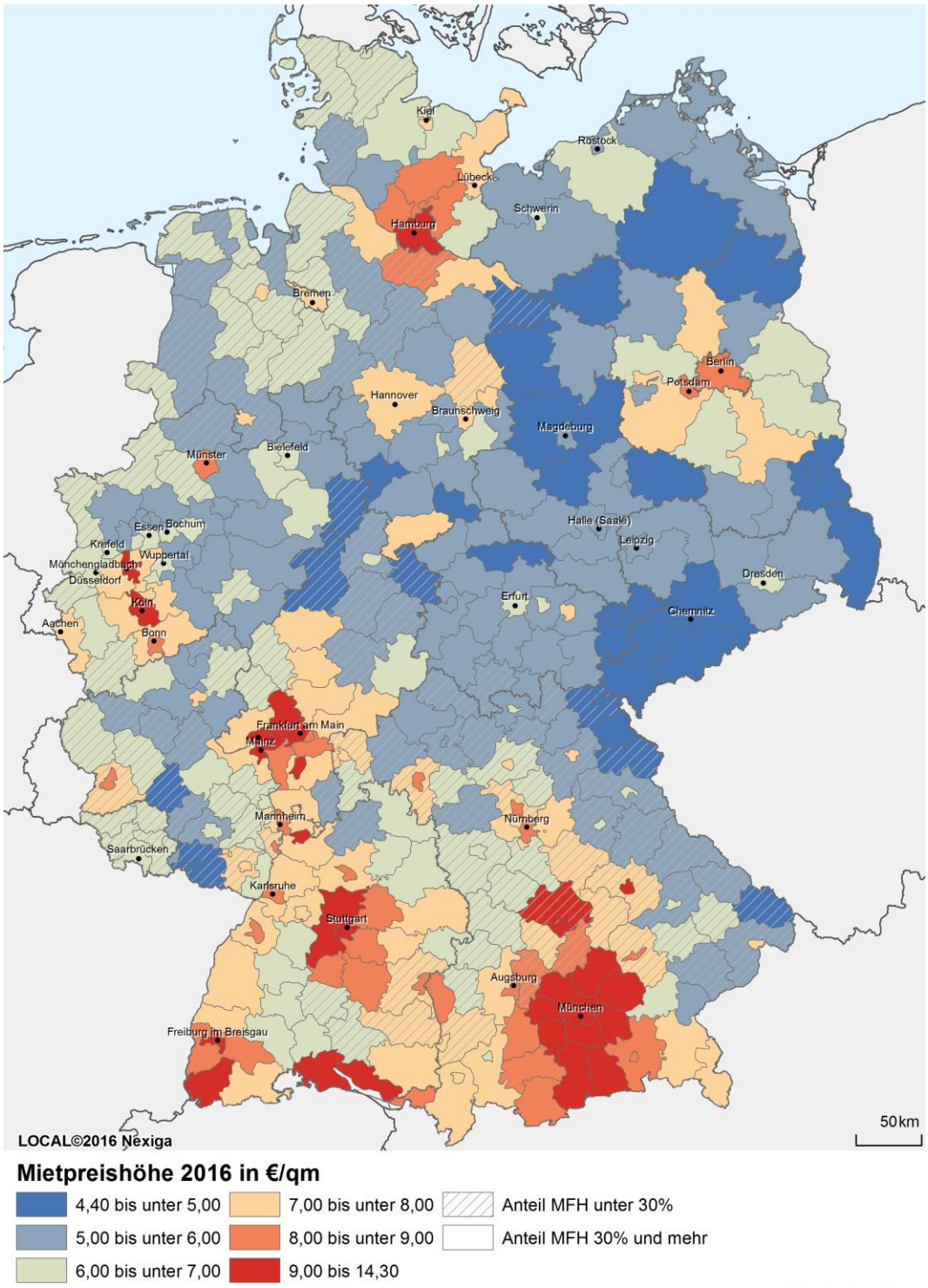


Quelle: empirica-Preisdatenbank, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

6.2 Extreme regionale Unterschiede bei Mieten

Der Wohnungsmarkt ist ein zutiefst regionaler Markt und muss regional analysiert werden. Die regionalen Unterschiede in den geforderten Mieten sind enorm und reichten im Jahre 2016 von 4,47 €/m² im Landkreis Lüchow-Dannenberg bis zu 14,22 €/m² in der Stadt München. Die Abbildung 46 zeigt diese Unterschiede im Mietpreisniveau auf Kreisebene. Deutlich sichtbar sind die hohen Mieten in und um die größten deutschen Städte Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und insbesondere im Großraum München, während in den ländlichen Regionen die Mieten deutlich niedriger sind. Gleichwohl ist das Muster komplizierter als ein einfaches Stadt-Land-Gefälle. So werden auch in den Großstädten des Ruhrgebietes nur sehr niedrige Mieten gefordert, während in manchen kleineren Großstädten wie Heidelberg, Regensburg und Freiburg wieder Spitzenmieten gezahlt werden. Das regionale Mietpreismuster deckt sich erwartungsgemäß grundsätzlich mit dem Muster des Schwarmverhaltens (vgl. Kapitel 3). Einzig in einigen ostdeutschen Schwarmstädten, wie insbesondere in Leipzig, sind die Mieten noch auf einem niedrigen Niveau, da hier noch Leerstandsreserven vorhanden sind (vgl. Kapitel 5.2).

Abbildung 46: Mietpreise (hedonik), Kreise, 2016



Quelle: Statistisches Bundesamt, empirica-Preisdatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

Insgesamt wohnten im Jahre 2016 knapp ein Drittel (31,5 %) der Bevölkerung in Kreisen mit einer Medianmiete von unter 6 €/m² (unter 5 €/m²: 5,9 %). Ein hohes Mietpreisniveau von über 8 €/m² (über 9 €/m²) betraf hingegen 26,7 % (13,4 %) der Bevölkerung.

Die regionalen Unterschiede haben sich dabei in den letzten Jahren verschärft. Die demografische Spaltung des Landes zeigt sich auch in den Mieten. Dies zeigt auch die Abbildung 47. Während auf der einen Seite 17,3 % der Bevölkerung in Kreisen mit zwischen 2009 und 2016 nominal nur geringen Mietanstiegen von unter 10 % wohnten (davon 1,5 % in Kreisen mit nominal sinkenden Mieten, nachrichtlich: 13,3 % mit real sinkenden Mieten), wohnten auf der anderen Seite 13,1 % der Bevölkerung in Kreisen mit deutlichen Mietanstiegen von mehr als 30 % (44,5 % mehr als 20 %).

Hohe prozentuale Mietanstiege sind allerdings dann noch kein Zeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt, wenn sie von niedrigem Niveau aus stattfinden. Diese Kombination (Anstieg > 20 %, aber trotzdem noch Miete < 7 €/m²) findet sich in insgesamt 14,0 % der bevölkerungsgewichteten Kreise oder anders ausgedrückt: Zwar wohnen 44,4 % der Bevölkerung in Kreisen mit einem Mietanstieg von über 20 % in den letzten sieben Jahren, aber knapp ein Drittel davon zahlt weiterhin niedrige Mieten von unter 7 €/m². Hohe Mietanstiege (> 20 %) und hohes Mietniveau nach Anstieg (> 8 €/m²) betreffen hingegen nur 18,3 % der Bevölkerung.

Abbildung 47: Bevölkerungsanteil nach Mietpreisen (hedonisch), nominal, 2009-16

	Bevölkerungsanteil nach Mietpreis- und Mietpreisanstiegsklassen							
	Mietpreis 2016 in €/qm							
nominaler Preisanstieg 2009-2016	unter 5,00	5,00 bis unter 6,00	6,00 bis unter 7,00	7,00 bis unter 8,00	8,00 bis unter 9,00	9,00 bis unter 10,00	10,00 und mehr	Summe *
40% und mehr	0,0%	0,0%	0,2%	0,7%	4,3%	0,2%	0,2%	**5,5%**
30% bis unter 40%	0,0%	0,1%	0,9%	1,9%	1,4%	0,8%	2,4%	**7,6%**
20% bis unter 30%	0,1%	4,3%	8,4%	9,5%	3,7%	3,6%	1,8%	**31,3%**
10% bis unter 20%	0,7%	11,7%	10,1%	7,4%	3,9%	4,3%	0,2%	**38,3%**
0% bis unter 10%	4,0%	9,3%	1,3%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	**15,8%**
unter 0%	1,2%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**1,5%**
Summe *	**5,9%**	**25,7%**	**21,0%**	**20,8%**	**13,3%**	**8,8%**	**4,6%**	**100%**

* Abweichungen durch Rundungen bedingt

Quelle: Statistisches Bundesamt, empirica-Preisdatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

Der Verweis auf ein, trotz deutlichem Anstieg, niedriges Mietniveau mag unangemessen erscheinen. In aller Regel werden Veränderungen des Mietniveaus weit intensiver diskutiert als deren Niveaus. Dies ist durchaus nachvollziehbar. So führen steigende (sinkende) Mietniveaus, unabhängig vom Niveau, zu stärker steigenden (sinkenden) Ertragswerten, sodass die Immobilienwerte (vgl. auch Kapitel 7.1) gehebelt werden. Dadurch entstehen hohe Gewinne (Verluste) – entsprechend sind Veränderungen des Mietniveaus die ökonomische Basis weiter Teile der Immobilienbranche. Ebenfalls unabhängig vom Niveau zwingen Anstiege des Mietniveaus die Mieter zu Anpassungen in ihrem Wohnkonsum, z.B. in dem sie eine kleinere Wohnung beziehen. Selbst wenn diese weiterhin groß ist, wird eine solche Einschränkung des Wohnkonsums nur widerwillig hingenommen. Trotzdem muss eine rationale Politik sich auf das Mietniveau ausrichten und nicht auf die Wiederherstellung des Status quo ante.

Wie klein – im Vergleich zur Intensität der öffentlichen Debatte – der Bevölkerungsanteil, der tatsächlich von deutlich steigenden und hiernach hohen Mieten betroffen

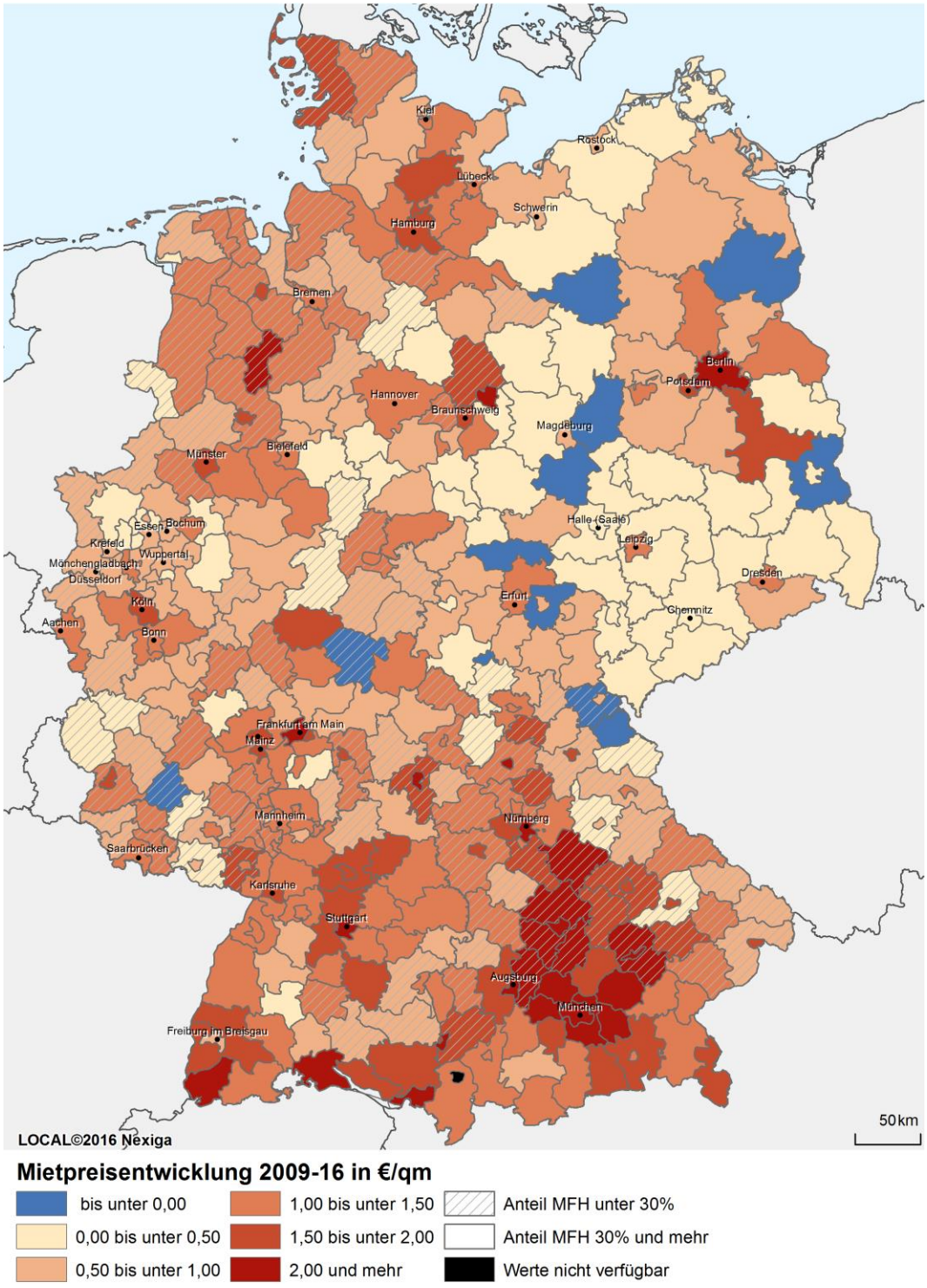
ist, lässt sich auch mit einer Analyse der absoluten Mietpreisanstiege, statt relativer Prozentualwerte, zeigen (vgl. Abbildung 48).

Demnach sind zwar nur in 12 Kreisen die Mieten nominal gesunken, aber in 68 Kreisen mit 17 % der Einwohner war der Anstieg mit unter 0,50 €/m² sehr gering und bei weiteren 30,2 % der Kreise mit unter 1 €/m² überschaubar. Insgesamt ist damit in rund der Hälfte der bevölkerungsgewichteten Kreise die monatliche Miete in den sieben Jahren zwischen 2009 und 2016 bei Neuanmietung einer 70-qm-Wohnung um weniger als 70 € im Monat gestiegen. Zur Einordnung: Die verfügbaren Einkommen je Haushalt sind im gleichen Zeitraum um nominal gut 250 € pro Monat gestiegen.

Sehr starke Anstiege von 1,50 €/m² bis unter 2 €/m² (≥ 2 €/m²) fanden sich nur in 14 % (12 %) der bevölkerungsgewichteten oder 50 (27) Kreisen. Dies ist im Wesentlichen Oberbayern (genauer Region München bis Ingolstadt mit weit abgegrenztem Umland) sowie die Städte Berlin, Stuttgart, Würzburg und Wolfsburg, wobei in Ingolstadt, Eichstätt und der Stadt München die Neuvertragsmieten um über 3 €/m² stiegen.

Diese Berechnungen machen nochmals deutlich, dass sehr starke Mietanstiege bei weitem kein flächendeckendes Problem in Deutschland ist, sondern ein Problem, das letztlich eine eher kleinere Zahl an kreisfreien Städten und Landkreisen betrifft. Inwieweit die jüngsten Mietanstiege bzw. die Mietniveaus auf einen angespannten Mietwohnungsmarkt hindeuten, wird in Kapitel 0 behandelt.

Abbildung 48: Nominale Mietpreisentwicklung (hedonik), Kreise, 2012-2016*



*Anteil der MFH in 2011

Quelle: Statistisches Bundesamt, empirica-Preisdatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

6.3 Mietbelastung

Die Mietbelastung beschreibt grundsätzlich das Verhältnis der Mieten zum Einkommen. Bundesweit betrachtet ist die Mietbelastung in den letzten Jahren in etwa konstant geblieben, da Einkommen und Mieten in gleicher Stärke gestiegen sind.

Auf regionaler Ebene zeigen sich aber erwartungsgemäß wieder die erheblichen regionalen Unterschiede. Allerdings ist ein Teil der regionalen Unterschiede auch den verschiedenen möglichen Definitionen der Mietbelastung geschuldet. Während bei bundesweiter Betrachtung definitorische Unterschiede kaum eine Rolle spielen bzw. sich heraus saldieren, ist dies bei regionaler Betrachtung nicht mehr der Fall.

Da die Größe der Wohnungen regional unterschiedlich ist, ergeben sich Unterschiede in der Mietbelastung, sofern sie auf die Wohnungsmiete insgesamt und nicht auf die Miete je Quadratmeter bezogen wird. Die Unterschiede in den Wohnungsgrößen sind durchaus beträchtlich. Im Median der angebotenen Mietwohnungen reicht die Spannweite von unter 60 qm zum Beispiel in Halle, Rostock oder Kiel bis zu 90 qm in ländlichen Kreisen wie der Südwestpfalz oder Neustadt/Aisch-Bad Windsheim. Unter den Top-7-Städten sind die angebotenen Wohnungen mit 66 qm in Hamburg am kleinsten, in Stuttgart mit 73 qm am größten. Allein aus der unterschiedlichen Größe der Wohnungen ergeben sich somit schon beträchtliche Unterschiede, selbst in der Gruppe der Top-7-Städte. Im Folgenden wird stets auf die ortsübliche Wohnungsgröße Bezug genommen, da die Nachfrager nun mal auf das ortsübliche Angebot angewiesen sind, auch wenn höhere Mietbelastungen sich auch aus einem höheren Wohnflächenkonsum ergeben können. Die größeren Flächen sollten bei der Bewertung, insbesondere von ländlichen Regionen, aber berücksichtigt werden.

Auch die Definition der Miete spielt eine Rolle[41]. So könnte die Mietbelastung zum einen auf Basis der Bestandsmieten, d.h. Mieten aus bestehenden Mietverträgen, berechnet werden, zum anderen auf Basis der Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten. Bestandsmieten sind z.B. für Analysen in Bezug auf die Kaufkraft der Haushalte für Konsumgüter oder ähnliches geeignet. Hier aber wird den Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten den Vorzug gegeben, da diese die aktuellen Marktverhältnisse darstellen und nicht die in den Bestandsmieten geronnenen Marktverhältnisse der Vergangenheit. Zudem ist die Datenlage für Neuvertragsmieten deutlich besser als für Bestandsmieten. Verwendet werden sollen daher wieder die bereits in Kapitel 6 verwendeten Daten aus der empirica-Preisdatenbank. Zur Aggregierung der Mietpreisverteilung auf einen Wert wird hier allerdings auf den einfachen Median Bezug genommen und nicht auf hedonische Mietpreise. Zwar können dadurch Mietsteigerungen auch in Qualitätsverbesserungen in den Wohnungen begründet sein, aber wiederum gilt, dass die lokale Nachfrage nun mal auf das verfügbare Angebot zurückgreifen muss.

[41] Da hier der Wohnungsmarkt analysiert wird, wird zudem auf die Nettokaltmiete Bezug genommen. Die Mietnebenkosten unterscheiden sich zwar regional durchaus, dies aber müsste im Rahmen einer gesonderten Untersuchung, insbesondere der meist kommunalen Dienstleistungen, untersucht werden.

Ein weiterer wesentlicher Unterschied ergibt sich aus der Einkommensdefinition. Das Einkommen der Haushalte kann dabei entweder über die vor Ort gezahlten Arbeitnehmerentgelte oder über die verfügbaren Einkommen der Haushalte am Wohnort definiert werden. Beides kann aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder auf Kreisebene entnommen werden. Die Wahl zwischen den beiden Einkommen ist nicht trivial. Die Unterschiede zwischen beiden Einkommensindikatoren können beträchtlich sein. Die Ursache dafür liegt im Auseinanderfallen von Wohn- und Arbeitsort durch Pendeln, das zu einer sozialen Entmischung der Bevölkerung über die Kreisgrenzen führen kann. So ist in „reichen" Umlandkreisen von Großstädten, wie der Main-Taunus-Kreis vor Frankfurt oder der Rhein-Pfalz-Kreis vor Ludwigshafen, die Mietbelastung der Haushalte am Wohnort niedrig, da diese ihre im Durchschnitt hohen Einkommen in der Kernstadt erzielen. Für Haushalte aber, die in den Umlandgemeinden arbeiten und die dort ortsüblichen niedrigeren Löhne beziehen – was eine Folge der Wirtschafstruktur ist – ist die Mietbelastung hingegen hoch. Auch würde in dynamischer Betrachtung ein Verdrängen einkommensschwächerer Haushalte aus begehrten Kernstädten wie München ceteris paribus zu einer sinkenden Mietbelastungsquote führen, was aber nicht als Entspannung des Wohnungsmarktes zu werten wäre. Wird hingegen auf die Arbeitnehmereinkommen Bezug genommen, so wäre die Mietbelastung in den Kernstädten niedrig, obwohl die vor Ort wohnenden Haushalte hoch belastet sein können. Dies gilt zum einen in den klassischen Einpendlerstädten wie Ludwigshafen oder Frankfurt/Main, in denen die dort wohnhafte Bevölkerung relativ einkommensarm ist, während gleichzeitig überdurchschnittliche Arbeitnehmerentgelte gezahlt werden. Zum zweiten ist diese Konstellation relativ hoher Arbeitnehmereinkommen bei relativ niedrigen verfügbaren Einkommen auch in Universitätsstädten zu finden, in denen Studierende einen größeren Teil der Bewohner stellen.

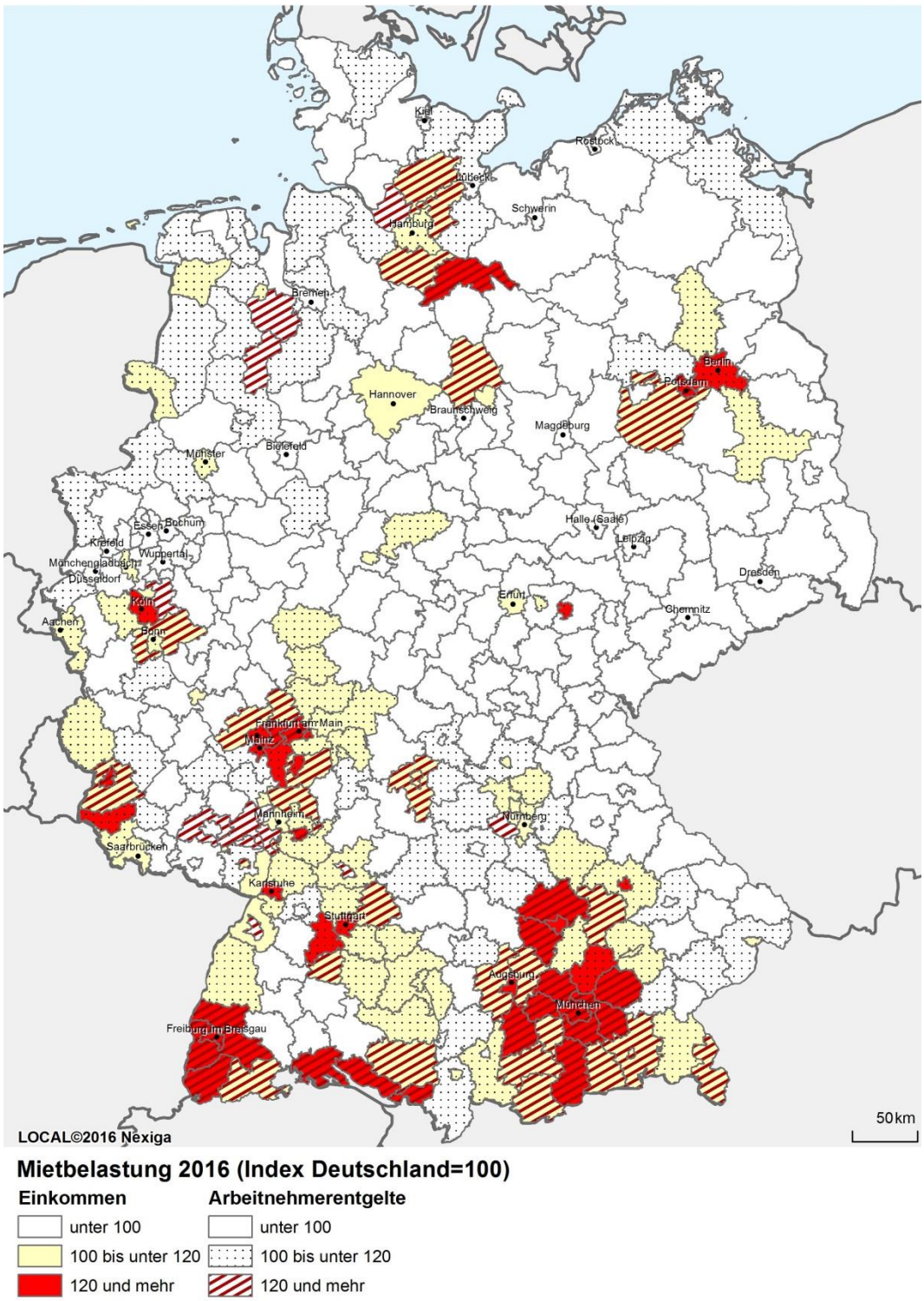
Da beide Indikatoren auf regionaler Ebene ihre Schwäche haben, soll hier die Mietbelastung mithilfe der beiden Indikatoren – „Mietbelastung der Wohnbevölkerung" und „Mietbelastung der Arbeitnehmer" – beurteilt werden[42]. Die so berechneten Mietbelastungen unterscheiden sich deutlich in ihrem Niveau. Die „Mietbelastung der Wohnbevölkerung" liegt dabei in etwa doppelt so hoch wie das Niveau beim Indikator „Mietbelastung der Arbeitnehmer", was unter anderem eine Folge davon ist, dass das Arbeitnehmerentgelt personenbezogen, das verfügbare Einkommen hingegen haushaltsbezogen ermittelt wird. Da die Niveauunterscheide keine besondere Aussage beinhalten, werden die Mietbelastungen jeweils auf den bundesweiten Durchschnitt indiziert. Das Ergebnis lässt sich wie folgt interpretieren: Der durchschnittliche Haushalt ist in Kreis xy bei Neuanmietung einer ortsüblichen, durchschnittlichen Wohnung um x % höher/niedriger durch die Nettokaltmiete belastet als der durchschnittliche Haushalt in Deutschland insgesamt.

[42] Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte als auch die Arbeitnehmerentgelte werden personenbezogen, d.h. pro Einwohner bzw. pro Arbeitnehmer, veröffentlicht. Da die verfügbaren Einkommen wie auch die Arbeitnehmerentgelte nur bis zum Jahr 2014 vorliegen, wurden diese mithilfe der Wachstumsraten des Jahres 2015 auf Landesebene auf 2015 und 2016 fortgeschrieben.

Der Anteil der Kreise, in denen die Haushalte überdurchschnittlich bzw. unterdurchschnittlich durch Mieten belastet sind, ist dabei stets in etwa gleich groß, was eine einfache Folge der Definition des Durchschnitts ist. Daher wird im Folgenden der Anteil der Kreise bzw. Bevölkerung ausgewiesen, der besonders stark belastet ist, wobei als besonders stark eine Mietbelastung interpretiert wird, die um 20 % über dem bundesdeutschen Mittelwert liegt (d.h. statt einer bundesweiten Mietbelastung von z.B. 20 %, beträgt die Mietbelastung mindestens 24 %).

Im Ergebnis sind in 39 von 402 Kreisen der vor Ort wohnenden Haushalte bei der Neuanmietung einer Wohnung um mehr als 20 % stärker durch die Mietzahlung belastet als im Bundesdurchschnitt. In diesen 39 Kreisen wohnen 17 % der Bevölkerung. Bezogen auf die Arbeitnehmerentgelte liegt die Mietbelastung in 64 Kreisen um mehr als 20 % über dem Bundesdurchschnitt. In insgesamt 80 Kreisen, mit einem Bevölkerungsanteil von 26 %, liegt mindestens einer der beiden Mietbelastungsindikatoren um 20 % über dem Bundesdurchschnitt, in 23 Kreisen mit 7 % der Bevölkerung sind es sogar beide Indikatoren (siehe die rotschraffierten oder rotgefärbten Städte und Kreise in Abbildung 49.)

Abbildung 49: Mietbelastung bezogen auf die verfügbaren Einkommen und auf die Arbeitnehmerentgelte, 2016



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGRdL, empirica-Preisdatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

6.4 Angespannte Wohnungsmärkte in Deutschland

Ein deutlicher Preisanstieg ist ein, oder sogar das wichtigste Signal auf eine Anspannung eines Marktes. Dieses Signal wird von Nachfragern wie Anbietern auf dem Wohnungsmarkt gehört und diese passen ihre Planungen daran an. Der Anstieg der Baugenehmigungen und zeitverzögerten Baufertigstellungen ist eines der Ergebnisse.

Auch die Politik hat das Signal steigender Preise gehört und es entbrannte eine intensive Diskussion um Instrumente zur Begrenzung der Anstiege. Zum 1. Mai 2013 wurde mit dem Mietrechtsänderungsgesetz die Kappungsgrenze in § 558 Abs. 3 BGB abgesenkt. Seither kann in von den Ländern bestimmten Gebieten die zulässige Mieterhöhung in bestehenden Mietverträgen auf maximal +15 % innerhalb von drei Jahren beschränkt werden. Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz wurde darüber hinaus zum 1. Juni 2015 in § 556d Abs. 2 BGB die gesetzliche Grundlage für eine Begrenzung der zulässigen Miethöhe zu Mietbeginn geschaffen (Mietpreisbremse). Die Bundesländer werden darin ermächtigt Gebiete zu bestimmen, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist. In diesen Kommunen gilt dann die Mietpreisbremse.

Als erstes Bundesland machte von der Mietpreisbremse die Stadt Berlin zum 1. Juni 2015 Gebrauch. Einen Monat später folgten die Stadt Hamburg und das Land Nordrhein-Westfalen (Einführung in 22 der 396 Kommunen im Land). Zum April 2017 galt die Mietpreisbremse in 313 Kommunen (in 44 der 107 kreisfreien Städte und in 269 kreisangehörigen Kommunen in 79 verschiedenen Landkreisen) und in zwölf Bundesländern. In diesen 313 Kommunen leben 23,1 Mio. Einwohner bzw. 28 % der Einwohner Deutschlands.

Die hohe Zahl an Kommunen, in denen die Bundesländer einen angespannten Wohnungsmarkt feststellten, überrascht angesichts der im Vergleich dazu geringeren Zahl an Kommunen bzw. Kreisen mit deutlichen Mietpreisanstiegen (vgl. Kapitel 6.2).

Unstrittig ist dabei, dass steigende Neuvertragsmieten Ausdruck eines sich anspannenden lokalen Wohnungsmarktes sind. Allerdings reicht eine zunehmende Anspannung nicht aus, um die Mietpreisbremse einzuführen, da diese sich auf einen angespannten und nicht auf einen sich anspannenden Wohnungsmarkt bezieht. Die Definition eines angespannten Wohnungsmarktes ist daher sowohl aus analytischer als auch aus rechtlicher Sicht interessant.

Grundsätzlich ist die Definition von „angespannten Wohnungsmärkten“ den Ländern überlassen. Konkrete Vorgaben bzw. eine bestimmte Vorgehensweise hat der Bund nicht gesetzlich festgeschrieben. In § 556d Abs. 2 BGB werden lediglich vier mögliche Kriterien angeführt, die zur Prüfung herangezogen werden können, nämlich wenn

(1.) die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,

(2.) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,

(3.) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder

(4.) geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht[43]

Diese vier Kriterien sind allerdings noch nicht hinreichend bestimmt, um operationalisierbar zu sein. Unbestimmt ist auch, inwieweit ein, mehrere oder nur alle Kriterien zusammen ausreichen, um einen angespannten Wohnungsmarkt sowie die Gewichtung der Indikatoren zueinander anzuzeigen.

Diese Unbestimmtheit des Gesetzes mag auch in der Unsicherheit des Gesetzgebers begründet sein, wie ein angespannter Wohnungsmarkt überhaupt definiert werden könnte, sodass die Auslistung in § 556d Abs. 2 BGB eher den Charakter einer Ideensammlung als einer Handlungsanweisung hat, die von den Ländern präzisiert werden müssen.

empirica hat im Auftrag der zuständigen Ministerien der Bundesländer Rheinland-Pfalz und Sachsen eine Methodik zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte entwickelt und angewandt. Demnach wurden im Jahre 2015 die Wohnungsmärkte in den rheinland-pfälzischen Städten Mainz, Trier und Landau i. d. P. als angespannt identifiziert und in der Folge die Mietpreisbremse eingeführt. In Sachsen gelang dies im Jahre 2015 für keine Stadt. Die dort entwickelte Methodik soll hier nun bundesweit angewendet werden. Die Beschreibung der Methodik wird hier verkürzt wie-

[43] Der vollständige Wortlaut ist wie folgt: Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Ein angespannter Markt kann demzufolge vorliegen, wenn: (1.) die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, (2.) die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, (3.) die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder (4.) geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

derholt, für eine ausführliche Beschreibung inkl. Würdigung der einschlägigen Gerichtsurteile siehe die entsprechenden Gutachten.[44]

Zwei der vier vom Gesetzgeber vorgeschlagen Bedingungen sind grundsätzlich wenig zielführend zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte. Ein „deutlich überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg" ist als dynamischer Indikator grundsätzlich ungeeignet, um ein bestimmtes Niveau eines Anspannungsgrades zu erfassen, da eine hohe Steigerungsrate auch in einem geringen Ausgangsniveau begründet sein kann. Dies zeigte bereits Abbildung 47 in Kapitel 6.2. 44,4 % der deutschen Bevölkerung leben zwar in Kreisen, in denen in seit 2009 die Neuvertragsmieten um mehr als 20 % gestiegen sind, aber 14,0 % lebten in Kreisen, in denen zusätzlich die Mieten 2016 weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt lagen. Andererseits können tatsächlich angespannte Wohnungsmärkte mit hohem Mietniveau, aber geringen Steigerungsraten oder gar stagnierenden Mieten fälschlicherweise nicht als angespannt identifiziert werden.

Ähnliches gilt für das Kriterium „Bevölkerungswachstum ohne insoweit erforderlichen Neubau". Diese enthält wiederum zwei dynamische Indikatoren, da auf das Wachstum der Wohnbevölkerung und auf das Wachstum des Wohnungsangebotes abgestellt wird, bleibt das Ausgangsniveau unberücksichtigt. Ein Wachstum der Wohnbevölkerung in einer Stadt mit hohem Wohnungsleerstand (wie z.B. Leipzig) würde aber zunächst nur zu einem sinkenden Leerstand führen, ohne dass aber der Neubau von Wohnungen bereits notwendig wäre.

Zielführender ist das Kriterium „geringer Leerstand bei großer Nachfrage", da sich dieses auf ein Zustandsniveau bezieht. Der Gesetzgeber verweist mit dem Kriterium „geringer Leerstand" vermutlich auf die Fluktuationsreserve an leer stehenden Wohnungen, die für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes notwendig ist. Die Höhe der notwendigen Fluktuationsreserve wird allgemein mit 2 % bis höchstens 3 % der Wohnungen angenommen. Ein niedrigerer Leerstand deutet dann auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Gleichzeitig schließt ein höherer Leerstand einen angespannten Wohnungsmarkt aus, da bei ungenutzten Wohnungsreserven nicht von einer Gefährdung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung ausgegangen werden kann.

Die Leerstandsquote wurde bereits in Kapitel 5.2 analysiert. Zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte soll im Folgenden ein Mindestleerstand von 4 % im Geschosswohnungsbau als Schwellenwert zugrunde gelegt werden. Dieser ist im Vergleich zur allgemein angenommenen notwendigen Fluktuationsreserve von 2 %

---

[44] Simons, H., Weiden, L., „Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz gemäß § 556d Abs. 2 BGB (Mietpreisbremse)" empirica-Gutachten im Auftrag des Ministeriums der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz in Verbindung mit Simons, H., et. al., „Quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030", empirica-Gutachten im Auftrag des Bauforums Rheinland-Pfalz, des Ministeriums der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz und der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), 2015.
Simons, H., Weiden, L., „Gutachten Mietpreisbremse Sachsen", empirica-Gutachten im Auftrag des Sächsischen Staatsministerium des Innern, 2015.

bis 3 % ein sehr hoher Schwellenwert. Dieser wurde gewählt, da der auf Basis des Zensus 2011 fortgeschriebene Geschosswohnungsleerstand auch nicht mehr bewohnbare Wohnungen enthalten kann, auch wenn unbewohnbare Wohnungen meist eher ein Merkmal von Wohnungsmärkten mit Wohnungsüberschüssen ist.

Zum Jahresende 2015 standen in 65 kreisfreien Städten und 109 Landkreisen mit zusammen 57 % der Bevölkerung Deutschlands weniger als 4 % der Geschosswohnungen leer (vgl. Abbildung 42). Ein niedriger Leerstand in Geschosswohnungen reicht allerdings noch nicht aus, um einen angespannten Wohnungsmarkt zu identifizieren. Dies zeigt sich bereits daran, dass z.B. in weiten Teilen West-Niedersachsens der Leerstand niedrig ist, aber gleichzeitig auch die Mieten niedrig sind (z.B. LK Cloppenburg; Leerstandsquote im Mehrfamilienhaus 2,7 %, Miete 5,60 €/m²). Die Kombination von niedrigem Leerstand und niedrigen Mieten findet sich häufig in ländlich geprägten Regionen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum meist durch selbstgenutzte Einfamilienhäuser sichergestellt wird.

Diese Überlegung mag auch die Ursache dafür sein, dass der Gesetzgeber das Kriterium des niedrigen Leerstands einschränkt durch den eher feuilletonistischen Zusatz „bei großer Nachfrage“, auch wenn nicht annähernd deutlich wird, was mit großer Nachfrage gemeint sein könnte.

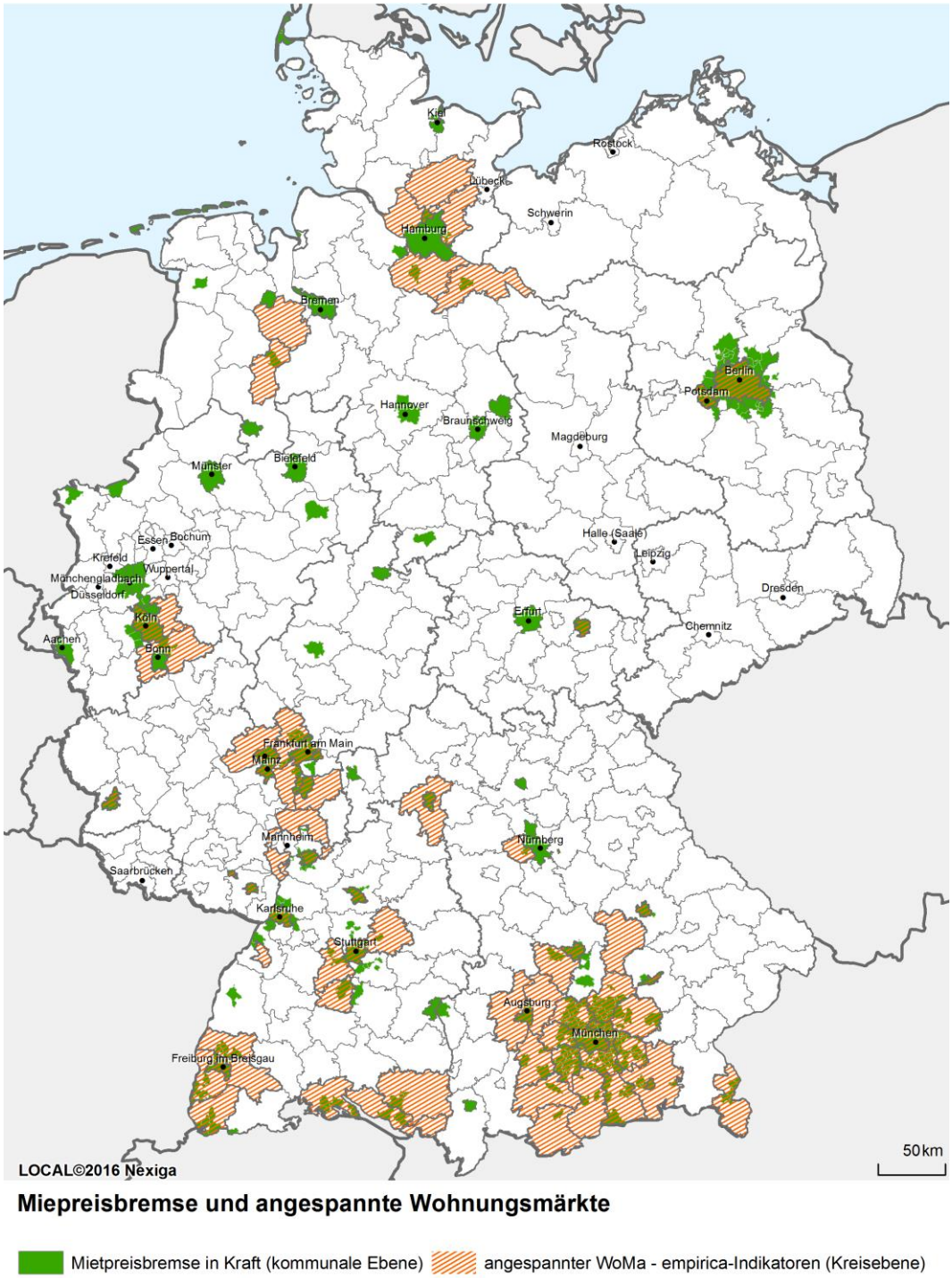
Das vom Gesetzgeber aufgeführte vierte Kriterium „einer überdurchschnittlich hohen Mietbelastung“ ist als Niveauindikator grundsätzlich zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte geeignet und soll hier als zweiter Indikator verwendet werden. Die Mietbelastung beschreibt das Verhältnis von Mieten und Einkommen. Der Bezug zum Einkommen ist notwendig, da überdurchschnittlich hohe Mieten für sich allein genommen noch nicht die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet, wenn den hohen Mieten hohe Einkommen gegenüberstehen.

Hier soll die Mietbelastung mithilfe der beiden Indikatoren – „Mietbelastung der Wohnbevölkerung“ und „Mietbelastung der Arbeitnehmer“ – aus dem vorherigen Kapitel 6.3 beurteilt werden, wobei das Überschreiten der Schwellenwerte von einem der beiden Indikatoren zur Identifizierung eines angespannten Wohnungsmarktes ausreicht (alternative Indikatoren). Der Gesetzgeber definiert Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt als solche, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen *besonders* gefährdet ist. Eine leicht überdurchschnittliche Mietbelastung reicht für eine besondere Gefährdung nicht aus. Als Schwellenwert für eine besondere Gefährdung wird eine um mindestens 20 % über dem Bundesdurchschnitt liegende Mietbelastung definiert (also z.B. statt 20 % eine Mietbelastungsquote von 24 %), wie sie bereits in Abbildung 49 dargestellt wurde. Insgesamt erfüllen 80 Kreise mit einem Bevölkerungsanteil von 26 % mindestens eines der beiden Mietbelastungskriterien (vgl. rotschraffierte oder rotgefärbte Städte und Kreise in Abbildung 50). Die Kombination der beiden Indikatoren „Leerstand <4 %“ und „Mietbelastung über 120 % des Bundesdurchschnitts“ findet sich in 46 Landkreisen und 25 kreisfreien Städten mit zusammen 24 % der Einwohner Deutschlands.

Die so identifizierten angespannten Wohnungsmärkte decken sich nur in Teilen mit den Gebieten, in denen die jeweiligen Bundesländer die Mietpreisbremse eingeführt haben (vgl. Abbildung 50). Dies ist u.a. der Unschärfe bei Landkreisen geschuldet, die daraus resultiert, dass die Länder angespannte Wohnungsmärkte auf der Gemeindeebene identifiziert haben, hier aber auf die Kreisebene rekurriert wurde. Es stellt sich aber durchaus die Frage, wie in einer kleineren Stadt der Wohnungsmarkt angespannt sein kann, wenn er im direkten Umfeld nicht angespannt ist.

Zum anderen aber ist in einer Reihe von Städten die Mietpreisbremse eingeführt worden, in denen nach unserem Dafürhalten die Wohnungsmärkte nicht angespannt sind. Natürlich existieren die Fälle, in denen in einer Stadt die hier definierten Schwellenwerte nur knapp nicht erreicht wurden. Dies ist z.B. in Hamburg der Fall. Das Kriterium Leerstand ist mit 1,2 % deutlich erfüllt, aber das Kriterium Mietbelastung der Einwohner ist mit 119 % des Bundeswertes (präziser: der höhere der beiden Mietbelastungsindikatoren) nur sehr knapp unter den geforderten 120 %. Tatsächlich lag die Einkommensbelastung in den Vorjahren stets über 120 %. Dank nur geringfügig gestiegener Mieten (+5 % seit 2012) und einem Einkommensanstieg von über 10 % aber entspannte sich der Wohnungsmarkt, bis das hier vorgeschlagene Kriterium dann 2016 nicht mehr erfüllt wurde. Fast ebenso „knapp“ wurden auch die Schwellenwerte für Einkommen in Düsseldorf (116 %), Oldenburg (115 %) und Bonn (114 %) nicht erreicht. In einigen Städten aber wird das Kriterium in einer solchen Deutlichkeit nicht erreicht, dass es doch sehr überraschend ist, hier einen angespannten Wohnungsmarkt zu diagnostizieren. Besonders sticht hier Bielefeld heraus. Während die Einkommen in Bielefeld in beiden Definitionen ziemlich genau dem deutschen Durchschnitt entsprechen, sind die Mieten klar unterdurchschnittlich mit 6,70 €/m² in Bielefeld und 7,29 €/m² im bundesdeutschen Median. Auch in Kiel, Braunschweig, Osnabrück, Bremen, Leverkusen, Kassel und Erfurt entspricht die Mietbelastung nur dem deutschen Durchschnitt, sodass hier in keiner Weise von einer besonderen Gefährdung der Wohnraumversorgung gesprochen werden kann.

Abbildung 50: Kommunen mit geltender Mietpreisbremse und angespannte Wohnungsmärkte, 2016



Quelle: eigene Darstellung **empirica**

Die Indikatoren können auch dazu benutzt werden, unterausgelastete Wohnungsmärkte zu identifizieren. Werden Wohnungsmärkte mit einem Leerstand von über 4 % und gleichzeitig Mietbelastungen von unter 80 % des Bundesdurchschnitts als unterausgelastet definiert, so trifft dies auf 28 kreisfreie Städte und 95 Landkreise mit zusammen 23 % der Einwohner Deutschlands zu. Weder angespannt noch unterausgelastet sind die Wohnungsmärkte in 208 kreisfreien Städten oder Landkrei-

sen mit 53 % der Einwohner. Der Wohnungsmarkt in Deutschland zeigt sich damit dreigeteilt: ¼ ist angespannt, ½ ist ausgeglichen, ¼ ist unausgelastet.

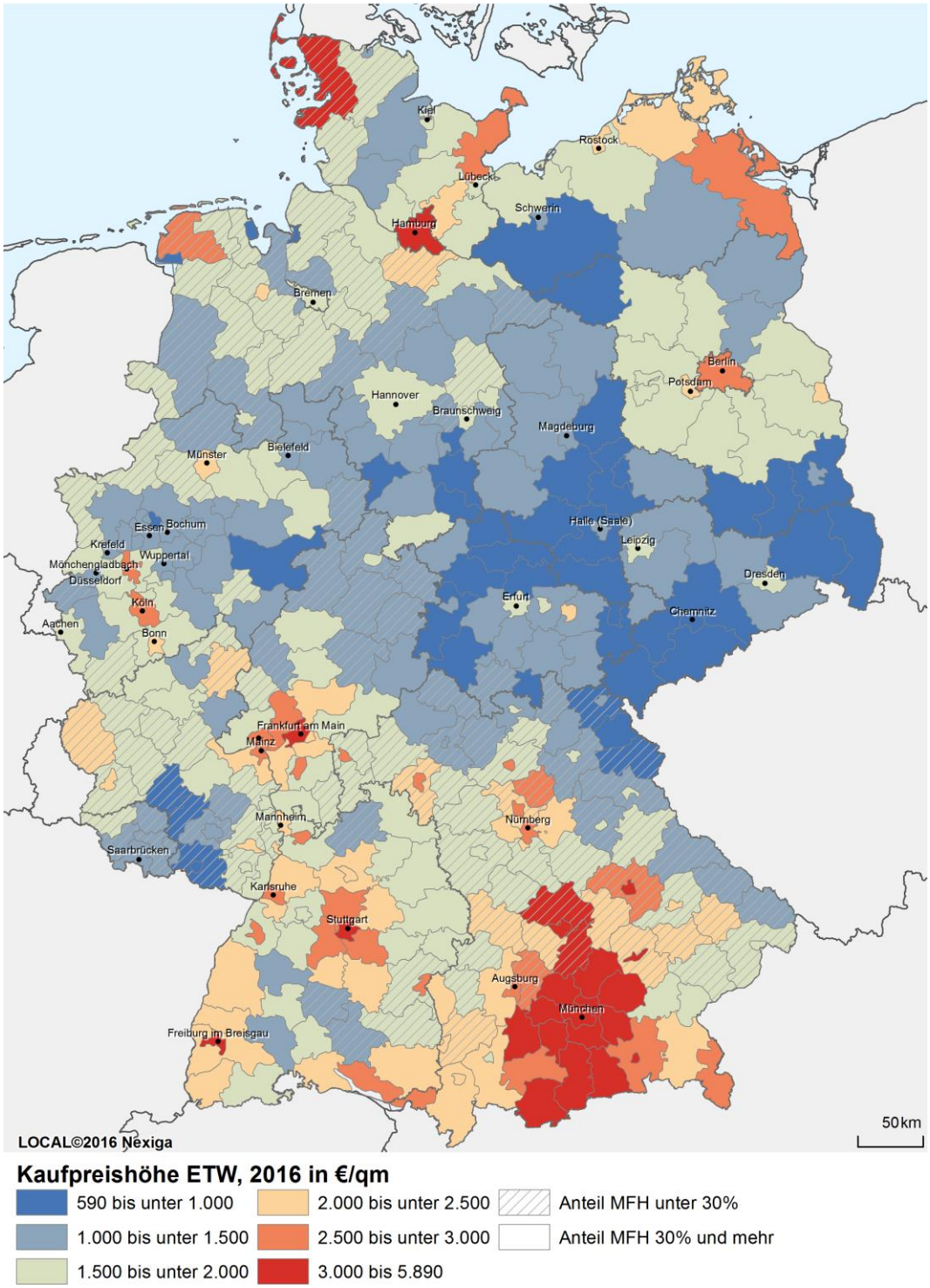
7. Kaufpreise

7.1 Enorme Unterschiede in Niveau und Entwicklung

Die regionalen Unterschiede bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien sind nochmals stärker als die regionalen Unterschiede der Mieten. Wurden im bundesweiten Mittel im Jahre 2016 knapp 2.000 €/m² für eine Eigentumswohnung im Bestand gefordert, so waren es in der Stadt München 5.900 €/m², also rund zehn mal so viel als in den günstigsten Kreisen Holzmindern und Osterode am Harz (beides Niedersachsen) mit rund 600 €/m². In insgesamt 44 Kreisen mit 7,6 % der Bevölkerung betrugen die Kaufpreise unter 1.000 €/m² während in 23 Kreisen mit 9 % der Einwohner Deutschlands mehr als 3.000 €/m² gezahlt werden mussten. Im Mittel über 4.000 €/m² mussten nur in München und Umgebung (KS München, LK München, Starnberg, Miesbach) sowie im Landkreis Ostfriesland gezahlt werden, wobei im letzten Kreis ausschließlich die Insel Sylt für den hohen Kreiswert verantwortlich ist. Die weit größere Spannweite der Kaufpreise (10fach) im Vergleich zu den Mieten (3,1fach) ist Ausdruck der Tatsache, dass die Kaufpreise als Barwerte der Mieten (bzw. gesparten Mieten bei selbstgenutzten Objekten) gehebelt sind.

Die regionale Struktur der Kaufpreise ist grundsätzlich bereits aus den demografischen Analysen bekannt. Sie sind dort hoch, wo Menschen zuwandern und dort niedrig, wo sie abwandern. Eine Ausnahme bilden einige ostdeutsche Schwarmstädte, allen voran Leipzig, da hier Leerstandsreserven den Anstieg der Mieten und Kaufpreise derzeit noch begrenzen.

Abbildung 51: Kaufpreise Eigentumswohnungen (alle Baujahre, hedonik), Kreise, 2016

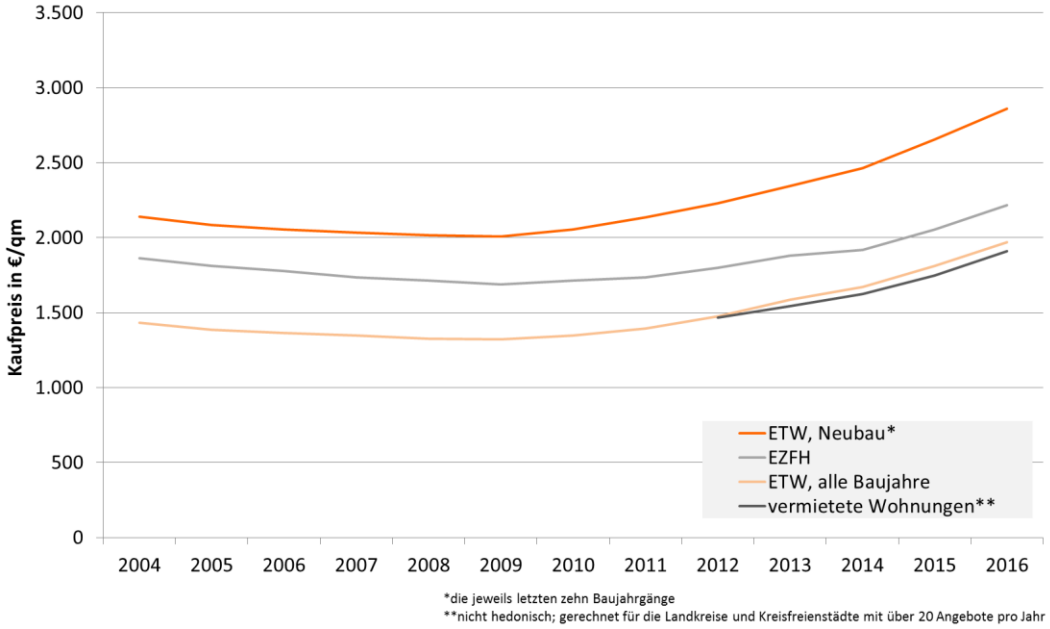


Quelle: empirica-Preisdatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien sind in den letzten Jahren in Deutschland deutlich gestiegen. Die geforderten Angebotspreise für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lagen im Jahre 2016 im bundesweiten Mittelwert mit knapp 2.000 €/m² knapp 50 % oder 650 €/m² höher als im Jahre 2009. Ebenfalls deutlich gestiegen sind die Preise für Einfamilienhäusern (+31 %) und die Teilgruppe der neueren Ei-

gentumswohnungen (+42 %). Da eine Zeitreihe für Kaufpreise vermieteter Wohnungen erst seit 2012 vorliegt, lässt sie sich nicht direkt vergleichen, aber seit 2012 wuchsen die Preise für vermietete Eigentumswohnungen nur geringfügig langsamer als die Preise für alle Eigentumswohnungen. Auf den ersten Blick ergibt sich ein allgemeiner Preisanstieg über alle Segmente des Wohnungsmarktes hinweg. Aufgrund der engen Substitutionsbeziehungen räumlicher und baulicher Art auf dem Wohnungsmarkt, wäre aber auch eine unterschiedliche Entwicklung eine Überraschung gewesen.

Abbildung 52: Kaufpreisentwicklung nach Wohnungstyp (hedonisch), Deutschland, 2004-2016

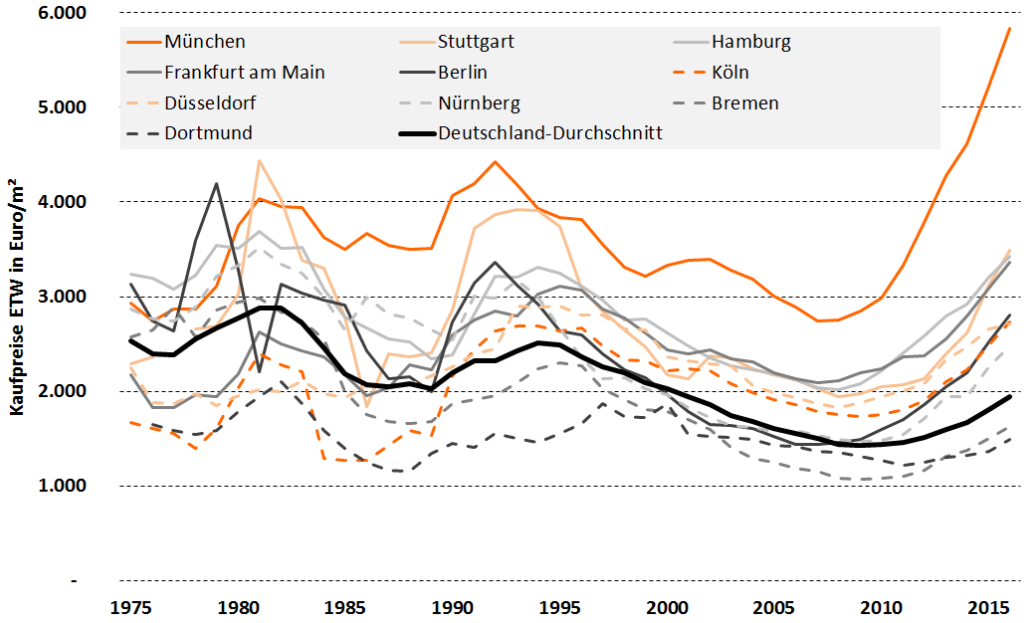


Quelle: empirica-Preisdatenbank **empirica**

Der starke Anstieg der Kaufpreise in Deutschland muss allerdings relativiert werden. Zum einen ist nach Berücksichtigung der allgemeinen Inflation der Anstieg real mit +37 % (Eigentumswohnungen, alle Baujahre) seit 2009 etwas geringer (+31 % Eigentumswohnungen, letzte zehn Baujahre; +21 % Ein- und Zweifamilienhäuser). Vor allem aber überzeichnet ein Abstellen auf das Basisjahr 2009 die Preisanstiege in dem Sinne, dass hierbei der untere Wendepunkt der Immobilienpreise als Vergleichszeitpunkt gewählt wurde. In den Jahren vor 2009 sind die Immobilienpreise über einen längeren Zeitraum real gesunken. Leider existiert keine konsistente Datenreihe zu Immobilienpreisen. Für die folgende Abbildung 53 wurden drei verschiedene Datenreihen für Kaufpreise von Eigentumswohnungen aus dem Bestand

miteinander verkettet. Auch wenn die Qualität der Daten[45], insbesondere die Daten aus den 1970er bis 1990 Jahren, natürlich geringer ist als heute erhobene Daten, so ist angesichts der gleichförmigen und meist stetigen Entwicklung doch deutlich ein inflationsbereinigter Rückgang der Preise über rund 15 Jahre (1994-2009) deutlich erkennbar. Im deutschen Mittelwert sanken die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand zwischen 1994 und 2009 um 43 %.

Abbildung 53: Langfristige Entwicklung der realen Kaufpreise für Eigentumswohnungen (hedonisch, inflationsbereinigt), 1975-2016



Quelle: empirica-Preisdatenbank **empirica**

Aufgrund des langen Rückgangs und anschließenden Wiederanstiegs der Immobilienpreise kann durch geeignete Wahl des Basisjahres praktisch jeder beliebige Anstieg berechnet werden. Würde statt des Vergleichs mit dem Jahr 2009 (unterer Wendepunkt), das Jahr 1994 als Basisjahr (oberer Wendepunkt) herangezogen werden, so hätten die Immobilienpreise bis heute (noch deutlich) nicht das frühere Niveau wieder erreicht. Wird unterstellt, dass die Immobilienpreise auch durch einen autonomen Zyklus bestimmt werden, so sollte als Basisjahr ein mittleres Jahr gewählt werden. Zeitlich wäre dies das Jahr 2001/2002 (2009-1994), preislich wäre der Mittelwert zwischen dem oberen und dem unteren Wendepunkt ebenfalls im Jahr 2001 erreicht worden. Wird daher als Basisjahr das Jahr 2001 gewählt, so sind

[45] Daten der Jahre 1975 bis 2004 entstammen den jährlichen Maklerumfragen des Rings Deutscher Makler (RDM, heute IVD) und beziehen sich auf Bestands-Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert. Wir danken dem IVD für die Zurverfügungstellung. Der deutsche Mittelwert wurde mutmaßlich als Mittelwert der Städte, die in der Umfrage repräsentiert waren, berechnet. Eine Verzerrung ergäbe sich damit nur, wenn die Veränderungsrate der Preise in den betrachteten Städten ungleich den unbeobachteten Preisen in anderen Gebieten gewesen wären. Die Daten der Jahre 2004 bis 2012 wurden von der IDN Immodaten GmbH erhoben und seit 2012 von empirica-systeme. Da es sich in den Daten seit 2004 um hedonische Preise handelt, ergibt sich durch die Verkettung kein Strukturbruch in Bezug auf die Qualität der Wohnung. Berlin bis 2004 nur Berlin-West.

die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im bundesweiten Mittel seither real genau nicht gestiegen (+0,1 %), d.h. die Preisanstiege entsprachen der Inflation. Praktisch deckungsgleich ist das Ergebnis für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Im Ergebnis ist der zunächst deutliche Anstieg der Kaufpreise überwiegend eine Folge des gewählten Basisjahres und der bisherige Anstieg der Kaufpreise im bundesweiten Mittel kann noch als Nachholeffekt, als Wiederanpassung an einen historischen Mittelwert interpretiert werden. Im bundesweiten Mittel sind daher die Kaufpreisanstiege unproblematisch.

Ganz anders sieht es allerdings auf der regionalen Ebene aus. Hinter dem bundesweiten Mittel verbergen sich nicht nur im Niveau, sondern auch in der Dynamik der letzten Jahre erhebliche Unterschiede. Während sich in der Stadt München die inflations- und qualitätsbereinigten (hedonischen) Kaufpreise für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) seit 2009 mehr als verdoppelten, sanken sie real in sehr ländlichen Kreisen wie dem Spree-Neiße-Kreis (Brandenburg) oder dem Landkreis Kusel (Rheinland-Pfalz) um mehr als ein Drittel. Aber auch in Städten wie Pirmasens, Chemnitz oder Wilhelmshafen sanken die Kaufpreise seit 2009 real um mehr als 15 %.

Da hohe prozentuale Anstiege in einigen Fällen auf sehr niedriger Basis erfolgten, wird in der folgenden Abbildung 54 wiederum die Preisentwicklung getrennt nach Anstieg und späterem Niveau ausgewiesen. Während auf der einen Seite 4,6 % der Bevölkerung in Kreisen wohnten, in denen die Kaufpreise zwischen 2009 und 2016 nominal sanken, wohnten auf der anderen Seite 26 % der Bevölkerung in Kreisen mit deutlichen Kaufpreisanstiegen von mehr als 60 % und für 6,5 % der Bevölkerung verdoppelten sich die Kaufpreise seit 2009 mindestens.

Abbildung 54: Bevölkerungsanteil nach Kaufpreis- und Kaufpreisanstieg, Eigentumswohnungen, nominal, 2009-2016

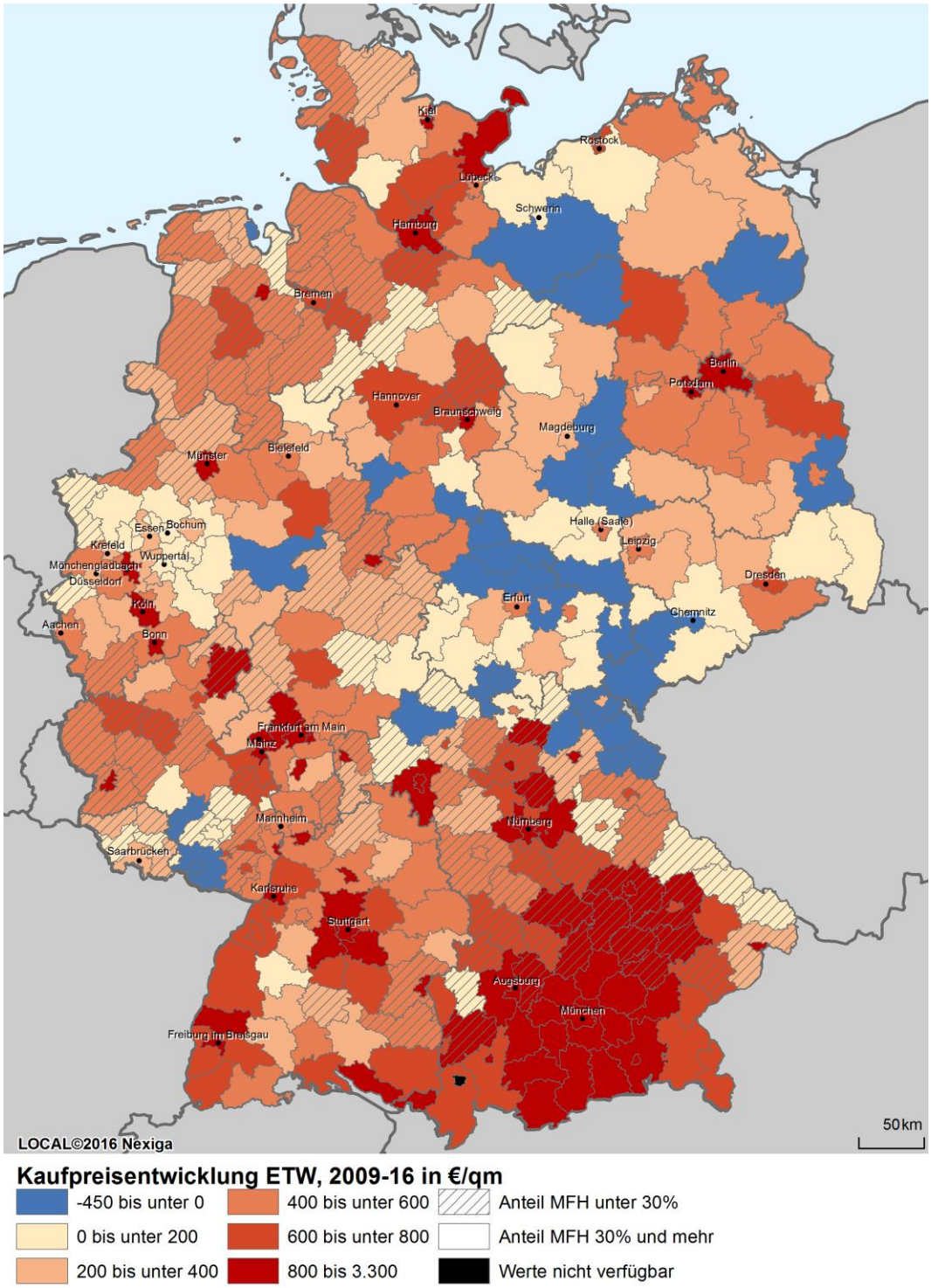
ETW	Bevölkerungsanteil nach Kaufpreis- und Kaufpreisanstiegsklassen						
	Kaufpreis 2016 in €/qm						
nominaler Preisanstieg 2009-2016	unter 1.000	1.000 bis unter 1.500	1.500 bis unter 2.000	2.000 bis unter 2.500	2.500 bis unter 3.000	mehr als 3.000	Summe *
100% und mehr	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%	4,1%	1,9%	**6,5%**
80% bis unter 100%	0,0%	0,2%	1,3%	0,9%	0,8%	2,3%	**5,5%**
60% bis unter 80%	0,1%	0,5%	4,1%	1,5%	3,8%	4,0%	**14,0%**
40% bis unter 60%	0,1%	4,1%	10,9%	6,7%	4,3%	0,2%	**26,4%**
20% bis unter 40%	0,4%	10,7%	11,0%	2,8%	0,1%	0,0%	**25,0%**
0% bis unter 20%	3,1%	10,4%	3,6%	0,1%	0,5%	0,2%	**17,9%**
unter 0%	4,1%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**4,6%**
Summe *	**7,9%**	**26,5%**	**31,1%**	**12,2%**	**13,6%**	**8,7%**	**100,0%**

* Abweichungen durch Rundungen bedingt

Quelle: empirica-Preisdatenbank, IDN Immodaten GmbH, eigene Berechnungen **empirica**

In einem Teil der Kreise aber stiegen die Preise zwar prozentual deutlich, aber von geringem Niveau aus. Diese Kombination (Anstieg > 60 %, aber trotzdem noch Kaufpreis unter 2.000 €/m²= ca. bundesweiter Mittelwert) findet sich in insgesamt 6,5 % der bevölkerungsgewichteten Kreise. Die Kombination von hohen Anstiegen (>60 %) und hohem Niveau (>2000€/m²) findet sich hingegen in 19,5 % der bevölkerungsgewichteten Kreise.

Abbildung 55: Nominale Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen (hedonik), Kreise, 2009-2016*



*Anteil der MFH in 2011

Quelle: empirica-Preisdatenbank, IDN Immodaten GmbH eigene Berechnungen **empirica**

7.2 Kaufpreisübertreibung in einigen regionalen Märkten

Der deutliche Anstieg der Kaufpreise, zumindest in einigen Teilmärkten, hat Befürchtungen aufkommen lassen, ob sich eine Immobilienpreisblase entwickelt hat, deren Platzen zu negativen volkswirtschaftlichen Auswirkungen führen könnte. Die Bundesbank bezifferte in ihrem Monatsbericht vom Februar 2017 die Preisübertreibungen in den untersuchten Städten auf 15 % bis 30 %. empirica warnte im Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen vor Preisrückgängen von ¼ bis ⅓, insbesondere in Berlin und München.

Die Berechnung von Preisübertreibungen oder von angemessenen Preisen kann auf verschiedenen Wegen erfolgen.

7.2.1 Indikatoren für Kapitalanleger

7.2.1.1 Miet- und Kaufpreis im Vergleich

Einen ersten Hinweis auf eine Preisübertreibung gibt der Vergleich der Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Mieten (jeweils alle Baujahre, hedonisch). Dieser Ansatz ist eine Annäherung an die Kapitalanlegersichtweise mit dem Kaufpreis als Kosten und den Mieten als Erträge. Steigen die Kaufpreise schneller als die Mieten, so kann dies ein Hinweis auf eine Preisübertreibung sein.

Das Ergebnis wird allerdings erheblich von der Wahl des Basisjahres beeinflusst. Mit der Wahl eines passenden Basisjahres ließe sich mit dieser Methode bei längeren Zeitreihen sogar zeigen, dass derzeit selbst in Berlin keine Preisübertreibung in dieser Definition vorläge[46]. Das Basisjahr hierfür wäre das Jahr 1995 – dies aber war das Jahr, das im letzten Preiszyklus den Höhepunkt markierte, danach ging es bergab. Als geeignetes Basisjahr sollte daher ein mittleres Basisjahr gewählt werden, dies wäre zeitlich als auch preislich das Jahr 2001. Da konsistente Datenreihen erst ab dem Jahr 2004 vorliegen, wird dieses herangezogen. Der dadurch entstehende Fehler muss hingenommen werden, dürfte aber angesichts der wenig spektakulären Entwicklung der Mieten und Kaufpreise in diesem Zeitraum gering sein.

Für Deutschland insgesamt bestätigt auch dieser Indikator, dass bundesweit gesehen keine Preisübertreibung vorliegt. Bundesweit sind die Neuvertragsmieten zwischen 2004 und III. 2016 – II. 2017 um 24,6 % gestiegen. Die Kaufpreise sind hingegen mit 42,7 % seit 2004 um fast 20 % stärker gestiegen als die Mieten. Bezogen auf die heutigen Kaufpreise entspricht dies einer Kaufpreisübertreibung (oder auch

[46] Für München gilt aber selbst dies nicht. Das aktuelle Miet-Kaufpreis-Verhältnis liegt weit oberhalb der historischen Maxima, auch wenn angesichts der Datenmängel im Zeitraum bis 2004 der Vergleich problematisch ist.

Rückschlagpotential) von 12,6 %[47]. Angesichts des niedrigen Zinsniveaus kann dies nicht als Übertreibung gewertet werden (vgl. auch Kapitel 7.2.2.2).

Wieder aber ist die regionale Perspektive ausschlaggebend. Wird die gleiche Rechnung für alle Landkreise und kreisfreien Städte wiederholt, so zeigt sich, dass in 249 von 402 Kreisen die Kaufpreise stärker gestiegen sind als die Neuvertragsmieten. Hinzu gerechnet werden könnten noch acht Kreise, in denen die Kaufpreise schwächer gesunken sind als die Mieten gefallen sind, sodass das Miet-Kaufpreisverhältnis sich hier ebenfalls verschlechtert hat. In 145 Kreisen hat sich das Miet-Kaufpreisverhältnis hingegen verbessert, davon in 76, weil die Kaufpreise schwächer gestiegen sind als die Mieten und in 69 Kreisen, weil die Mieten zwar gestiegen, aber die Kaufpreise gesunken sind.

Besonders hohe Preisübertreibungen von mehr als 25 %, bezogen auf die heutigen Kaufpreise, finden sich in 47 Landkreisen und kreisfreien Städten. Darunter sind allerdings eine Reihe von meist ländlichen Kreisen, in denen die Kaufpreise heute noch unterdurchschnittlich sind oder in denen die Mieten stärker als die Kaufpreise gesunken sind. Dem Bild eines um über 25 % übertriebenen Kaufpreises und heute überdurchschnittlich teuren Region entsprechen 32 Landkreise und kreisfreie Städte. Dies ist der Großraum München (KS München, LK München, Landsberg a. Lech, Erding, Ebersberg, Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Mühldorf a. Inn, Rosenheim, Bad-Tölz-Wolfsratshausen, Kaufbeuren, Landshut, Ingolstadt, Weilgau-Schongau) sowie die Städte Berlin, Stuttgart, Frankfurt am Main, Köln, Darmstadt, Mainz, Bonn, Kiel, Freiburg, Heidelberg sowie Koblenz, Speyer, Neustadt a.d. Weinstraße, Landau und Heilbronn[48]. In Hamburg und Düsseldorf liegen die Preisübertreibungen nach diesem Indikator nur knapp unter 25 %.

7.2.1.2 Renditen vermieteter Objekte

Der direkte Vergleich von Kauf- und Mietangeboten kann allerdings nur ein erster Ansatz zur Identifizierung von regionalen Wohnungsmärkten mit übertriebenen Preissteigerungen sein. Der direkte Vergleich untertreibt die Preisübertreibung, da als Erträge hierbei die Neuvertragsmieten verbucht werden, in aller Regel aber die tatsächlich erzielten Mieten unter den jeweils aktuellen Neuvertragsmieten liegen werden. Zudem können sich Miet- und Kaufwohnungen in Lage und Qualität unterscheiden.

Eine direktere Möglichkeit Preisübertreibungen festzustellen ist die Mietrendite von vermieteten Objekten, da hier der Kaufpreis und die tatsächlich erzielten Mieterträge für die gleiche Wohnung vorliegen. Das Ergebnis wird durch die Bruttoanfangsrendite (oder ihr Kehrwert, dem Vervielfältiger) ausgedrückt, dem Verhältnis des Kaufpreises zu den tatsächlich erzielten Kaltmieten beim Kauf. Die Bruttoanfangs-

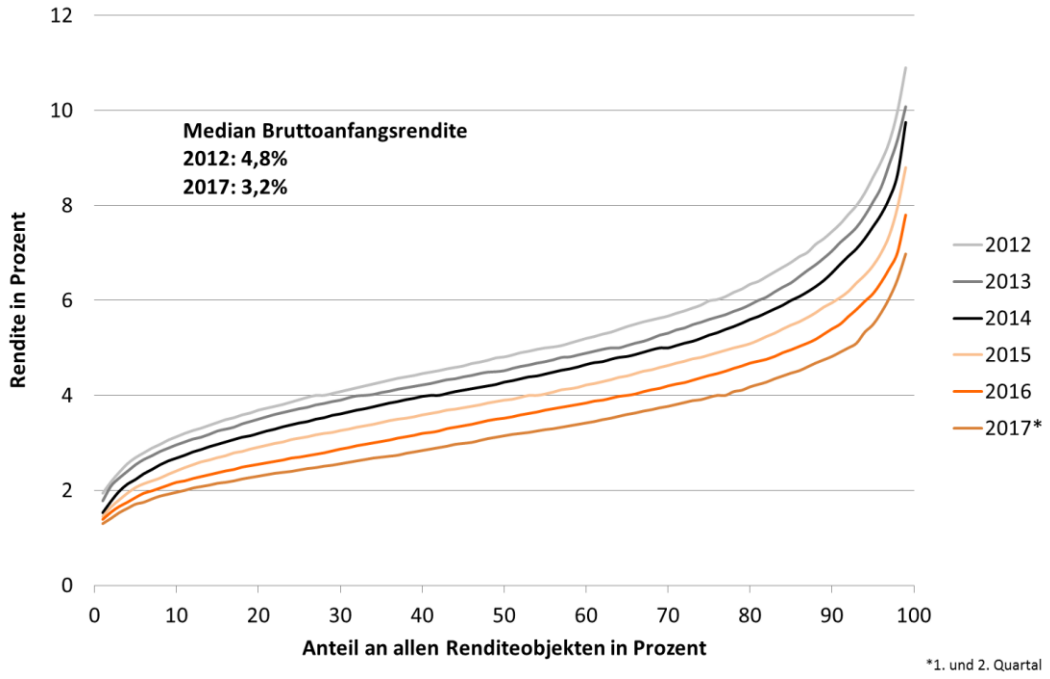
---

47 Bezogen auf die heutigen Preise ist der ausgewiesene Wert der Preisübertreibung geringer als bezogen auf die Differenz der Veränderungsraten, da die letzteren sich auf die niedrigeren Kaufpreise aus dem Jahr 2004 beziehen.

48 Hinzu kommen der Landkreis Bitburg-Prüm an der Grenze zu Luxemburg und der Landkreis Bamberg.

rendite vermieteter Objekte ist in den letzten Jahren in den Regionen kontinuierlich gesunken, in denen die Preise stärker als die Mieten gestiegen sind. Die folgende Abbildung 56 zeigt beispielhaft die Verteilung der Bruttoanfangsrendite für vermietete Objekte in Berlin im Zeitablauf 2012 bis zum ersten Halbjahr 2017. Deutlich ist zu erkennen, dass die gesamte Verteilung sich in den letzten Jahren praktisch proportional nach unten verschoben hat. Dies zeigt, dass sich nicht einzelne Marktsegmente, sondern der gesamte Markt in seiner gesamten Breite verschoben hat. Der Median der Bruttoanfangsrendite ist in Berlin von 4,8 % im Jahre 2012 auf nur noch 3,2 % im ersten Halbjahr 2017 gesunken.

Abbildung 56: Bruttoanfangsrendite vermieter Wohnungen, Berlin, 2012-2017



Quelle: Statistisches Bundesamt, empirica-Preisdatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

Der bundesweite Median der Bruttoanfangsrendite lag in den vier Quartalen zwischen III. 2016 und II. 2017 bei auskömmlichen 4,8 %. Wieder einmal zeigt sich, dass im deutschen Durchschnitt der Immobilienmarkt nicht durch Übertreibungen gekennzeichnet ist. Wieder sind es regionale Märkte, die Anlass zur Sorge geben. Leider ist eine flächendeckende Berechnung auf Kreisebene nicht möglich, da insbesondere in kleineren oder ländlichen Kreisen die Fallzahl der Angebote von vermieteten Wohnungen nicht hinreichend groß ist[49], um eine valide Aussage treffen zu können. In insgesamt 240 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten lag die Fallzahl zwischen dem III. Quartal 2016 und dem II. Quartal 2017 bei mindestens 40. Da aber auch diese Fallzahl nicht immer gewährleisten kann, dass die Ergebnisse repräsentativ sind, sollte dies bei der Interpretation beachtet werden. In den größeren

[49] Außerdem müssen noch vollständige Angaben zu den Mieteinnahmen in der Annonce gemacht werden. Dies ist aber in der Regel der Fall.

Städten – in denen die anderen Indikatoren auf Preisübertreibungen hinweisen – reicht aber die Fallzahl sicher aus (z.B. München: 1123, Heidelberg 105).

Die niedrigsten Bruttoanfangsrenditen werden in der Stadt München (2,8 %) erzielt, was im Median einem Vervielfältiger von 35 entspricht. Es folgt wieder das Münchner Umland, Berlin und Ingolstadt. Eine Bruttoanfangsrendite von im Median unter 4 % werden in insgesamt 33 Landkreisen oder kreisfreien Städten erzielt. Neben den bereits genannten sind darunter auch Hamburg, Frankfurt am Main und Stuttgart sowie Freiburg, Augsburg, Ulm, Würzburg, Karlsruhe, Potsdam, Heidelberg, Rosenheim, Baden-Baden und einige Landkreise am Alpenrand.

Die höchsten Bruttoanfangsrenditen von über 7 % finden sich in ostdeutschen Landkreisen und im Ruhrgebiet und anderen industriell geprägten Städten wie Salzgitter, Bremerhaven oder Wuppertal.

Die regionalen Unterschiede in der Bruttoanfangsrendite sind zunächst Ausdruck der unterschiedlichen Risiken, insbesondere des Leerstands- bzw. Mietausfallrisikos. Es stellt sich aber die Frage, ob insgesamt und insbesondere in den Regionen mit niedrigen Bruttoanfangsrenditen, die Risiken der Wohnungsvermietung noch angemessen eingepreist sind.

Um die Rendite mit den Renditen aus anderen Anlageformen vergleichen zu können, ist die Bruttoanfangsrendite noch um die Kaufnebenkosten und nicht umlegbaren Betriebskosten zu vermindern. Wird von 10,5 % Kaufnebenkosten (z.B. Grunderwerbssteuer 5 %, Maklercourtage 4 %, Notar 1,5 %) und nicht umlegbaren Betriebs- und Instanthaltungskosten in Höhe von 1,50 €/m² ausgegangen, so reduziert sich die Bruttoanfangsrendite im deutschen Durchschnitt (2.000 Euro Kaufpreis, 7 €/m² Kaltmiete) um knapp 30 % oder 1,2 %-Punkte. Allerdings unterscheiden sich auch die Kaufnebenkosten regional. So ist in Berlin der Unterschied zwischen Netto- und Bruttoanfangsrendite aufgrund der höheren Grunderwerbsteuer (6,5 %) und der typischerweise höheren vom Käufer zu zahlenden Maklercourtage von 7,19 % mit 31 % größer als im Bundesdurchschnitt. In München hingegen mit 18 % niedriger, da sowohl die Grunderwerbssteuer als auch der Käuferanteil der Maklercourtage typischerweise niedriger ist. Die Nettoanfangsrendite liegt damit in Berlin und München bei nur noch jeweils rund 2 %.

Eine Nettoanfangsrendite von 2 % ist grundsätzlich höher als die Rendite anderer Anlageformen wie Sparbuch, Bundesanleihen, Inhaberschuldverschreibungen etc. mit Renditen zwischen 0 % und 1 %. Auch übersteigen die monatlichen Netto-Mieteinnahmen die Zinszahlungen angesichts eines Zinsniveaus von derzeit 1,9 % für Wohnungsbaukredite (vgl. Abbildung 60). Allerdings nur, wenn tatsächlich keine Mietausfälle oder unvorhergesehen Kosten vorkommen. Wenn bei einem Wohnungsportfolio von 20 Median-Wohnungen in Berlin nur in einer Wohnung die Miete ausfällt, sinkt die Nettoanfangsrendite aber bereits auf null. Auch angesichts des Klumpenrisikos, dass für die Mehrzahl der Kapitalanleger gelten dürfte, erscheint hier die Nettoanfangsrendite nicht mehr auszureichen, um die Risiken abzudecken. Von dem Ärger und Aufwand, den Vermietungen mit Mietern, Verwaltern, Banken und Finanzämtern mit sich bringen, einmal ganz abgesehen.

Zwar ließe sich einwenden, dass beim Kauf von vermieteten Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage, die in diesem Kapitel behandelt werden, Mietsteigerungspotenzial bestehen kann, da die erzielten Ist-Mieten in aller Regel unterhalb der Neuvertragsmieten liegen. Natürlich existieren solche Wohnungen mit besonders niedrigen Ist-Mieten, aber dies kann nicht für die Median-Wohnung gelten. Vielmehr finden sich diese Wohnungen mit besonders niedrigen Ist-Mieten, in denen trotz Mietpreisbremse und niedriger Fluktuation Mietsteigungspotenzial besteht, auf der linken Seite der Verteilung, d.h. in diesen ist die aktuelle Bruttoanfangsrendite auch unterdurchschnittlich geringer. Die tatsächlich realisierbaren Mietssteigerungspotenziale sind in aller Regel bereits eingepreist.

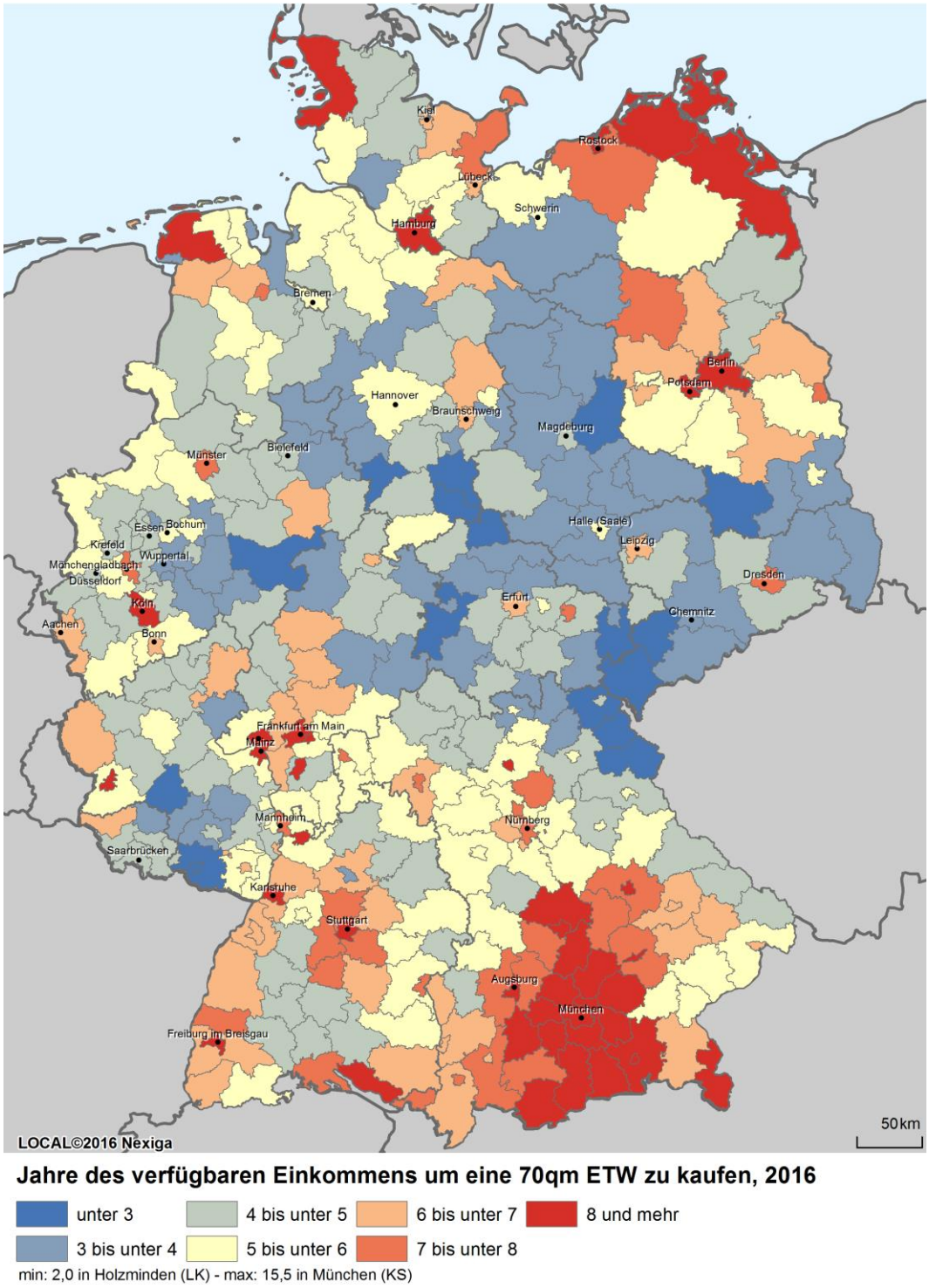
7.2.2 Indikatoren für Selbstnutzer

7.2.2.1 Einkommen-Kaufpreis-Verhältnis

Ein Indikator für überzogene Wohnungspreise, der stärker den Blickwinkel des Selbstnutzers einnimmt, ist das Einkommens-Kaufpreisverhältnis. Zur Berechnung wird für das Einkommen auf die verfügbaren Einkommen je Einwohner der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder auf Kreisebene zurückgegriffen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass es sich nicht um Haushaltseinkommen handelt, sondern das gesamte verfügbare Einkommen eines Kreises durch die Zahl der Einwohner dort geteilt wird. Dies gilt es bei der Interpretation des Niveaus zu berücksichtigen, für den Regionalvergleich ist dies irrelevant. Als Kaufpreise wird auf die in Kapitel 7.1 dargestellten Kaufpreise abgestellt. Um Unterschiede, die sich rein aus der Größe der Wohnungen ergeben, auszuschließen, wird von einer einheitlichen 70-qm-Wohnung ausgegangen.

Im bundesdeutschen Durchschnitt (gewichtet auf Kreisebene) müssen 6,2 Jahreseinkommen für den Kauf der 70qm Wohnung ausgegeben werden. Die Stadt München liegt mit einem Kaufpreis-Einkommensverhältnis einsam an der Spitze mit extremen 15,5 Jahren, gefolgt von Freiburg mit 12,6. Insgesamt finden sich hohe Kaufpreis-Einkommens-Verhältnisse von über acht (über neun; über zehn) in 42 (27; 15) Kreisen und kreisfreien Städten mit zusammen 18,1 % (13,6 %; 9,8 %) der Bevölkerung in Deutschland. Diese Gruppe ist wieder fast deckungsgleich mit den bereits beim einfachen Vergleich der Kaufpreis- und der Mietentwicklung auffälligen Regionen: München, Frankfurt, Berlin, Stuttgart, Hamburg und Köln, Freiburg, Ingolstadt, Regensburg, Augsburg, Rosenheim, Landshut, Bamberg, Offenbach, Heidelberg, Mainz, Wiesbaden, Potsdam und Darmstadt sowie Rostock und praktisch alle Landkreise der Großregion München. Hinzu kommen einige Landkreise an der Küste (Nordfriesland, Vorpommern-Rügen, Aurich), bei denen aber die hohen Kaufpreise sich durch die Objekte in direkter Küstennähe erklären lassen dürften. In Düsseldorf liegt das Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis bei 7,8.

Abbildung 57: Einkommen-Kaufpreis-Verhältnis (hedonik), Kreise, 2016



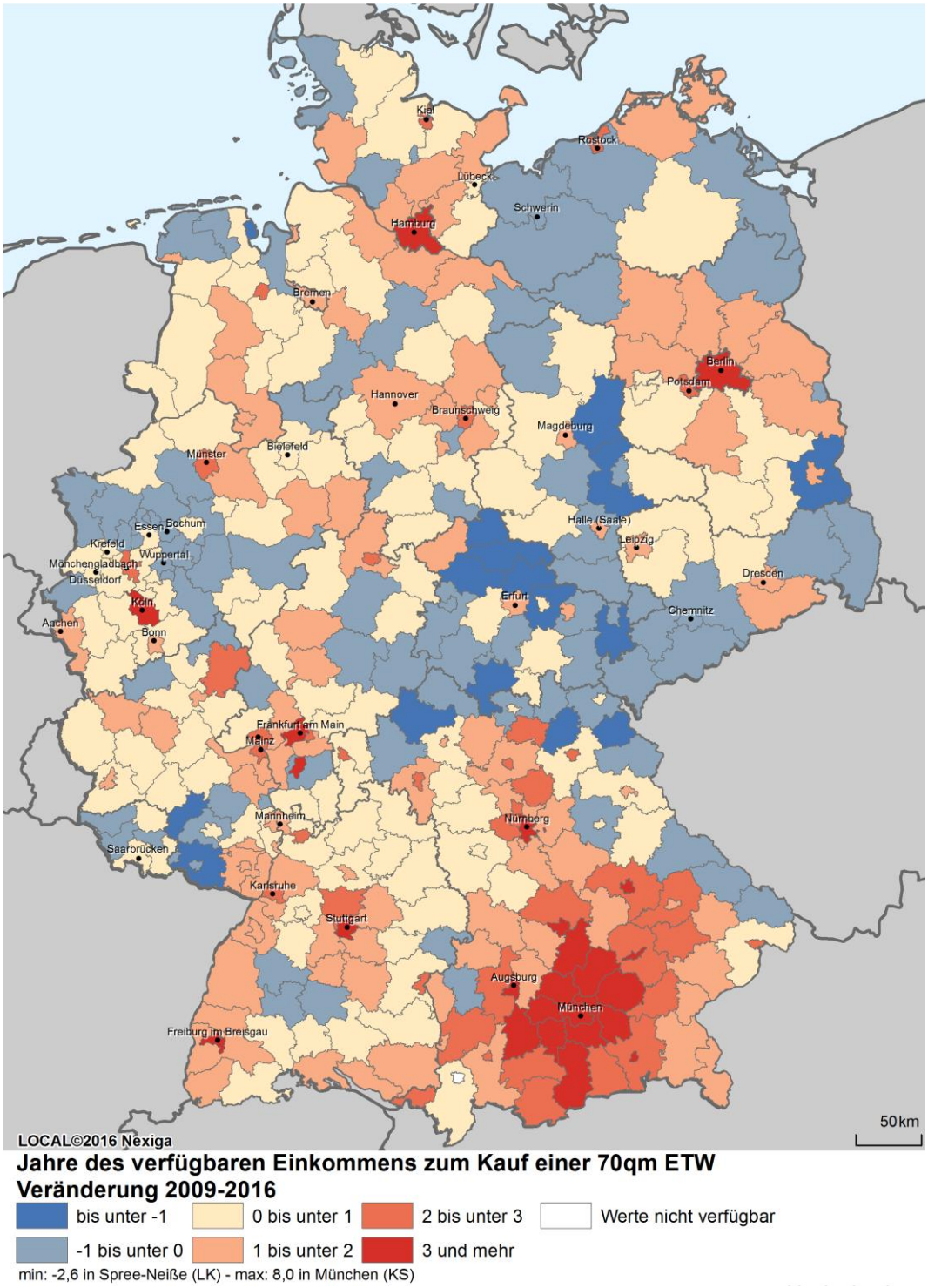
Quelle: empirica-Preisdatenbank, VGRdL, eigene Berechnungen **empirica**

Besonders niedrige Kaufpreis-Einkommens-Verhältnisse von unter vier (unter drei) bei den regionalen Jahreseinkommen finden sich in 82 (18) Kreisen mit zusammen 15,4 % (2,8 %) der Bevölkerung in Deutschland. Es sind meist die besonders ländlichen Kreise in Ost- und Westdeutschland wie Holzminden, Osterode am Harz, Wunsiedel, Tirschenreuth, wobei hier zu beachten ist, dass der Eigentumswohnungsmarkt nur wenig ausgeprägt ist. Auch die kreisfreien Städte Pirmasens, Salzgitter, Gera, Chemnitz, Wilhelmshafen und Dessau-Roßlau finden sich in dieser Gruppe.

Das Kaufpreis-Einkommensverhältnis hat sich in den letzten Jahren von 2009 bis 2017 in 293 von 401 Kreisen und kreisfreien Städten[50] mit 78,3 % der Einwohner Deutschlands erhöht, davon in 64 (24) Kreisen mit 22,9% (14,6 %) der Einwohner um mehr als zwei (mehr als drei) Jahreseinkommen. In 16 Kreisen (1,8 % der Einwohner) sank das Kaufpreis-Einkommensverhältnis um mehr als ein Jahreseinkommen. Die höchsten Zuwächse von über vier Jahreseinkommen finden sich wieder im Großraum München sowie in Freiburg, Berlin und Stuttgart. Frankfurt und Hamburg liegen danach, bei einem Zuwachs von 4,1 bzw. 3,8; Köln bei +3,2 und Düsseldorf bei 2,3.

[50] Ohne die kreisfreie Stadt Kempten aufgrund von Datenmängeln.

Abbildung 58: Entwicklung des Einkommen-Kaufpreis-Verhältnisses (hedonik), Kreise, 2009-2016



Quelle: empirica-Preisdatenbank, VGRdL, eigene Berechnungen **empirica**

Dort wo das Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis gestiegen ist, ist dies stets dem Anstieg der Kaufpreise zuzurechnen, da in allen Kreisen die verfügbaren Einkommen je Einwohner gestiegen ist. Dies ist zunächst wenig erstaunlich, da hier auf die Einkommen als auch auf die Kaufpreise ohne Herausrechnung der allgemeinen Inflation abgestellt wurde.[51]

Erstaunlicher ist vielleicht, dass die verfügbaren Einkommen je Einwohner gerade in den Schwarmstädten am wenigsten gestiegen sind. Während bundesweit die verfügbaren Einkommen seit 2009 nominal um 15,8 % gestiegen sind, belegt die Stadt München mit nur 8,4 % einen der letzten Plätze im Ranking aller 402 Kreise und kreisfreien Städte. Nur in fünf Kreisen bzw. kreisfreien Städten war das Wachstum geringer. Auch in Leipzig, Darmstadt, Potsdam, Heidelberg, Frankfurt am Main, Stuttgart, Hamburg, Köln, Mainz, Berlin und anderen Schwarmstädten sind die verfügbaren Einkommen je Einwohner deutlich unterdurchschnittlich gestiegen. Besonders starke Anstiege des verfügbaren Einkommens finden sich hingegen in Abwanderungsregionen wie z.B. Tirschenreuth, Neustadt an der Waldnaab, Vogelsbergkreis.

Die schwache Entwicklung des verfügbaren Einkommens scheint zunächst den positiven Meldungen über die wirtschaftlichen Erfolge der Schwarmstädte zu wiedersprechen, wie sie insbesondere aus München oder Berlin immer wieder betont werden. Tatsächlich schneiden bei einer Betrachtung des Wirtschaftswachstums (Veränderung BIP 2009-2014[52], nominal) die Schwarmstädte nicht mehr besonders schwach ab – aber auch nicht besonders stark im Vergleich zu Deutschland insgesamt mit +17,8 %. So betrug das nominale Wachstum des BIP in München +17 %, in Berlin +12,5 %, in Leipzig +22,8 % oder in Heidelberg +10,7 %. Viele Abwanderungsregionen gehörten hingegen zur Spitzengruppe (Salzgitter +39,8 %, Donnersbergkreis +38,6 %, Freyung-Grafenau +34 %, Neustadt a.d. Waldnaab +33 %). Auch daran zeigt sich nochmals, dass die Bedeutung der Wirtschaftsentwicklung in Zeiten des Schwarmverhaltens deutlich abgenommen hat (vgl. Kapitel 3.1). Auch die immer wiederholte Behauptung, dass sich die wirtschaftliche Aktivität immer stärker in die Städte und insbesondere die Großstädte verlagern würde – gerne begründet mit der zunehmenden Wissensbasierung der Arbeit durch die Digitalisierung und anderen Narrativen – hält in Deutschland einer empirischen Überprüfung nicht stand. Der Anteil der Top-7-Städte am Bruttoinlandsprodukt ist zwischen 2009 und 2014 von 3,7 % auf 3,5 % gesunken, der Anteil aller kreisfreien Städte von 37,9 % auf 37,4 %.[53] Es kann nicht häufig genug betont werden: die Gleichungen Arbeitslosigkeit = Abwanderung; Wirtschaftswachstum = Zuwanderung gelten nicht mehr.

---

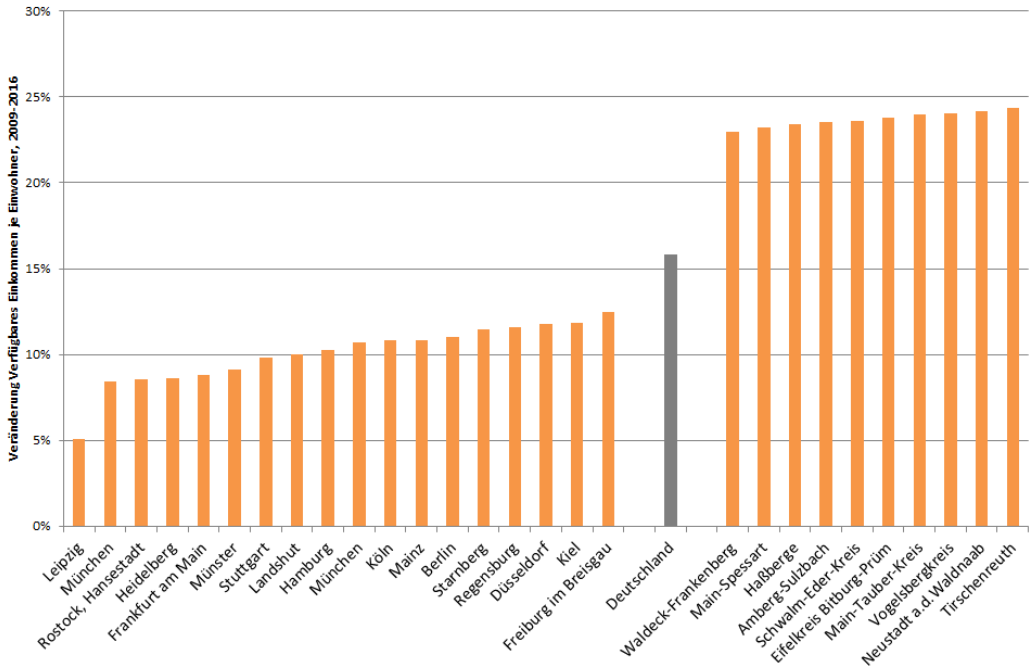
51 Real ist in fast allen Kreisen und kreisfreien Städten das verfügbare Einkommen je Einwohner gestiegen. Real gesunken oder stagniert sind die Verfügbaren Einkommen je Einwohner in sieben Kreisen, darunter München und Leipzig.

52 Aktueller Datenrand.

53 Ohne die beiden Automobilstädte Ingolstadt und Wolfsburg wäre der Rückgang noch deutlicher von 37,1 % auf 36,2 %.

Die Entwicklung der verfügbaren Einkommen (insgesamt, nicht pro Einwohner) folgt hingegen im Wesentlichen der Entwicklung des BIP, da beide hoch korreliert sind. Das leichte Abbröckeln des Anteils der Top-7-Städte oder aller kreisfreien Städte ist allerdings etwas schwächer (von 12,14 % auf 12,12 % bzw. von 31,3 % auf 31,0 %), sodass hier eher von einem konstanten Anteil der Städte am verfügbaren Einkommen gesprochen werden könnte. Diese leichte Abschwächung könnte nun tatsächlich der Entwicklung zu einer wissensbasierten Wirtschaft geschuldet sein, aber die Unterschiede sind minimal.

Abbildung 59: Entwicklung der verfügbaren Einkommen je Einwohner, ausgewählte Kreise, 2009-2016*



* 2015 und 2016 Fortschreibung über Entwicklung des verfügbaren Einkommens im Jahre 2015 auf Landesebene

Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, eigene Berechnungen **empirica**

Angesichts eines durchschnittlichen Wirtschaftswachstums aber einer deutlichen Zuwanderung in die Schwarmstädte, die auf den Nenner des Quotienten „verfügbaren Einkommens je Einwohner“ wirkt, kann das Ergebnis daher nicht überraschen: die Schwarmstädte sind die Schlusslichter bei der Einkommensentwicklung. Insofern fehlt auch der Argumentation, dass die in den Schwarmstädten gestiegenen Kaufpreise durch ebenso gestiegene Einkommen zu rechtfertigen wäre, die Basis – abgesehen davon, dass höhere Einkommen in keiner Weise zu höheren Preisen führen müssen, wie bereits ein Blick auf die Kaufpreisentwicklung in den Regionen mit den höchsten Einkommenszuwächsen zeigt.

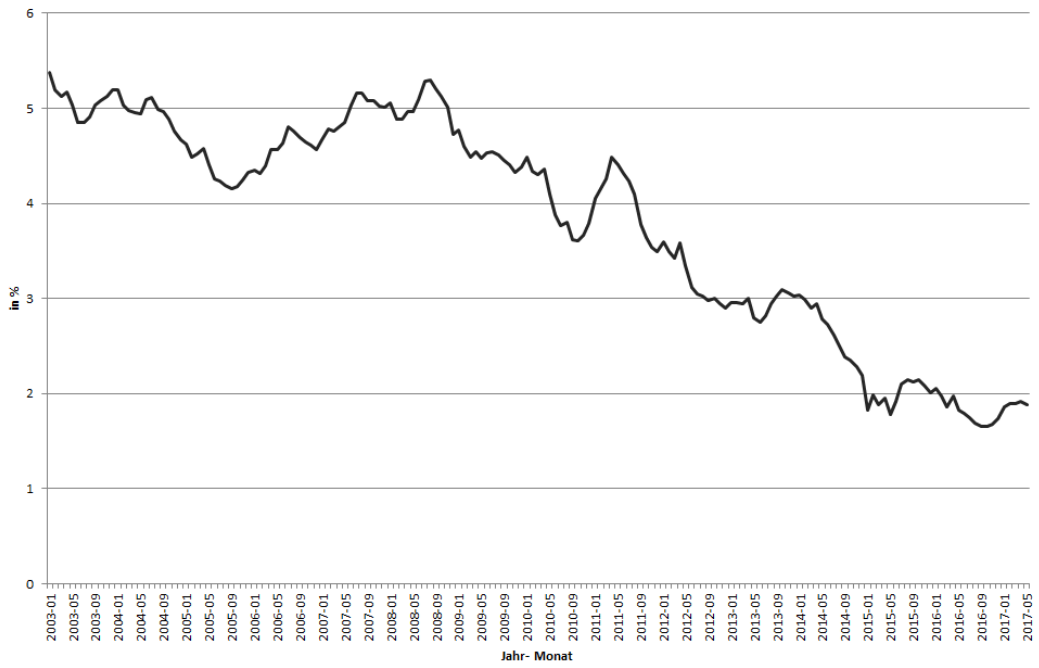
Da aber in den Schwarmstädten aufgrund der starken Zuwanderung die Kaufpreise am deutlichsten gestiegen sind, fallen auch die Anstiege der Kaufpreis-Einkommensverhältnisse am deutlichsten aus. Die vielfach formulierte Klage, dass

auch Durchschnittsverdiener immer weniger in der Lage sind eine Wohnung zu kaufen, haben daher vollkommen ihre Berechtigung. Dies aber bedeutet auch, dass sich die Zahl der potenziellen Käufer, der Nachfrager, die bereit und in der Lage sind die geforderten Kaufpreise zu zahlen, sich ständig vermindert und sich die aufgerufenen Preise sich zunehmend auf sehr engen Märkten bilden. Auch wenn es nicht möglich ist, ein maximales Kaufpreis-Einkommensverhältnis zu bestimmen, so liegt doch der Verdacht einer Preisübertreibung bei Kaufpreis-Einkommensverhältnis von über acht oder auch über sieben doch sehr nahe.

7.2.2.2 Auswirkungen der niedrigen Zinsen

Die Hypothekenzinsen sind seit dem Jahr 2008 deutlich gefallen. Lagen die Effektivzinssätze deutscher Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer Zinsbindung von zehn Jahren in der ersten Hälfte der 2000er Jahre im Mittel noch bei rund 5 %, so sanken sie seither kontinuierlich auf 4,5 % im Jahre 2009, 3,2 % im Jahre 2012 auf nur noch 1,8 % im Jahre 2016. Im bisherigen Verlauf des Jahres 2017 kam der Rückgang der Zinsen nun möglicherweise zum Erliegen.

Abbildung 60: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung zehn Jahre, 2003-2017



Quelle: Deutsche Bundesbank **empirica**

Dieser Rückgang der Wohnungsbaukreditzinsen kann preistreibend auf dem Immobilienmarkt wirken, da der Kauf einer Wohnung – im Gegensatz zu den meisten anderen Gütern – nicht alleine mit der Zahlung des Kaufpreises abgedeckt ist. Vielmehr wird in aller Regel ein Wohnungskauf über Kredit finanziert, sodass die gesamten

Kosten sich aus der Summe des Kaufpreises und den Zinszahlungen ergeben[54]. Sinkende Zinsen erhöhen damit die Zahlungsbereitschaft der Haushalte für eine Wohnung. Die Frage, inwieweit sich die gestiegenen Kaufpreise durch die gesunkenen Zinsen rechtfertigen lassen, ist damit nicht prinzipieller, sondern gradueller Natur.

Zur Berechnung der Auswirkungen sinkender Zinsen auf die Zahlungsbereitschaft wurde folgende Modellrechnung aufgestellt. Ausgehend von einem Basisjahr (hier 2008, dem letzten Jahr vor dem Rückgang der Zinsen) wurde die Finanzierung eines Wohnungskaufs durchgerechnet und dabei unterstellt, dass mit einer konstanten Annuität der Kredit in genau 30 Jahren (360 Monaten) zurückgezahlt wird. Gegeben das Zinsniveau ergibt sich damit die Tilgung endogen. Diese Basisannuität, fortgeschrieben mit dem Preisindex der Lebenshaltungskosten, wurde nun auf das Jahr 2016 als Fixum übertragen. Aufgrund der niedrigeren Zinsen des Jahres 2016 fällt die anfängliche Tilgung höher aus, sodass ein höherer Kredit innerhalb von weiterhin 30 Jahren zurückgezahlt werden kann. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Niedrigzinsphase dauerhaft anhält, wurde unterstellt, dass mit Ablauf der anfänglichen Zinsbindungsfrist von zehn Jahren in beiden Berechnungen eine Anschlussfinanzierung der Restschulden zu einem Zinssatz von 4 % erfolgt. Im Ergebnis konnte bei real gleicher Annuität im Jahre 2016 ein Kredit bedient werden, der um 39 % höher liegt als im Jahre 2008.

Wird unterstellt, dass die Wohnung ohne Eigenkapital zu 100 % finanziert wird, lässt sich der Anstieg des Kredites als Anstieg der Zahlungsbereitschaft[55] interpretieren. Dieses Model erhebt nicht den Anspruch ein Abbild der tatsächlichen Finanzierungsstrukturen zu sein und ist dies auch nicht, was allein schon daran deutlich wird, dass das Modell eine anfängliche Tilgung von über 3 % im Jahre 2016 unterstellt. Da die tatsächliche anfängliche Tilgung (vgl. Kapitel 8.2.2) aber niedriger ist und damit die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindungsdauer höher, sind die Kreditnehmer offensichtlich nicht bereit, den vollen Vorteil der niedrigeren Zinsen in einen höheren Kredit umzusetzen. Es handelt sich daher eher um eine Maximalschätzung der gestiegenen Zahlungsbereitschaften.

Die Berechnung basiert auf einer Reihe von diskussionswürdigen Annahmen.

Die Auswirkung niedriger Zinsen hängt offensichtlich zunächst einmal mit der unterstellten Dauer der Niedrigzinsphase zusammen. Allerdings ist die Auswirkung höherer oder niedriger Zinsen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist überschaubar. Würde man z.B. dauerhaft die niedrigen Zinsen des Jahres 2016 unterstellen, dann würde dies eine Erhöhung der so definierten Zahlungsbereitschaften um 56 % statt um 39 % ergeben. Dies ist eine einfache Folge der auf das Jahr 2008 fixierten Annuität, die dazu führt, dass die anfänglichen Tilgungssätze höher liegen und so über die Wirkung des Zinseszinses eine schnelle Entschuldung erfolgt, sodass sich die höheren Zinsen nach zehn Jahren nur noch abgeschwächt auf die Zahlungsbereitschaft der heutigen Käufer auswirken. Der jeweils angenommene 4 % Zinssatz nach zehn

[54] Hinzu kommen noch die Kaufnebenkosten aus Grunderwerbssteuer, Maklercourtage und Notargebühren.

[55] Genauer: die Zahlungsbereitschaft relativ zum Basisjahr.

Jahren liegt unterhalb des Mittelwertes der zehn Jahre vor dem Rückgang der Zinsen von rund 5 % und wurde mit Blick auf das in den letzten Jahrzehnten sinkende Zinsniveau festgelegt.

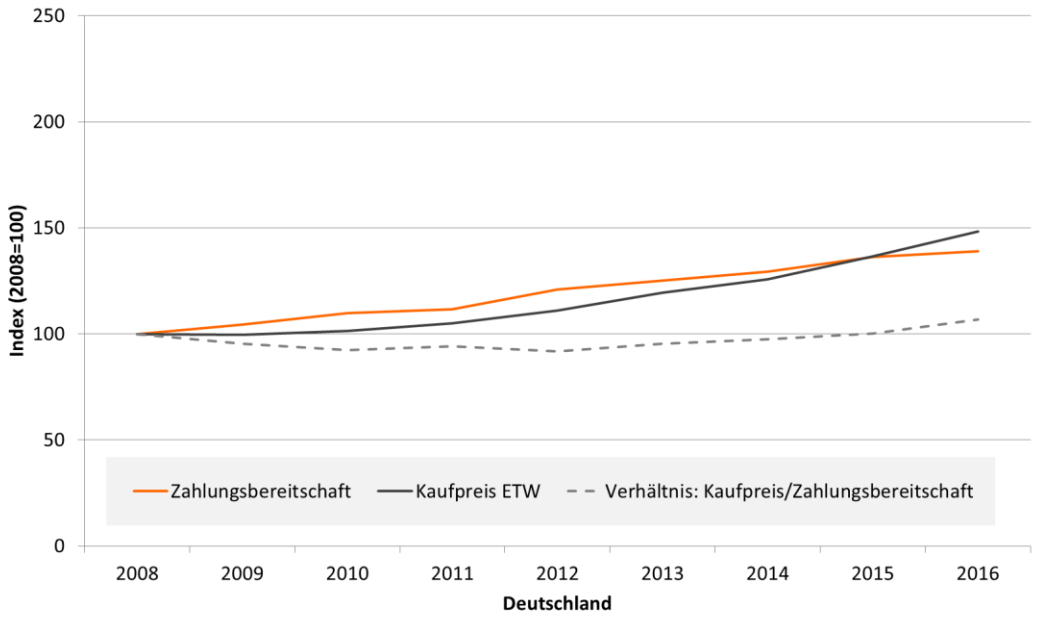
Die Berechnung unterscheidet nicht zwischen Eigenkapital und Fremdkapital bzw. es wird eine 100 % Finanzierung unterstellt. Dies halten wir aus zwei Gründen für zieldienlich. Zum einen da das Eigenkapital selbst Opportunitätskosten verursacht, auch wenn typischerweise die Eigenkapitalzinssätze geringer anzusetzen wären. Zum zweiten stellt sich sonst die Frage nach der Höhe des Eigenkapitals. Würde eine konstant hohe Eigenkapitalquote unterstellt, würde bei steigenden Kaufpreisen auch das Eigenkapital mitwachsen müssen, ohne dass aber die Herkunft des höheren Eigenkapitals bestimmt wäre und zudem das Ansparen des Eigenkapitals durch die gesunkenen Zinsen erschwert wäre. Würde hingegen ein konstantes Eigenkapital unterstellt, würde auch dies die Frage aufwerfen, wie und ob sich dieses über die Zeit verändert.

Unberücksichtigt bleibt in der Berechnung auch der unterschiedliche Endwert. Niedrigere Zinsen führen in dieser Rechnung zu höheren Zahlungsbereitschaften für die Wohnungen, sodass bei niedrigen Zinsen der Vermögensbestand nach 30 Jahren höher ist als bei höheren Zinsen. Allerdings ist dann dieser höhere Endwert auch wieder nur eine Folge der niedrigen Zinsen, sodass bei einem Verkauf in 30 Jahren der neue Käufer dann ebenfalls von dauerhaft niedrigen Zinsen ausgehen müsste. Davon kann nicht ausgegangen werden, sodass die zinsbedingt höheren Endwerte bei steigenden Zinsen ceteris paribus wieder abschmelzen werden. Alternativ kann das Ignorieren des Endwertes auch durch eine Abschreibung für Abnutzung begründet werden. Und zuletzt dürfte wohl insbesondere der typische Selbstnutzer sich bei seiner Kaufentscheidung nicht am mutmaßlichen Endwert als Buchwert in 30 Jahren orientieren, sondern, wenn überhaupt, am Nutzwert der Wohnung („Mietfrei im Alter“).

Unberücksichtigt bleiben in der Berechnung auch die Kaufnebenkosten. Dies ist dem pragmatischen Umstand geschuldet, dass die Kaufnebenkosten regional unterschiedlich sind und daher nur mit großem Aufwand zu berücksichtigen wären. Die Grunderwerbssteuersätze variieren von Bundesland zu Bundesland, die Maklercourtagen unterscheiden sich ebenfalls regional. Eine regionale Differenzierung der Kaufnebenkosten ist aber grundsätzlich wünschenswert.

In der folgenden Abbildung 61 ist das Ergebnis dieser Modellrechnung dargestellt. Demnach hat sich die so berechnete Zahlungsbereitschaft dank der gesunkenen Zinsen seit 2008 um 39 % erhöht. Oder anders ausgedrückt: ein Anstieg der Kaufpreise um bis zu 39 % hätte dank der gesunkenen Zinsen die monatliche Annuität der Käufer nicht erhöht.

Abbildung 61: Entwicklung der Zahlungsbereitschaften und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Deutschland, 2008-2016



Quelle: empirica-Preisdatenbank, IDN Immodaten GmbH, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Die laut Modellrechnung um 39 % erhöhte Zahlungsbereitschaft in dieser Definition kann nicht mit einem „gerechtfertigten" Anstieg der Kaufpreise um 39 % gleichgesetzt werden. Sie kann höchstens als eine maximale Rechtsverschiebung der Nachfragefunktion um 39 % interpretiert werden.

Wie stark sich eine solche Rechtsverschiebung der Nachfragefunktion auf die Preise wirkt, ist abhängig von der Elastizität des Angebotes und unterscheidet sich damit regional. Ist das Angebot elastischer, wird sich die erhöhte Zahlungsbereitschaft in einer steigenden Nachfrage nach größeren oder hochwertigeren Wohnungen niederschlagen. Ist das Angebot hingegen unelastischer, so wird dies stärker auf die Preise wirken. Nur wenn das Angebot völlig unelastisch wäre, würde sich die um 39 % erhöhte maximale Zahlungsbereitschaft auch in um 39 % gestiegenen Preisen niederschlagen. Davon kann nicht einmal kurzfristig ausgegangen werden, da das Angebot im Neubau und im Bestand wächst (vgl. Kapitel 5). Mittel- und langfristig wird sich daher ein niedriges Zinsniveau vor allem in größeren und hochwertigen Wohnungen und nicht in höheren Preisen niederschlagen. Es kann nicht überraschen, dass niedrige Zinsen sich dauerhaft in einem höheren Wohnkonsum von Selbstnutzern niederschlagen.

Im Übergang von der kurzen zur mittleren/langen Frist werden daher die Preise ceteris paribus sinken. Inwieweit sich Deutschland bzw. die Schwarmstädte bereits in diesem Übergangsstadium befinden, lässt sich nicht genau bestimmen. Angesichts des erheblichen Anstieges der Baugenehmigungen und –fertigstellungen spricht aber vieles dafür, dass dies der Fall ist.

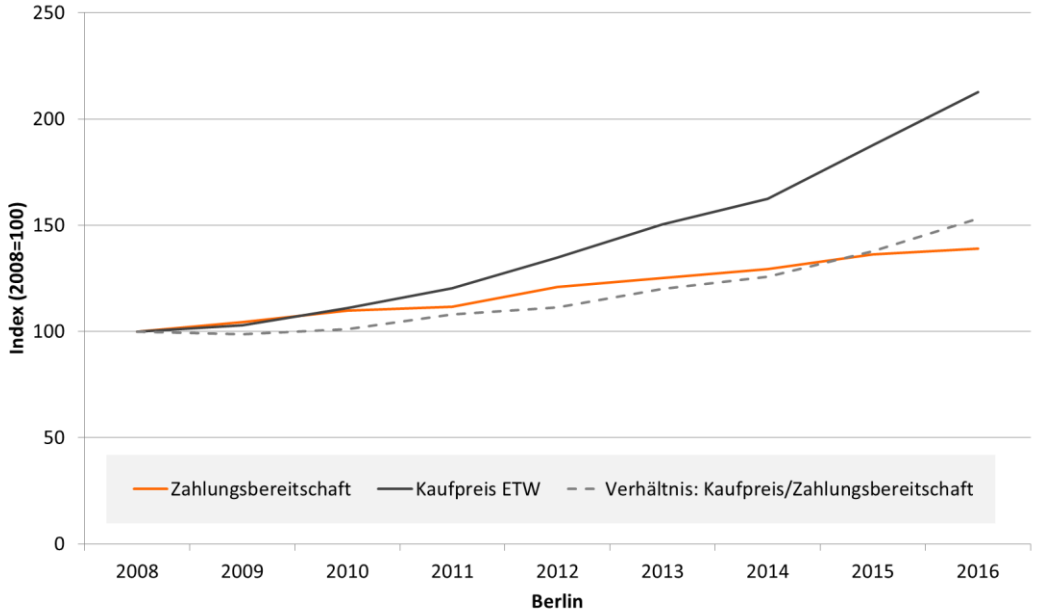
Dass eine um 39 % gestiegene maximale Zahlungsbereitschaft sich nicht in einer 39 % Steigerung der Kaufpreise auswirkt, zeigt sich wiederum bereits sehr deutlich daran, dass die Erhöhung der maximalen Zahlungsbereitschaft bundesweit einheitlich ist, die Preise aber regional sehr unterschiedlich gestiegen und zum Teil auch gesunken sind (vgl. Kapitel 7).

In Regionen mit einem Anstieg der Kaufpreise von unter 39 % dürften sich die gesunkenen Finanzierungskosten daher in einem höheren Wohnkonsum niederschlagen. Dies dürfte eine Erklärung dafür sein, dass auch in Regionen mit hoher Abwanderung weiterhin erstaunlich viele neue Wohnungen, insbesondere Einfamilienhäuser, gebaut werden (vgl. Kapitel 5).

In Regionen mit einem Anstieg der Kaufpreise von über 39 % hingegen bedeutet dies, dass sich die Preissteigerungen nicht mehr durch die niedrigen Zinsen erklären lassen. Es sei hier nochmal darauf hingewiesen, dass die 39 % ein doppeltes Maximum darstellen (maximaler Anstieg der Zahlungsbereitschaften, vollständige Übersetzung der höheren Zahlungsbereitschaften in höhere Preise).

Dies zeigt die folgende Abbildung 62 beispielhaft für die Stadt Berlin Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen (hedonisch) sind mit 113 % zwischen 2008 und 2016 gut 60 %-Punkte stärker gestiegen als die maximalen Zahlungsbereitschaften mit 39 %. Bezogen auf die heutigen Preise entspricht dies einer Preisübertreibung von mindestens 35 %.

Abbildung 62: Entwicklung der Zahlungsbereitsschaften und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Berlin, 2008-2016



Quelle: empirica-Preisdatenbank, IDN Immodaten GmbH, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

In insgesamt 182 Landkreisen oder kreisfreien Städte mit zusammen 52 % der Einwohner Deutschlands sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stärker gestiegen als die so berechneten relativen Zahlungsbereitschaften. Bezogen auf die heutigen Preise finden sich in 41 Kreisen und kreisfreien Städten (17 % der Einwohner) so definierte Preisübertreibungen von mehr als 20 %-Punkten. Spitzenreiter ist die Stadt München mit einer Preisübertreibung von 40 %, gefolgt von Berlin (35 %) und Landshut (33 %)[56]. Stuttgart liegt bei 30 %, Hamburg bei 25 %, Frankfurt am Main bei 22 %, Köln bei 18 % und Düsseldorf bei 15 %.

7.2.3 Fazit: Preisrückgänge in einigen Städten zu erwarten

Die verschiedenen Indikatoren zur Bewertung der Preisanstiege für Eigentumswohnungen zeigen, dass in einigen Städten heute Preise aufgerufen werden, die sich fundamental nicht mehr rechtfertigen lassen - weder mit gestiegenen Mieten, noch mit gestiegenen Einkommen, noch mit gesunkenen Zinsen. Besonders auffällig sind in allen Indikatoren der Großraum München, Berlin, Frankfurt am Main, Stuttgart, Freiburg, Ingolstadt und Landshut.

Abbildung 63: Überblick Preisindikatoren
Auswahl: Kreisfreie Städte, Landkreise mit besonders kritischen Werten

	Anstieg Mietpreise 2009 bis III.16-II.17	Anstieg Kaufpreise 2009 bis III.16-II.17	Differenz Kaufpreis- zu Miet-entwicklung	Rückschlag-potenzial basierend auf Differenz Kaufpreis- zu Miet-entwicklung	Bruttoanfangs-rendite III. 2016-II. 2017	Einkommens-kaufpreis-verhältnis 2016	Entwicklung Einkommens-kaufpreis-verhältnis 2009-2016	Rückschlag-potenzial basierend auf Differenz Kaufpreis- zu Zahlungs-bereitschaft
München	48,7%	127,3%	78,6%	34,6%	2,9%	15,5	8,0	40,2%
München (LK)	29,9%	90,5%	60,6%	31,8%	3,1%	10,3	4,2	27,0%
Dachau (LK)	25,8%	85,7%	59,9%	32,3%	3,1%	11,1	4,6	27,7%
Ebersberg (LK)	24,8%	87,1%	62,4%	33,3%	3,0%	10,4	4,0	26,9%
Erding (LK)	25,7%	90,2%	64,5%	33,9%	3,0%	10,5	4,0	26,0%
Landsberg am Lech (LK)	19,6%	98,5%	78,9%	39,7%	3,4%	9,2	3,9	32,6%
Freising (LK)	21,1%	79,5%	58,4%	32,5%	3,4%	10,0	3,4	22,5%
Fürstenfeldbruck (LK)	28,5%	75,5%	47,0%	26,8%	3,1%	10,8	4,1	25,6%
Berlin	66,1%	123,6%	57,4%	25,7%	3,2%	10,3	4,8	34,6%
Frankfurt am Main	35,1%	88,3%	53,2%	28,3%	3,6%	11,3	4,1	21,5%
Stuttgart	37,8%	95,0%	57,1%	29,3%	3,6%	10,1	4,4	29,8%
Freiburg im Breisgau	36,1%	93,6%	57,5%	29,7%	3,5%	12,6	4,7	25,2%
Ingolstadt	50,6%	112,9%	62,3%	29,3%	3,3%	11,5	4,9	31,1%
Landshut	39,4%	108,9%	69,5%	33,3%	3,1%	9,2	4,3	33,0%

Quelle: eigene Berechnungen **empirica**

Es stellt sich daher die Frage, warum sich in diesen Städten bei den aufgerufenen Preisen sowohl noch Kapitalanleger als auch Selbstnutzer finden lassen, die bereit sind die geforderten Kaufpreise zu bezahlen.

Im Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen haben wir dies für Kapitalanleger mit Miet- und Wertsteigerungserwartungen begründet, dass also die Käufer auf weiter

[56] Hinzu kommen die Stadt Emden und der Landkreis Westerwald, in denen aber der Anstieg der Kaufpreise von sehr niedrigem Niveau aus erfolgte und ohnehin das Einfamilienhaussegment den Wohnungsmarkt dominiert. Diesen Anstiegen messen wir keine besondere Bedeutung bei.

steigenden Mieten und damit Kaufpreise spekulieren. Weiter signifikant steigende Mieten halten wir gerade aber für Berlin und München angesichts der erwarteten Entwicklung von Angebot und Nachfrage für unwahrscheinlich (vgl. auch Kapitel 3 und 5).

Für Selbstnutzer stellen die beiden Indikatoren „Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis" und „Anstieg Zahlungsbereitschaft" jeweils getrennt voneinander auf zwei grundsätzlich positiv wirkenden Faktoren ab, nicht aber auf der Kombination aus beiden. Da aber der Anstieg der durchschnittlichen Einkommen gerade in Berlin und München, aber auch in den anderen Schwarmstädten, unterdurchschnittlich oder sogar absolut gering ist, können sich auch durch die Addition der beiden Faktoren die deutlichen Preisübertreibungen nicht erklären lassen.

Mit dem Kapitalmarktansatz von Poterba (1984)[57] kann noch ein Schritt weiter gegangen werden und neben den gesunkenen Zinsen auch die gestiegenen Mieten zur Bewertung des Kaufpreisanstiegs, zumindest für Selbstnutzer, herangezogen werden. Tatsächlich ist das Ergebnis einer solchen Berechnung, dass der Kauf einer Wohnung trotz der gestiegenen Preise, weiterhin in allen Städten vorteilhafter wäre als die Anmietung einer Wohnung. Allerdings halten wir einen solchen Wohnnutzungskostenansatz für wenig zielführend zur Erklärung bzw. Rechtfertigung der gestiegenen Kaufpreise. Abgesehen davon, dass ein solcher Nutzungskostenansatz einem Haushalt unterstellt, dass er zu jedem Zeitpunkt praktisch unbegrenzte Liquidität zur Verfügung hat – so steigt z.B. das eingesetzte Eigenkapital stetig mit den steigenden Kaufpreisen, ohne dass aber dessen Herkunft erklärt wird und es bleibt vor allem die monatliche Belastung der Haushalte durch die Tilgung unberücksichtigt – so werden vor allem die Kaufpreise mit den Neuvertragsmieten verglichen. Dieses Vorteilhaftigkeitskriterium kann sich damit nur auf einen Haushalt beziehen, der noch keine oder keine angemessene Wohnung bewohnt. Dies kann dann aber nur ein Haushalt sein, der gerade in die Stadt zieht oder ein Haushalt, der sich z.B. aufgrund der Geburt von Kindern vergrößern will und daher ohnehin eine neue Wohnung sucht. Alle anderen vergleichen ihre tatsächliche Bestandsmiete mit dem Kaufpreis und dann ist der Kauf nicht mehr vorteilhafter. Angesichts des typischen Alters der Zuziehenden zwischen 20 und 35 Jahre (vgl. Kapitel 3) und der typischen finanziellen Belastung junger Familien, halten wir für die Gruppe der sowieso Umziehenden aber das Ignorieren finanzieller Belastungsgrenzen für wenig zieldienlich. Wir halten vielmehr die Klagen, dass auch die Mittelschicht aufgrund der hohen finanziellen Belastungen kein Wohneigentum mehr erwerben kann, in den genannten Städten für berechtigt.

Trotzdem kann die Studie einen Hinweis auf die möglichen Käufer geben. Es muss sich, sofern es sich um Selbstnutzer handelt, um wohlhabende, umziehende Personen handeln, die möglicherweise auch auf Wertsteigerungen spekulieren – einer verhältnismäßig kleinen Gruppe also. Es darf nicht vergessen werden, dass trotz der vielen Meldungen über neue (internationale) Käufergruppen am Wohnungsmarkt

[57] Poterba, J.,M., Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach, in: The Quarterly Journal of Economics, 99. Jg., Nr. 4, 1984, S. 729–752.

und der gestiegenen Zahl an fertiggestellten Eigentumswohnungen die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen in Berlin in den letzten fünf Jahre laut Gutachterausschuss immer um die 20.000 Wohnungen pro Jahr schwankte und nicht stieg[58]. Dies aber bedeutet, dass immer weniger „heimische" Käufer am Markt aktiv sind und die „Marktmacher" zunehmend auf steigende Preise spekulieren. Dieser Käufergruppe kann wohl unterstellt werden, dass sie opportunistisch investieren und bei veränderter Markteinschätzung wieder aussteigen.

Im Ergebnis gehen wir davon aus, dass in einigen Städten, allen voran Berlin und München, die heute geforderten Preise sich fundamental nicht mehr rechtfertigen lassen, sondern dass die Käufer auf weiter steigende Preise spekulieren. Dies aber bedeutet, dass sich der Preistrend umdrehen wird, sobald sich die Preissteigerungserwartungen ändern. Dazu bedarf es zwar eines Auslösers, aber mögliche Auslöser sind vielfach vorhanden. Dies kann sowohl eine überraschend rückläufige Zuwanderung sein (vgl. Kapitel 3) oder ein deutlicher Anstieg der Fertigstellungen (vgl. Kapitel 5), der zu längeren Vermarktungsdauern und Preiszugeständnissen oder einem steigenden Zinsniveau führt. Was auch immer der Auslöser sein wird, wir halten es für mehr als wahrscheinlich, dass ein Preisrückgang in einigen Städten eines der großen Themen der nächsten Jahre sein wird.

Ein Preisrückgang ist dabei in historischer Perspektive nichts Ungewöhnliches. In den letzten beiden Wohnungspreiszyklen in den 1980 und 1990/2000er Jahren sanken die Preise für Eigentumswohnungen inflationsbereinigt in den meisten Städten zwischen 20 % und 40 % (vgl. Abbildung 64). Auf diese Größenordnung weisen auch die verschiedenen Indikatoren aus diesem Kapitel hin (vgl. Abbildung 63).

Abbildung 64: Preisrückgänge (inflationsbereinigt) während der letzten Wohnungspreiszyklen
Zum zeitlichen Verlauf siehe Abbildung 53

	1. Welle*			2. Welle**		
	Miete	ETW	EFH	Miete	ETW	EFH
Hamburg	-4%	-32%	-33%	-20%	-38%	-11%
Düsseldorf	-8%	-1%	-3%	-31%	-36%	-24%
Bremen	-4%	-44%	-34%	-29%	-53%	-35%
Köln	-22%	-42%	-36%	-26%	-35%	-16%
Dortmund	-1%	-43%	-19%	-26%	-31%	-25%
Frankfurt am Main	-2%	-14%	-22%	-14%	-31%	-19%
Stuttgart	-5%	-38%	-21%	-23%	-49%	-48%
München	-1%	-9%	-1%	-26%	-17%	-28%
Nürnberg	-10%	-24%	-12%	-21%	-52%	-32%
Berlin	-16%	-47%	-17%	-43%	-55%	-69%
Deutschland	**-7%**	**-27%**	**-12%**	**-23%**	**-42%**	**-29%**

* 1. Welle bezieht sich auf Preisrückgänge in den 80er Jahren.
** 2. Welle bezieht sich auf Preisrückgänge von ca. Mitte der 90er Jahre bis Ende der 2000er Jahre.
Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel, empirica-Preisdatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

[58] Vgl. die Angaben aus dem Bericht des Gutachterschusses aus den Einzeljahren, Download unter https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.174968.php

Dass auch ohne einen Wiederanstieg der Zinsen die Kaufpreise sinken können, zeigt aktuell die Schweiz. Im letzten Jahr sind dort die Kaufpreise im gehoben Segment flächendeckend um 7 % bis 10 % zurückgegangen. Im mittleren Segment sanken die Preise in den Hochpreisregionen (sog. Hot Spots) 2016 um gut 2 %[59]. Einzig im einfachen Segment steigen die Preise weiter. Noch bemerkenswerter ist, dass auch die Mieten flächendeckend sinken.[60]

8. Wohnungsbaufinanzierung

Deutlich steigende Immobilienpreise in Deutschland (mit Potenzial für Preiskorrekturen nach unten, zumindest in einigen Regionen) allein würden noch keine gravierenden Risiken für Kunden, Kreditwirtschaft und Realwirtschaft nach sich ziehen, wie zuletzt in einigen Ländern im Zuge der Finanzkrise in der zweiten Hälfte des letzten Jahrzehnts zu beobachten waren. Wären die Immobilien nämlich weitestgehend mit Eigenkapital finanziert, wären nicht nur die Banken von vornherein „aus dem Schneider". Sondern man müsste sich auch über die Situation der Investoren noch weniger Sorgen machen als auf den weitaus volatileren Wertpapiermärkten. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass Immobilieneigentümer in der Regel nicht auf den Verkauf angewiesen sind und Wertverluste nicht realisieren müssen, solange sie die Finanzierungsraten für ihre eigenen vier Wände bezahlen können (bei Mietobjekten aus den laufenden Erträgen).

Sowohl für die Kunden als auch – erst recht – für die Banken können Risiken erst virulent werden, wenn in zu leichtfertigem Umfang Fremdmittel vergeben bzw. aufgenommen worden sind. Dies ist auch der Hintergrund für den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetzes.[61]

Mit diesem Gesetz sollen makroprudenzielle Instrumente zur „zielgerichteten Adressierung" möglicher Risiken für die Stabilität des deutschen Finanzsystems aus der Wohnungsbaukreditvergabe geschaffen werden. Diese können sich nach der Begründung (vgl. Gesetzentwurf Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz) ergeben, wenn es eben nicht nur zu Überbewertungen auf Wohnimmobilienmärkten kommt, sondern eine übermäßige Expansion der Kreditvergabe und nachlassende Kreditvergabestandards zu beobachten sind.

---

59 https://www.nzz.ch/wirtschaft/hohe-finanzierungshuerden-wohneigentum-wird-zur-fata-morgana-ld.149451

60 https://www.nzz.ch/wirtschaft/drohendes-ueberangebot-an-wohnungen-steigende-mieten-sind-vorerst-passe-ld.123768

61 Deutsche Bundesregierung, Gesetzentwurf Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz, Deutscher Bundestag, Drucksache 18/10935, 23.01.2017. Download unter: https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/109/1810935.pdf

Deshalb wird nachfolgend eingegangen auf

- die Verschuldung insbesondere privater Haushalte mit Wohnungsbaukrediten und die Entwicklung der laufenden Kreditvergabe (Kapitel 8.1),
- Niveau und Entwicklung von wesentlichen Sicherheitselementen in der deutschen Wohnungsbaufinanzierung (Kapitel 8.2) sowie

8.1 Wohnungsbaukredite und ihre Aufteilung nach Kreditnehmern

8.1.1 Wohnungsbaukreditbestände

Wenn es um die Frage geht, welche Rolle die Fremdfinanzierung für Investitionen in den Wohnungsbau spielt, wird meist auf die Bestandsvolumina der Wohnungsbaukredite abgestellt. Diese werden von der Deutschen Bundesbank zum Ende jedes Quartals veröffentlicht. Sie beruhen auf einer Vollerhebung bei allen Kreditinstituten im Rahmen der Bilanzstatistik.

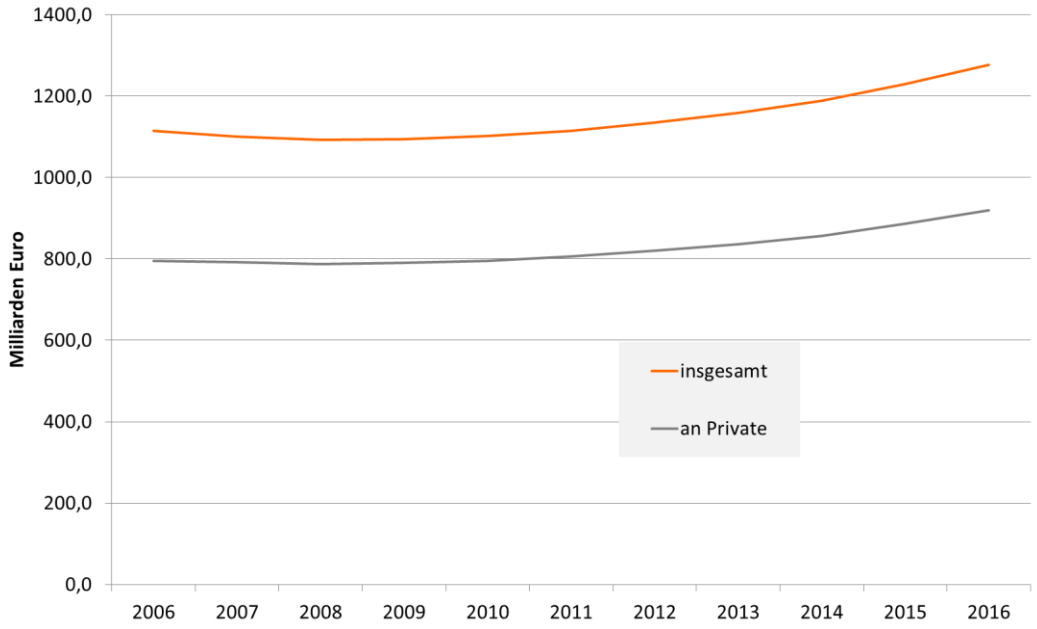
Am Jahresende 2016 beliefen sich die Wohnungsbaukreditbestände der Banken in Deutschland (d.h. Hypothekarkredite und sonstige Wohnungsbaukredite) insgesamt auf 1.276,6 Mrd. Euro. Sie stehen vor allem zwei großen Kundengruppen zur Verfügung[62]:

- 919,0 Mrd. Euro für Privatpersonen und wirtschaftlich Unselbstständige (ca. 72 %) sowie
- 354,1 Mrd. Euro für Unternehmen und Selbstständige (ca. 28 %)[63].

[62] Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2017. Download unter: https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Monatsberichte/2017/2017_02_monatsbericht.pdf?__blob=publicationFile

[63] Die restlichen 3,5 Mrd. Euro sind Wohnungsbaukredite an Organisationen ohne Erwerbszweck.

Abbildung 65: Wohnungsbaukreditbestand der Banken in Deutschland am Jahresende



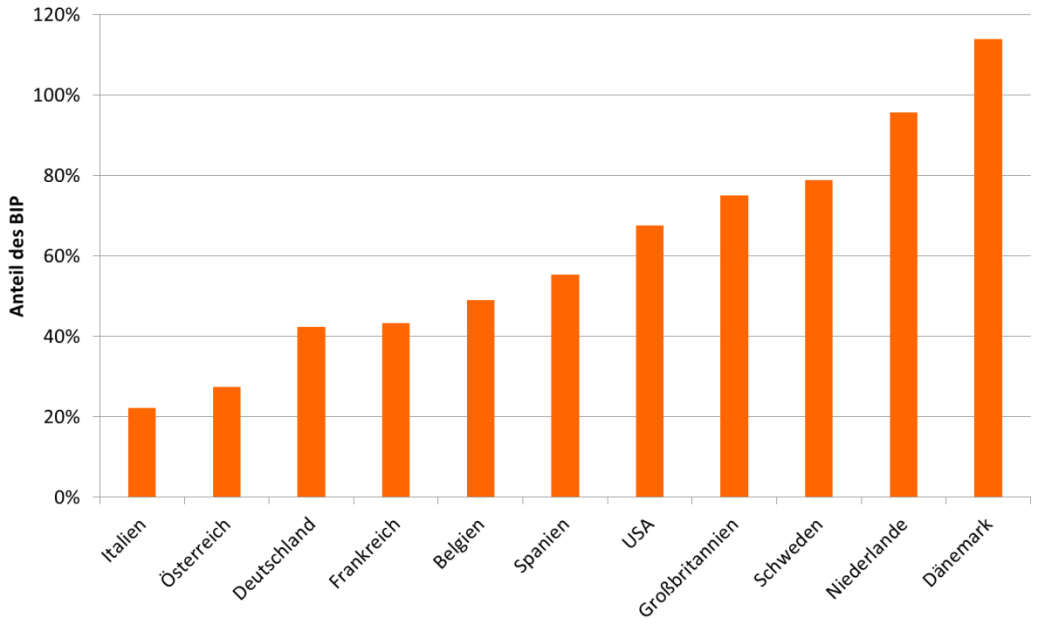
Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsberichte 2009 – 2017. Verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Publikationen/Berichte/Monatsberichte/monatsberichte.html **empirica**

Der Blick auf die Entwicklung der Wohnungsbaukredite in den letzten zehn Jahren zeigt, dass sich die gesamten Kreditbestände im Vergleich zu 2006 zunächst bis Ende 2011 per saldo noch gar nicht erhöht hatten. 2012 und 2013 sind sie jeweils um rund 2 % gewachsen, 2014 und 2015 jeweils um rund 3 %. Bis Ende 2016 wuchs der Darlehensbestand gegenüber dem Vorjahreswert um 3,8 %. Insgesamt liegt das Gesamtvolumen damit jedoch nur knapp 15 % höher als zehn Jahre zuvor.

Auch bei der Entwicklung der Wohnungsbaukredite an Private zeigt sich ein ähnliches Bild. Hier sind die Kreditbestände Ende 2016 im Vorjahresvergleich um 3,6 % gestiegen.[64] Um dieses Darlehensvolumen im internationalen Vergleich beurteilen zu können, wird als Bezugsgröße das Bruttoinlandsprodukt herangezogen.

[64] Deutsche Bundesbank, Monatsberichte 2009 – 2017. Verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Publikationen/Berichte/Monatsberichte/monatsberichte.html

Abbildung 66: Private Wohnungsbaukredite, 2014



Quelle: DICE Database (2016), "Total outstanding residential loans to GDP ratio, 2003 - 2014", Ifo Institute, Munich, online verfügbar unter: http://www.cesifo-group.de/DICE/fb/45GwoDPBk **empirica**

Stellt man hierauf ab, so befindet sich Deutschland unter den Industrieländern eher im unteren Mittelfeld. Geringere Werte haben – neben den Entwicklungsländern – generell die ehemaligen Ostblockstaaten, die ja bislang nur auf eine relativ kurze Periode privater Wohnungsbauinvestitionen zurückblicken können. Unter den übrigen EU-Ländern weisen nach dieser Übersicht lediglich Italien und Österreich eine niedrigere Relation von Wohnungsbaukreditbeständen zum Bruttoinlandsprodukt als hierzulande auf. In ähnlichen Größenordnungen wie Deutschland liegen noch Frankreich und Belgien, während Spanien bereits auf eine Quote von 55 % kommt. Großbritannien, Schweden, vor allem aber die Niederlande und der Spitzenreiter Dänemark weisen im Vergleich zu Deutschland eine fast doppelt so hohe oder noch deutlich höhere Quote auf.

Diese unterschiedlichen Bestandsgrößen sind auf eine Reihe von Faktoren in der Vergangenheit zurückzuführen. Ein wichtiger Grund für die besonders hohen Werte in Skandinavien und den Niederlanden liegt sicherlich in der langen Tradition der steuerlichen Absetzbarkeit von Schuldzinsen für Selbstnutzer, mit der ein relativ hoher Fremdkapitaleinsatz begünstigt wird. Der relativ niedrige Wert von Deutschland ist dagegen nicht etwa mit der hiesigen niedrigen Wohneigentumsquote zu erklären. Denn die angegebene Quote für Deutschland beschränkt sich – anders als es der Begriff der „privaten“ Wohnungsbaukredite vielleicht nahelegt – gerade nicht auf die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum, sondern schließt zum einen die Wohnungsbaufinanzierung durch Unternehmen mit ein, daneben aber vor allem auch den hierzulande im Vergleich zu allen anderen Ländern weitaus bedeutenderen privaten Erwerb von Immobilien zu Vermietungszwecken, mit anderen Worten: praktisch auch den gesamten Mietwohnungsbau.

Ein Sachverhalt verdient bei diesem internationalen Vergleich besondere Beachtung: In allen anderen Vergleichsländern, mit Ausnahme von Irland (wo nach einem zwischenzeitlichen Hoch im Jahre 2009 die Wohnungsbaukreditquote jetzt wieder auf demselben Niveau liegt wie vor zehn Jahren), sind diese Quoten seit dem Jahre 2004 praktisch kontinuierlich (und in einigen Fällen sogar erheblich) angewachsen. Dagegen ist die Quote in Deutschland klar zurückgegangen, und zwar von 51 % um ein Fünftel auf zuletzt 41 % in 2016.

So aussagefähig die genannten Quoten für internationale Vergleiche und die Entwicklungen im Zeitablauf sind: Es wäre ein Irrtum, aus dieser reinen Vergleichskennzahl abzuleiten, Deutschland oder die privaten Haushalte in Deutschland wären im Bereich Wohnungsbau mit einer Quote von 40 % verschuldet. Das Missverständnis würde daher rühren, dass in diesem Fall eine Bestandsgröße (das Volumen der ausstehenden Kredite) auf eine Stromgröße (das in einem Jahr erwirtschaftete BIP) bezogen wird. Will man tatsächlich die Verschuldung erfassen, müsste man den Schuldenstand auf die damit finanzierten Vermögensbestände beziehen. Und da ergibt sich, jedenfalls mit Blick auf die Situation hierzulande, ein ganz anderes Bild. Nach der Vermögensbilanz der Bundesbank beläuft sich nämlich das Immobilienvermögen der privaten Haushalte (ohne Nichtwohngebäude) brutto, d.h. ohne Berücksichtigung der Kredite, im Jahre 2015 auf rund 6,7 Billionen Euro.[65] Demgegenüber macht der Wohnungsbaukreditbestand an Private mit gut 900 Mrd. Euro im selben Jahre nur eine Größenordnung von weniger als 14 % aus.

Diese Relation wird insgesamt bestätigt und differenzierter beschrieben durch die Befragung von rund 4.500 Haushalten im Jahre 2014, die im Rahmen des von der Europäischen Zentralbank initiierten „Eurosystem Household Finance and Consumption Survey“ für Deutschland von der Bundesbank unter dem Titel „Private Haushalte und ihre Finanzen“ durchgeführt wurde und deren Ergebnisse im Monatsbericht März 2016 publiziert wurden.[66]

Einige Schlaglichter aus den Ergebnissen dieser Befragung:

- 44 % der Haushalte wohnen am Hauptwohnsitz im Eigentum; 20 % (wobei sich die beiden Gruppen teilweise überschneiden) verfügen über sonstigen Immobilienbesitz (von der Gewerbeimmobilie über Mietobjekte bis zu Grundstücken).

- Der durchschnittliche Wert dieser Immobilien lag bei den Selbstnutzern im Jahre 2014 bei 231.400 Euro (gut 12 % mehr als bei der ersten Befragung vier Jahre zuvor), bei den sonstigen Immobilien dagegen mit 228.900 Euro niedriger als vorher.

---

65 Deutsche Bundesbank, Sektorale und Gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen 1999-2015. Download unter: https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Statistiken/sektorale_und_gesamtwirtschaftliche_vermoegensbilanzen.pdf?__blob=publicationFile

66 Deutsche Bundesbank, Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland, Monatsbericht März 2016. Download unter: https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Monatsberichtsaufsaetze/2016/2016_03_vermoegen_finanzen_private_haushalte.pdf?__blob=publicationFile

- Fragt man Immobilienbesitzer, ob sie (noch) einen Wohnungsbaukredit zu bedienen haben, so trifft dies lediglich auf 39 % der Selbstnutzer zu; über 60 % sind also bereits schuldenfrei. Und der noch offene Kredit macht mit 97.600 Euro im Schnitt nur rund 40 % der in dieser Gruppe noch etwas höheren Immobilienwerte aus.

- Bei den sonstigen Immobilien ist das durchschnittlich vorhandene Darlehen mit 113.600 Euro etwas höher, liegt aber gleichfalls weit unter 50 % des Immobilienwertes.

Insgesamt bestätigen bereits diese Daten und Fakten zu den Kreditbeständen, dass die hiesige Kreditvergabe weder im internationalen Vergleich hoch ist noch ihre Bedeutung im Vergleich zur Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts oder der finanzierten Immobilienwerte innerhalb des letzten Jahrzehnts zugenommen hätte – im Gegenteil.

8.1.2 Kreditvergabe

Kreditbestände sind in erster Linie das Abbild von Entwicklungen des Kreditgeschäfts in der Vergangenheit. Die Trends der aktuellen Kreditvergabe lassen sich auch nicht direkt aus den Veränderungen der Kreditbestände ableiten, denn letztere sind der Saldo aus neu hinzukommenden und aus durch (auch teilweise) Tilgung oder Ablösung wegfallenden Kreditvolumina. Das Kredit-Neugeschäft ist daher notwendigerweise umfangreicher als das Veränderungsvolumen bei den Kreditbeständen.

Für die Einschätzung der aktuellen Situation sind Entwicklungen bei der Neukreditvergabe auch deshalb von ungleich größerer Bedeutung, weil man im Grunde nur hier im Bedarfsfall Verhaltenskorrekturen mit dem Ziel der Vermeidung künftiger Risiken bewirken könnte.

Die Bundesbank veröffentlicht zur Wohnungsbaukreditvergabe im Rahmen der monatlichen Statistik zu den Zinssätzen und zu den Zinsbindungsfristen auch die jeweiligen Volumina. Diese Zahlen beruhen auf einer sehr großen Stichprobe, die eine Größenordnung von zwei Dritteln des Geschäftsvolumens umfasst und auf alle Banken hochgerechnet wird.[67] [68]

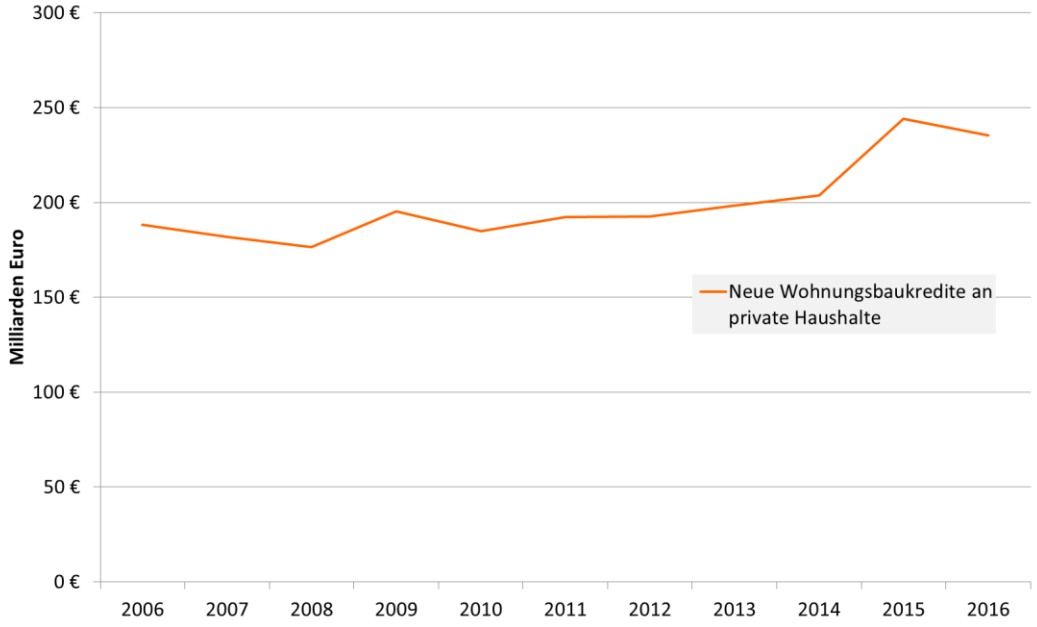
Die Neukredite an private Haushalte beliefen sich danach in der Addition der Monatswerte im Jahre 2016 für die Baufinanzierung auf 235,3 Mrd. Euro. Davon entfiel mit 55,1 Mrd. Euro fast ein Viertel auf neu verhandelte Kredite, d.h. veränderte Kreditkonditionen in bereits bestehenden Verträgen; diese werden seit Ende 2014 gesondert ausgewiesen.

---

[67] Vgl. Monatsbericht November 2016, Fußnote 4, mit Verweis auf den Monatsbericht vom Juni 2011.

[68] Deutsche Bundesbank, Monatsbericht November 2016. Download unter: https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Monatsberichte/2016/2016_11_monatsbericht.pdf?__blob=publicationFile

Abbildung 67: Neue Wohnungsbaukredite an private Haushalte



Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsberichte 2007 – 2017. Verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Publikationen/Berichte/Monatsberichte/monatsberichte.html **empirica**

Die Entwicklung der Neukreditvergabe (einschließlich neu verhandelter Konditionen) in den letzten zehn Jahren zeigt Abbildung 67. Daraus wird zum einen deutlich, dass es bereits in der Vergangenheit (wie in den Jahren 2009 und 2010) nicht nur bei den Monatswerten, sondern auch bei den Jahreszahlen merkliche Ausschläge gegeben hat, die nicht unbedingt immer ihre Ursache in einem veränderten Investitionsverhalten im Wohnungsbau hatten. Und zum anderen ist das Neugeschäft auch nach dem jüngsten bemerkenswerten Anstieg nominal nicht mehr als 25 % höher gewesen als zehn Jahre zuvor.

Für eine Bewertung des Zusammenhangs zwischen Niveau und Entwicklung der Finanzierungen und den Investitionen in den Wohnungsmarkt ist von Bedeutung, dass Wohnungsbaukredite keineswegs nur für den Neubau oder Kauf von Immobilien in Anspruch genommen werden. Vielmehr kommen insgesamt folgende Verwendungszwecke in Betracht:

- Kauf von unbebauten Grundstücken
- Neubau oder Kauf eines Neubaus, z.B. von einem Bauträger
- Kauf einer bestehenden, zuvor bereits genutzten Immobilie
- Sanierung oder Modernisierung eines Bestandsobjekts, im Zusammenhang mit dem Gebrauchterwerb oder völlig unabhängig davon

- Ablösungen oder Umschuldungen sowie neue Konditionen für vorhandene Kredite

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass es bei der privaten Wohnungsbaufinanzierung nicht nur um selbstgenutzte Immobilen geht, sondern insbesondere bei Eigentumswohnungen ein nicht unerheblicher Anteil für die Vermietung bestimmt ist. So waren bei der Erhebung „Strukturen der Wohnungsbaufinanzierung 2015“ von vdpResearch im November 2015[69] in der dort gezogenen Stichprobe 35 % der Eigentumswohnungen – mit im Schnitt kleineren Wohnflächen und niedrigeren Preisen als bei den selbstgenutzten Objekten – zur Vermietung bestimmt. Diese Quote liegt also in dieser Auswertung geringer als im Bestand der Eigentumswohnungen, der zu mehr als 50 % vermietet ist.

Die Bundesbank geht in ihrer Statistik nicht näher auf die Verwendungszwecke der Kredite ein – mit einer Ausnahme: Sie weist, wie bereits erwähnt, neu verhandelte Kredite nunmehr aus. Ansonsten gibt es zu den wichtigsten Verwendungsbereichen daher lediglich Schätzungen, die allerdings nicht allgemein zugänglich sind und teilweise auch inhaltliche Grenzen haben. So geht etwa das Institut GEWOS im Rahmen seiner jährlichen Immobilienmarktanalyse aktuell davon aus, dass gut die Hälfte der Fremdfinanzierungsmittel in Immobilientransaktionen geht.[70]

Allerdings enthalten diese Transaktionen nicht nur den Erwerb von Gebrauchtobjekten, sondern auch den Erwerb von Neubauobjekten vom Bauträger. Deshalb darf man wohl – auch unter Berücksichtigung des derzeit weiter steigenden Anteils des Neubaus – davon ausgehen, dass die Finanzierungsanteile sich in etwa gleichmäßig auf die Bereiche Neubau, Gebrauchtkäufe und Modernisierung verteilen. Da die letztgenannten Maßnahmen in der Regel mit Eigenmittelquoten von über zwei Dritteln finanziert werden, ist dieser Bereich für die Wohnungsbaufinanzierung deutlich weniger bedeutsam, als es dem Anteil der Modernisierungsinvestitionen (nämlich weit über 40 % des gesamten Marktvolumens und damit auch deutlich mehr als das Transaktionsvolumen) entspricht.

Alles in allem ist damit bei der Bewertung des Wohnungsbaukredit-Neugeschäfts folgendes zu berücksichtigen: Insbesondere seit 2009/2010 ist die Neubautätigkeit massiv angesprungen, wie sich nicht nur an der Bautätigkeitsstatistik ablesen lässt, sondern auch an den vom DIW für das BMUB durchgeführten Bauvolumenrechnungen.[71] Demnach[72] ist danach das Volumen im Wohnungsneubau (Eigenheim- und Geschosswohnungsbau unter Einschluss von Eigentumswohnungen) allein von

---

69 vdpResearch GmbH, Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2015. Download unter: http://www.pfandbrief.de/download/vdpResearch_Wohneigentumsfinanzierung_20151120.pdf

70 LBS-Markt-für-Wohnimmobilien 2016, „Finanzierungsvolumen“. https://www.lbs-markt-fuer-wohnimmobilien.de/inhalt/baufinanzierung/

71 DIW Berlin, Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2015. Download unter: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Bauwirtschaft/strukturdaten_bau_studie_kurz_bf.pdf

72 Ebenda, Tabelle 2, Seite 8.

2009 bis 2015 von gut 31 auf 58 Mrd. Euro gestiegen, also um 86 %. Die Modernisierung und Instandhaltung, die deutlich weniger intensiv mit Fremdmitteln finanziert wird, ist weitaus schwächer, aber immerhin auch noch um 17 % in nur sechs Jahren gestiegen. Hinzu kommen im Neubaubereich noch die im Zweifel nicht nur zahlen-, sondern auch wertmäßig angewachsenen Grundstückskäufe. Und auch das Transaktionsvolumen mit Gebrauchtimmobilien dürfte gleichzeitig nicht unwesentlich zugenommen haben.

Angesichts des besonders großen Wachstums im Wohnungsneubau sowie der gleichfalls wachsenden Investitionsvolumina bei Bestandskäufen und baulichen Verbesserungen fällt der Anstieg der Neukredite insgesamt relativ bescheiden aus. Dies deutet darauf hin, dass die steigenden Wohnungsbauinvestitionen der letzten Jahre nicht durch eine überproportionale Kreditvergabe getrieben wurden, sondern die Fremdfinanzierung von Wohnungsbauinvestitionen seit einer Reihe von Jahren anteilig sogar eher ab- als zugenommen haben dürfte.

8.1.3 Entwicklungen bei der Wohnungsbaufinanzierung in 2015/2016

Im Jahre 2015 hat die Vergabe von Wohnungsbaudarlehen nach langen Jahren mit großer Stabilität und zunächst überschaubaren Wachstumsraten deutlich zugelegt, nämlich um gut 20 % im Vergleich zu 2014. Im Jahre 2016 ließ die Kreditvergabe im Vergleich zu diesem hohen Vorjahresniveau aber auch wieder nach: Nach den Zahlen der Bundesbank lag sie insgesamt um 3,6 % unter den Zahlen des Jahres 2015. Darin kommt, nach Einschätzung der Bundesbank[73], auch zum Ausdruck, dass die privaten Haushalte für ihre Wohnungsbauinvestitionen im Jahre 2016 mehr Ersparnisse eingesetzt haben. Mit anderen Worten: ihr Eigenkapitaleinsatz stieg leicht an.

Auch aktuell ist die Entwicklung im Finanzierungsgeschäft damit weit weniger stetig verlaufen als etwa beim Wohnungsneubau. Hier sind nach den Berechnungen des DIW[74] die Investitionsvolumina in jeweiligen Preisen von 2014 bis einschließlich 2016 um jeweils 10 % bis 11 % pro Jahr gestiegen.

Inwieweit sich bei den Schwankungen in der Wohnungsbaukreditvergabe neben Reaktionen auf veränderte Marktkonditionen auch die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie mit entsprechenden Vorzieh- und Bremseffekten im Jahre 2016 bemerkbar gemacht hat, wird von den einzelnen Gruppen der Kreditwirtschaft unterschiedlich bewertet.

Auch die Bundesbank hat in ihrem Monatsbericht vom November 2016 konstatiert, dass nach Inkrafttreten des Gesetzes zur nationalen Umsetzung im März 2016 die Kreditbestände der größten Wohnungsbaufinanzierer-Gruppen, nämlich der Spar-

---

[73] Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2017, , Seite 34. Download unter: https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Monatsberichte/2017/2017_02_monatsbericht.pdf?__blob=publicationFile

[74] DIW Berlin, Wochenbericht Nr. 1+2 2017. Download unter: http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.550249.de/17-1-4.pdf, S. 34.

kassen und Genossenschaftsbanken, eine rückläufige Dynamik aufwiesen. Nach Auskunft des DSGV-Präsidenten in der Pressekonferenz am 8. März 2017[75] ist das Wohnungsbaukredit-Neugeschäft der Sparkassen mit Privatkunden im Jahre 2016 gegenüber dem Vorjahr um 6,9 % (und damit stärker als im gesamten Markt) zurückgegangen. Dabei sei das Neugeschäft nach Inkrafttreten der gesetzlichen Neuregelung im 2. und 3. Quartal 2016 „sehr schleppend" gewesen und habe sich erst seit dem Herbst wegen der Ankündigung gesetzlicher Erleichterungen wieder erholt.

Zudem lassen die Ergebnisse des Bank Lending Survey der EZB – bei dem freilich keine Zahlen zum Niveau der Kreditvergabe erhoben, sondern lediglich Veränderungen abgefragt werden - erkennen, dass die dort berichtenden Banken im 2. Quartal 2016 speziell für Deutschland einen markanten Anstieg der Quote von abgelehnten Kreditanträgen gemeldet haben, nämlich um mehr als ein Viertel.[76]

Auch wenn die Restriktionen sich für die betroffenen Kredit-Antragsteller als ausgesprochen empfindlich herausgestellt haben könnten, so dürfte es sich dabei allerdings um eine überschaubare Kundengruppe handeln. Deshalb erscheint es auch nicht verwunderlich, dass die Zahlen für das gesamte Kreditneugeschäft – wenn man auch noch den Niveaueffekt eines außergewöhnlich starken Anstiegs der Kreditvergabe bis zur Jahresmitte 2015 berücksichtigt – keine andauernden negativen Reaktionen zeigen.

Selbst abgesehen von dem Sonderthema „Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie" lässt sich jedoch nach den Ergebnissen des Bank Lending Survey der EZB ausschließen, dass die Ausweitung des Neugeschäfts gegenüber den Jahren bis 2014 mit ausgelöst oder auch nur begleitet wurde durch eine Lockerung der Kreditvergabestandards. Auch wenn die Bundesbank im Finanzstabilitätsbericht 2016[77] angemerkt hat, dass es insoweit keine quantitativen Informationen gibt, so kommen die EZB-Veröffentlichungen doch eindeutig zu dem Ergebnis, dass nach den Angaben der Kreditinstitute in Deutschland die Vergabekriterien in den letzten Jahren eher verschärft als gelockert wurden. Auch im letzten Quartal 2016 sind die Standards nach Auskunft der Bundesbank per saldo immer noch stabil geblieben[78].

Angesichts der steigenden Wachsamkeit gegenüber möglichen Risiken bei der langfristigen Preisentwicklung, zumindest bei einer Reihe regionaler Märkte und der mittlerweile geltenden Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, ist eine entsprechend behutsame Kreditvergabepraxis im Übrigen mehr als plausibel.

---

75 Präsident des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes, Georg Fahrenschon, Statement Bilanzpressekonferenz des DSGV am 8. März 2017. Download unter: https://www.dsgv.de/_download_gallery/files/BPK2017_Statement_gF.pdf, S. 3.

76 EZB, The euro area bank lending survey, fourth quarter of 2016. Download unter: http://www.ecb.europa.eu/stats/pdf/blssurvey_201701.pdf?6c44eff3bac4b858969b9cb71bd4a8fa, Chart 7, S. 17.

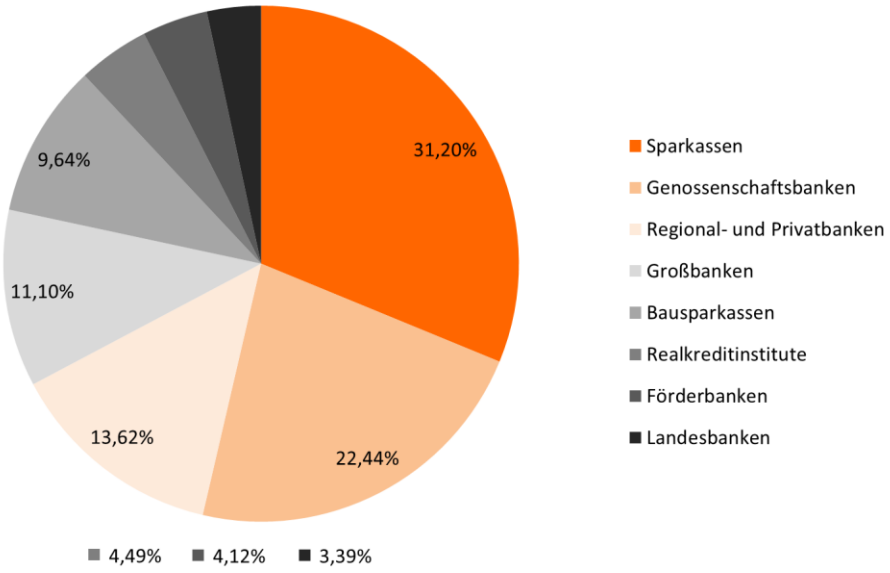
77 Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2016. Download unter: https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Finanzstabilitaetsberichte/2016_finanzstabilitaetsbericht.pdf?__blob=publicationFile, S. 21.

78 Monatsbericht Februar 2017, Seite 34

8.1.4 Marktanteile der verschiedenen Institutsgruppen

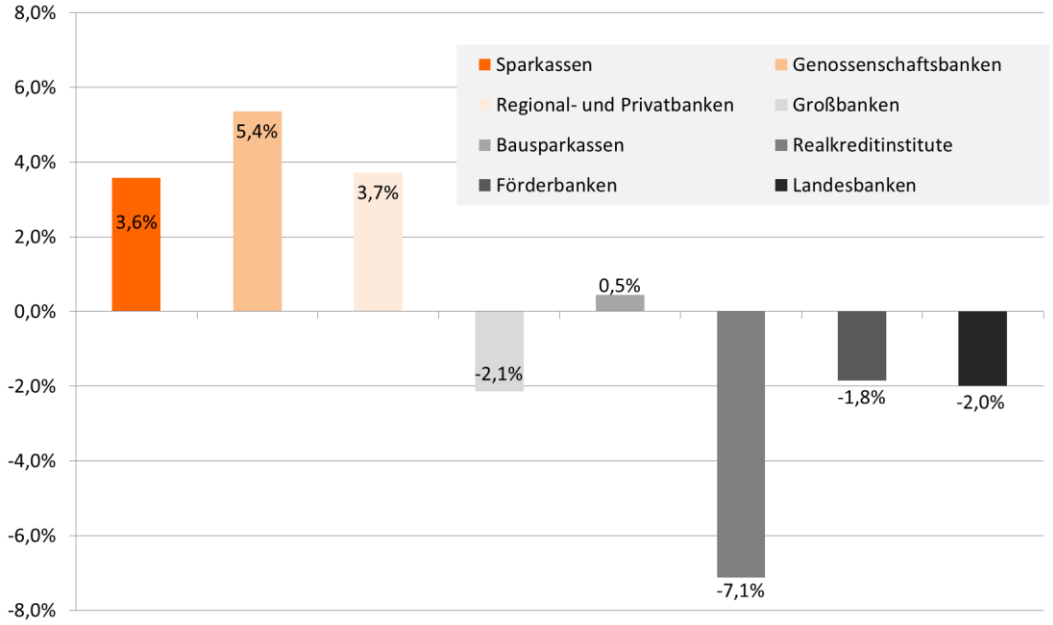
Die folgenden Übersichten zeigen, dass das Angebot in der privaten Wohnungsbaufinanzierung sehr breit auf die verschiedenen kreditwirtschaftlichen Gruppen verteilt ist. So sehen die Anteile an den Kreditbeständen laut Bundesbank-Statistik wie folgt aus:

Abbildung 68: Anteil der Wohnungsbaukreditbestände nach Institutsgruppen an Private, Ende 2016



Quelle: Deutsche Bundesbank, Statistisches Beiheft Bankenstatistik, zum Monatsbericht Februar 2017. Download unter: https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Statistische_Beihefte_1/2017/2017_02_bankenstatistik.pdf?__blob=publicationFile , eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 69: Änderung des Anteils der Wohnungsbaukreditbestände nach Institutionsgruppen, 2006-2016

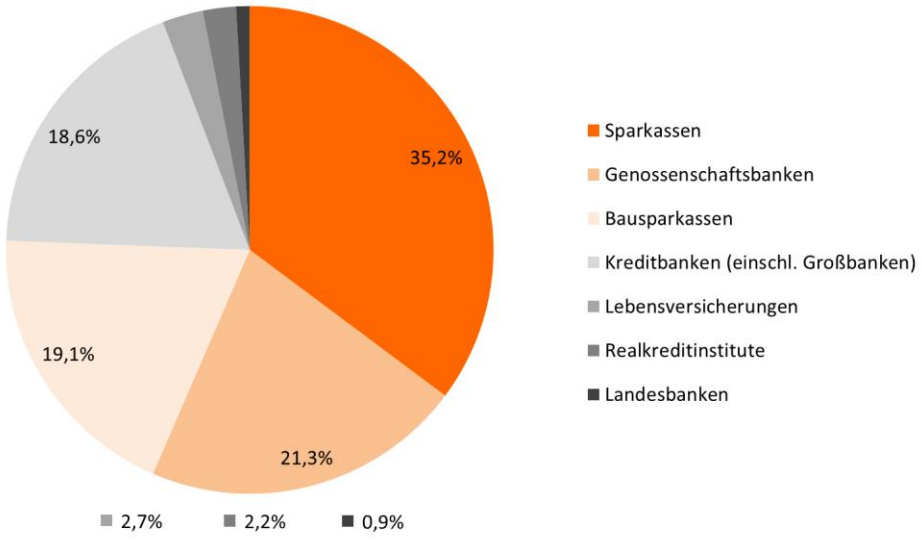


Quelle: Deutsche Bundesbank, Statistisches Beiheft Bankenstatistik, zum Monatsbericht Februar 2007. Download unter: https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Statistische_Beihefte_1/2007/2007_03_bankenstatistik.pdf?__blob=publicationFile , eigene Berechnungen **empirica**

Danach haben vor allem die Sparkassen, Genossenschaftsbanken und kleineren Privatbanken in der jüngeren Vergangenheit deutlich Marktanteile hinzugewonnen. Speziell bei den Beständen der Wohnungsbaukredite an Privatpersonen sind vor allem die Bausparkassen etwas stärker, Förder- und Landesbanken dagegen schwächer geworden.

Für das Neugeschäft weist die Bundesbank-Statistik keine Zahlen zu den verschiedenen Bankengruppen aus. Auch die Verbände der Kreditwirtschaft veröffentlichen überwiegend keine Zahlen zum Neugeschäft in der Wohnungsbaufinanzierung. Für das Volumen der Kreditvergabe an Private gibt es allerdings eine jährliche Schätzung auf der Basis von einzelnen Meldungen der kreditwirtschaftlichen Verbände sowie unter Einbeziehung von Krediten der Lebensversicherungen von Prof. Mechthild Schrooten im Auftrag des Verbandes der privaten Bausparkassen. Für das Jahr 2015 sehen die Marktanteile danach wie folgt aus (durchgeleitete KfW-Kredite sind in den Zahlen der durchleitenden Institute enthalten):

Abbildung 70: Anteil des Kreditneugeschäfts nach Institutsgruppen



Quelle: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Top-Finanzierungsgruppen im privaten Wohnungsbau, Pressemeldung Nr. 8/2016, September 2016. Download unter: http://www.bausparkassen.de/uploads/media/8-2016_finanzierungsgruppen_0907a.pdf **empirica**

Diese Neugeschäftszahlen machen im Vergleich zu den Bestandszahlen zum einen deutlich, dass die Sparkassen gerade mit ihrem überproportionalen Neugeschäft die Bestandsanteile weiter ausgebaut haben. Zum anderen sind die Bausparkassen nicht zuletzt auch deswegen bei den Neugeschäftszahlen stärker, weil ihre Darlehen generell eine kürzere Laufzeit haben und schneller getilgt werden, also weniger lange in den Beständen verbleiben.

Was die Wettbewerbssituation angeht, so ergibt sich ein klares Bild. Die Sparkassen sind bei der Kreditvergabe im privaten Wohnungsbau eindeutig Marktführer. Sie stehen vor allem in der Konkurrenz mit den ebenfalls regional operierenden Volks- und Raiffeisenbanken, mit der Gruppe der Groß-, Regional- und Privatbanken sowie mit den – überwiegend mit Sparkassen, Banken und Versicherungen kooperierenden – Bausparkassen. Tendenzen zu einer starken Konzentration auf der Angebotsseite sind damit generell nicht erkennbar, zumal sich die traditionellen Anbieter einem wachsenden Wettbewerb von Konkurrenten über das Internet ausgesetzt sehen. Nicht zuletzt die auch im internationalen Vergleich als niedrig empfundenen Margen bei der Finanzierung des Wohnungsbaus in Deutschland sind zudem schon seit langem ein Beleg für die hohe Wettbewerbsintensität hierzulande.

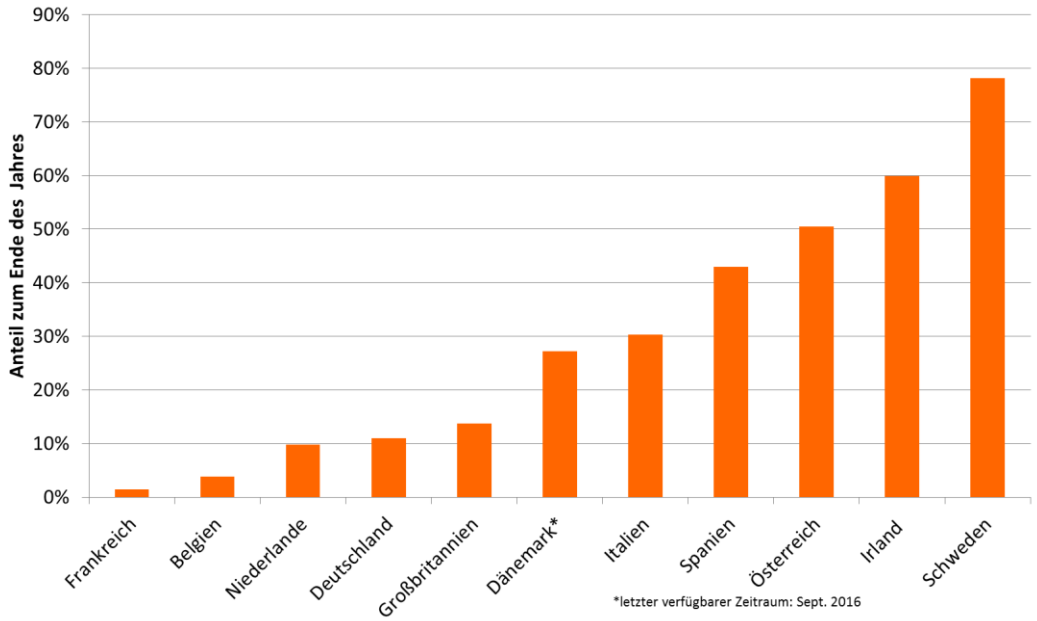
8.2 Sicherheitsfaktoren in der Wohnungsbaufinanzierung

8.2.1 Zinsbindungsdauer

In der gegenwärtigen Phase mit extrem niedrigen Kreditzinsen ist es vor allem für private Kreditnehmer, die beim Wohnimmobilienkauf in den ersten Jahren vielfach bis an die Grenze ihrer finanziellen Belastbarkeit gehen mussten, von besonderer Bedeutung, dass sie sich möglichst lange gegen das Risiko steigender Zinsen nach Auslauf der Zinsbindungsfrist absichern.

Deutschland ist im europäischen Vergleich – anders als die Wohnungsbauboom-Länder des vergangenen Jahrzehnts, Spanien und Irland, aber auch anders als Österreich – ohnehin ein Land mit einem geringen Anteil variabel verzinster Wohnungsbaukredite. Dies wird aus den nachstehenden Zahlen zum Jahresende 2016 gewiss nicht mehr ganz so deutlich wie früher.

Abbildung 71: Anteil von Darlehen am Wohnungsbaukredit-Neugeschäft mit Zinsbindung bis zu einem Jahr



Quelle: EZB, Statistical Data Warehouse **empirica**

Denn nur fünf Jahre zuvor machten die Darlehen mit einer Zinsbindung von maximal einem Jahr in Irland und Spanien sogar über 80 % des Neugeschäfts aus, in Österreich lag der Anteil bei 79 %, in Italien bei 68 %, in Großbritannien 2010 bei 60 %.[79]

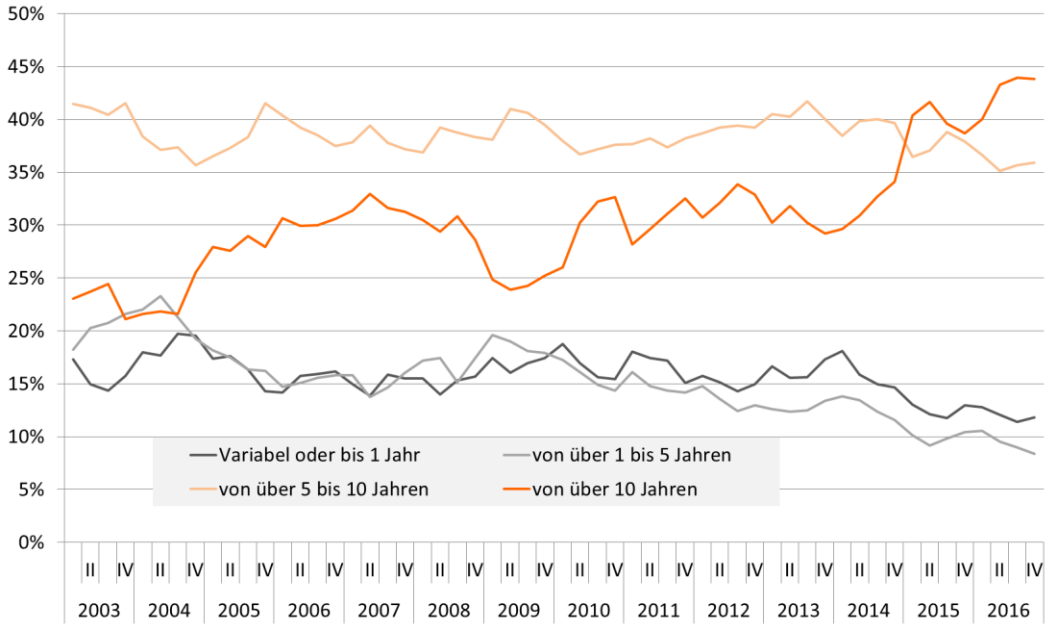
Hierzulande ist es traditionell nicht nur Praxis der Kreditinstitute, sondern es entspricht eindeutig auch den Wünschen der Kunden (die darin auch von den Verbraucherschutz-Organisationen unterstützt werden), als günstig empfundene aktuelle

[79] EZB, Statistical Data Warehouse.

Zinskonditionen über einen Zeitraum von mindestens fünf, zunehmend aber zehn oder sogar 15 Jahren – und möglichst noch länger – festzuschreiben.

Wie die von der Bundesbank regelmäßig erhobenen Daten zeigen, ist der Anteil der variabel oder bis zu einem Jahr fest verzinsten Kredite im Neugeschäft (gemessen an den Volumina) von 2004 bis zum Sommer 2016 von 18 % auf 11 % zurückgegangen. Der Anteil der Zinsbindungen von über einem bis zu fünf Jahren hat sich gleichzeitig von 22 % auf 9 % sogar mehr als halbiert, der Anteil mit einer Laufzeit von über fünf bis zu zehn Jahren nahm leicht von 38 % auf 36 % ab. Demgegenüber verdoppelte sich der Anteil der mehr als zehn Jahre zinsgebundenen Kredite von 22 % auf 44 %. Die große Aversion gegen Zinsänderungen, die gerade bei dem erreichten, extrem niedrigen Zinsniveaus als besonders großes Risiko gesehen wird, wird insgesamt daran erkennbar, dass aktuell 80 % der neu vergebenen Kredite eine Laufzeit von über fünf Jahren, d.h. meist zehn Jahre und mehr, aufweisen. Anfang 2004 lag dieser Anteil noch bei 60 % (vgl. Abbildung 72).

Abbildung 72: Zinsbindungsfristen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland



Quelle: Deutsche Bundesbank, Zinsbindungsfristen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland, 2017. Verfügbar unter: https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Unternehmen_und_Private_Haushalte/unternehmen_und_private_haushalte_list_node.html?listId=www_s300_iswi_finanzw7 **empirica**

Dieser Trend wird auch bestätigt durch die Zahlen von Hypoport, die auf den über die Plattform Europace abgewickelten Krediten mit einem Volumen von annähernd 20 % aller deutschen Wohnungsbaufinanzierungen beruhen. Diese Plattform wird mittlerweile auch von Unternehmen des Sparkassen- und Genossenschaftssektors genutzt. Auch wenn die Hypoport-Daten vom Niveau her nicht unbedingt repräsentativ für die gesamte deutsche Wohnungsbaufinanzierung sein müssen, dürften sie

zumindest für Trendaussagen hinreichend aussagekräftig sein. Danach ist die durchschnittliche Zinsbindungsdauer von immerhin bereits rund 12 Jahren in den Jahren 2012 und 2013 auf annähernd 14 Jahre in 2016 (Daten bis einschließlich November) weiter angestiegen.[80]

8.2.2 Anfangstilgung

Angesichts des aktuellen Niedrigzinsniveaus ist es daneben von steigender Bedeutung, von Anfang an in der vertraglich vereinbarten Annuität einen höheren Tilgungsanteil vorzusehen. Nur so kann sichergestellt werden, dass auch ohne Steigerung der Finanzierungsraten und ohne größere Sondertilgungen das Darlehen bis zum Eintritt ins Rentenalter, also z.B. in vielen Fällen innerhalb von rund 30 Jahren, getilgt werden kann. Der Zusammenhang zwischen Zinsniveau und wünschenswerter Anfangstilgung bei konstanter Annuität wird an folgendem Zahlenbeispiel deutlich:

- Bei einem noch bis in die 90er Jahre hinein durchaus typischen Darlehenszins von 7 % und einer Anfangstilgung von 1,0 % konnte das Darlehen mit einer konstanten Annuität innerhalb von 30 Jahren voll getilgt werden.
- Bei einem Darlehenszins von nur 1,5 % dagegen muss die Anfangstilgung mindestens 2,65 % betragen, damit bei gleichbleibender Annuität eine vollständige Rückzahlung innerhalb von 30 Jahren gewährleistet ist.

Außerdem kann nicht nur durch einen angemessenen Eigenkapitalanteil bei der Aufnahme des Kredits[81], sondern auch durch eine höhere Anfangstilgung in den ersten Jahren der Kreditbedienung das Risiko von Zinssteigerungen nach Auslaufen der Zinsbindung begrenzt werden, denn sie betreffen dann nur noch eine entsprechend kleinere Restdarlehenssumme.

Wie wichtig die höhere Tilgungsintensität für die Sicherheit der Kunden gerade bei niedrigen Zinsen ist, zeigt folgende einfache Rechnung: Wird eine Zinsbindungsdauer von 15 Jahren vereinbart, so ist das Darlehen mit einer Anfangstilgung von 3 % auch ohne Sondertilgungen im Zeitpunkt anstehender Anschlusskonditionen bereits rund zur Hälfte getilgt, ein anfänglicher Fremdkapitalanteil in der Größenordnung von 75 % bis 80 % ist damit, selbst bei nominal konstantem Immobilienwert, auf 40 % oder weniger gesunken.

Tatsächlich zeigen die auf Erhebungen von vdpResearch aus dem Jahre 2015, dass die vereinbarten Anfangstilgungen entsprechend in die Höhe gegangen sind. Sie stiegen nämlich im Durchschnitt von bereits 1,85 % (im Jahre 2009) über 2,32 % (2012) auf zuletzt 3,06 % (2015) weiter deutlich an.

---

80 Trampe, Hans-Peter, „Finanzierungsbedingungen zur Eigentumsbildung," Dr. Klein & Co. AG. 24.01.2017. Download unter: www.ivd.net/wp-content/uploads/2017/01/Finanzierungsbedingungen-zur-Eigentumsbildung.pdf, S. 13.

81 Finanzstabilitätsbericht 2016, Deutsche Bundesbank, Seite 10.

Auch diese Zahlen decken sich weitgehend mit den Daten der Plattform Europace von Hypoport. Danach ist die durchschnittliche Anfangstilgung von 2,3 % (2012) auf 3,01 (2015) bzw. 2,94 % (bis November 2016) gestiegen.

Damit wird bestätigt, dass die deutlich niedrigeren Zinsen in Deutschland nicht einfach für eine Ausweitung der Fremdmittelaufnahme, sondern in entscheidendem Maße auch für eine höhere Anfangstilgung eingesetzt werden. Auf diese Weise wird generell die Gesamtlaufzeit der Finanzierung in bedarfsgerechten Größenordnungen gehalten.

Wie die Ergebnisse der Europace-Plattform darüber hinaus ausweisen, steigt auch der Anteil der Kreditverträge, bei denen eine Sondertilgung ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich ist – traditionell ein besonderer Vorteil der Bauspardarlehen. Während Sondertilgungen vor gut zehn Jahren in mehr als der Hälfte aller Wohnungsbaukreditverträge ausgeschlossen waren, gilt dies im Jahre 2016 nur noch für weniger als 20 %. Umgekehrt ist der Anteil der Verträge mit Sondertilgungsmöglichkeiten in einem Umfang von bis zu 5 % pro Jahr von rund 45 % (2004/2005) auf über 75 % im Jahre 2016 gestiegen und damit auch außerhalb des Bausparkassenbereichs zum Regelfall geworden.

8.2.3 Eigen- und Fremdkapitalanteile sowie Tragfähigkeit der Finanzierung

Zu den Eigen- und Fremdkapitalanteilen bei der Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland gibt es keine amtlichen Daten. Deshalb muss auf die Ergebnisse der bereits erwähnten vdp-Analyse sowie – für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum – auf die Ergebnisse der sogenannten Wohneigentumsstudien von Infratest zurückgegriffen werden.

Dabei wurden im Rahmen der vdp-Erhebung erstmals die Marktwerte der finanzierten Objekte (d.h. die bei einem Verkauf wahrscheinlich zu erzielenden Erlöse) abgefragt, um Beleihungsausläufe bzw. LTV-Ratios ermitteln zu können, die international besser vergleichbar sind. Nach den vdp-Daten liegen bereits diese Marktwerte im Durchschnitt um 5 % (bei den Eigentumswohnungen) bis 8 % (bei Eigenheimen) unter den Kaufpreisen (ohne Erwerbsnebenkosten). Die auf dieser Basis ermittelten durchschnittlichen LTV-Ratios betrugen im Jahre 2015 84 % bei Eigenheimen bzw. 80 % bei Eigentumswohnungen. Da demgegenüber die sogenannten Beleihungswerte noch einmal deutlich konservativer ermittelt werden und in der Regel merklich dahinter zurückblieben, wären die nach dem Beleihungswert ermittelten Fremdmittelquoten entsprechend höher.

Inwieweit diese Quoten der vdp-Erhebung für den Gesamtmarkt der privaten Wohnungsbaufinanzierung repräsentativ sind, muss offen bleiben. Denn was speziell die Finanzierungsstrukturen bei Erwerbern von selbstgenutztem Wohneigentum angeht, so liegt die Fremdmittelquote traditionell im Durchschnitt unter 60 %. Wie das BBSR im Jahre 2009 in seinem Bericht über Trends der Wohneigentumsbildung auf

der Basis von repräsentativen Infratest-Befragungsergebnissen ausgeführt hat[82], liegen die Fremdmittelquoten bei Neubau-Erwerbern eher leicht über dieser Marke, bei Gebrauchterwerbern dagegen teils deutlich niedriger. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Quoten auf die gesamte Kauf- bzw. Investitionssumme beziehen, die Fremdmittelquoten – bezogen auf Markt- oder Beleihungswerte – wären entsprechend höher.

Hervorzuheben ist zusätzlich, dass unter allen Haushalten, die überhaupt den Erwerb von Wohneigentum schaffen, diejenigen mit den relativ niedrigsten Einkommen sogar einen überdurchschnittlichen Eigenkapitalanteil – und demgemäß sogar einen unterdurchschnittlichen Fremdmitteleinsatz - aufweisen.

Wie die vdp-Analyse gleichfalls zeigt, sind darüber hinaus, trotz der noch einmal deutlich gesunkenen Zinsen, die Fremdkapitalanteile weitgehend stabil geblieben und zeigen damit weder eine Lockerung der Kreditvergabestandards noch einen Anstieg der Risikobereitschaft bei den Kunden an. Der Anteil der Objekte, die zu mehr als 80 % fremdfinanziert werden, ist 2015 im Vergleich zu 2012 sogar leicht zurückgegangen.

Dies erscheint umso bemerkenswerter, als vorhandenes Eigenkapital, insbesondere wegen gestiegener Grunderwerbsteuersätze, weniger als früher für die Finanzierung der Investition selbst zur Verfügung steht. Denn je stärker die „Nebenkosten" des Erwerbs (wie die Grunderwerbsteuer) steigen, desto stärker erhöht dies bei gegebenem Eigenkapital den Fremdkapitalbedarf.

Aus Sicht der Kreditnehmer ist darüber hinaus von Bedeutung, dass sich nach der vdp-Analyse im Zeitraum von 2012 bis 2015 zwar der Kaufpreis deutlich erhöht hat (ohne dass die durchschnittlichen Erwerbereinkommen damit Schritt gehalten hätten), trotzdem sind die Gesamtbelastungen aus der Fremdfinanzierung weitgehend konstant – und im Schnitt selbst bei Eigenheimen unter der 1.000 Euro-Marke pro Monat – geblieben, was auch einen Anstieg der Anfangsbelastungen in Relation zu den Einkommen verhindert hat.

Daraus wird deutlich, dass die Bedingungen für den Zugang zum Wohneigentum, jedenfalls im Bundesdurchschnitt, vor allem wegen gesunkener Darlehenszinsen auch aus Sicht der persönlichen Tragfähigkeit des Kreditnehmers nicht schwieriger geworden sind. Dies ist umso wichtiger, als in Deutschland traditionell diese Tragfähigkeit schon immer eine große Rolle gespielt hat. Denn anders als in manchen anderen Ländern handelt es sich beim Wohnungsbaudarlehen nicht nur um einen Realkredit, bei dem es vor allem auf die Werthaltigkeit des mit einem Grundpfandrecht belasteten Grundbesitzes ankäme, sondern es ist stets auch ein Personalkredit, mit einer persönlichen Haftung des Kreditnehmers unabhängig vom Immobilienwert. Daher war auch der Ansatz der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, der langfristi-

[82] BBSR, Trends der Wohneigentumsbildung – Haushalte, Objekte, Finanzierung, BBSR-Berichte KOMPAKT, 6/2009. Download unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2009/DL_6_2009.pdf?__blob=publicationFile&v=2

gen Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers besondere Beachtung zu schenken, für die deutschen Banken alles andere als systemfremd, sondern seit jeher ein wichtiger Bestandteil der hiesigen Stabilitätskultur.

Auch die Finanzierungsstrukturen von Wohnungsbauträgern und -projektentwicklern sind – selbstverständlich unter dem Vorbehalt, dass keine Bestandsaufnahme oder gar Prognose für einzelne Unternehmen vorgenommen werden kann – insgesamt solide und haben sich in letzter Zeit im Durchschnitt der Branche weiter verbessert. Das macht eine Auswertung von Bilanzen deutscher Immobilienunternehmen durch den Deutschen Sparkassen- und Giroverband deutlich.[83] Danach haben Bauträger und Projektentwickler im Jahre 2015 zwar 31 % mehr Fremdkapital aufgewiesen als fünf Jahre zuvor. Zugleich wurde aber das Eigenkapital um 43 % aufgestockt, was die Finanzierungsstruktur in diesem Unternehmenssektor entsprechend verbessert hat. Vermietungsunternehmen konnten ihr Fremdkapital sogar absolut reduzieren und zugleich das Eigenkapital stark ausweiten.

Das bestätigen speziell die Zahlen für die im GdW organisierten rund 2.800 Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die knapp sechs Mio. Mietwohnungen in Deutschland (und damit gut 27 % des gesamten Mietwohnungsbestandes) zur Verfügung stellen. Sie haben ihre Kapitalbasis kontinuierlich verbessert. So wuchs ihre Eigenmittelquote im Schnitt von 2005 bis 2014 ohne Unterbrechungen von 30,5 % auf 38,3 % an, zugleich wurde der Anteil der langfristigen Fremdfinanzierung von 57,5 % auf 50,6 % zurückgeführt.

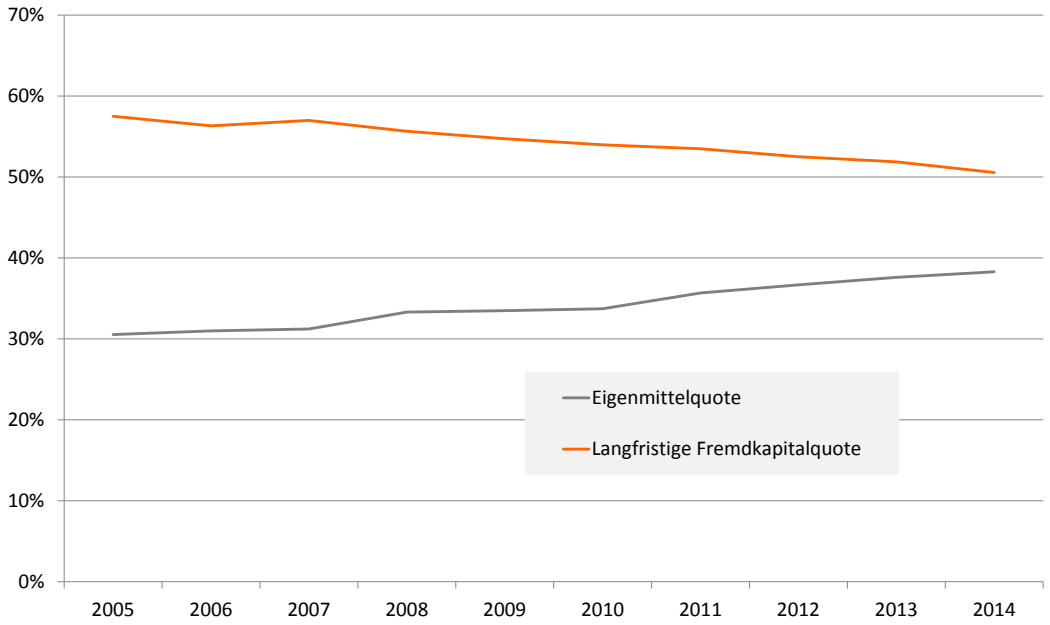
Nach Auswertungen der DKB, die rund die Hälfte der deutschen Wohnungsunternehmen finanziert, verfügen fast alle diese Unternehmen über eine Kapitaldienstfähigkeit von mehr als 6 % – was ausreichend ist, um innerhalb von 25 Jahren die Kredite vollständig zu tilgen[84].

---

83 Deutscher Sparkassen- und Giroverband, DSGV: Deutsche immobilienunternehmen solide finanziert, Pressemitteilung Nr. 39/2016, 30. Juni, 2016. Download unter: https://www.dsgv.de/_download_gallery/pressemitteilungen_2016/160630_PM_Immobilienunternehmen_39.pdf

84 Vortrag von Herrn Hagemann „Immobilienfinanzierung zwischen Wachstum und Schrumpfung“ vor der Arbeitsgruppe Wohnungswesen des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung am 12. April 2016

Abbildung 73: Eigen- und Fremdkapitalquoten der Wohnungswirtschaft



Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen **empirica**

9. Anhang

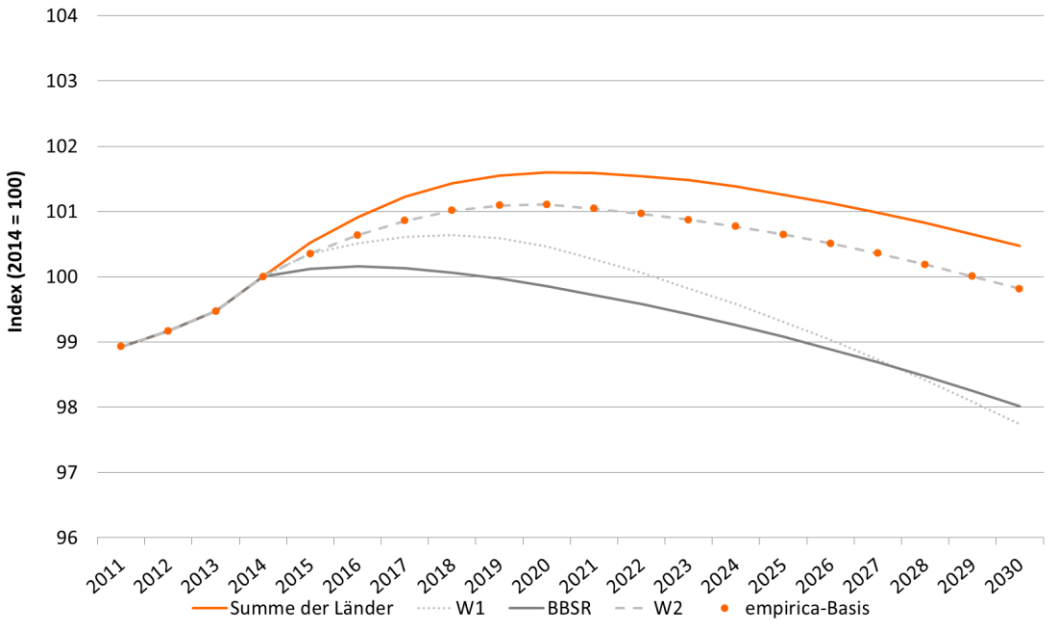
9.1 Methodik der Bevölkerungsprognose

Die in diesem Gutachten vorlegten Bevölkerungsprognosen bauen auf bereits vorliegenden regionalisierten Bevölkerungsprognosen auf und sind somit Bottom-Up-Prognosen. Aktuell liegt lediglich eine regionalisierte Bevölkerungsprognose auf Kreisebene vom Bundesamt für Stadt und Raumforschung (BBSR) vor. Aus Sicht von empirica ist in dieser Prognose die Außenwanderung in Anbetracht der aktuellen Migrationsströme jedoch zu niedrig angesetzt. Zudem wird die Binnenwanderung aus unserer Sicht nicht zufriedenstellend abgebildet. empirica hat daher eine regionalisierte Bevölkerungsprognose auf Basis der regionalisierten Prognosen der Länder erstellt, die zumindest deutlich besser die bisherige Entwicklung abbildet.

Während die Annahmen zu Fertilität und Mortalität in den regionalisierten Bevölkerungsprognosen der Länder weitestgehend vergleichbar sind, gibt es große Unterschiede bezüglich der Annahmen zu Wanderungen über die Landesgrenzen. Auch aufgrund von unterschiedlichen Veröffentlichungsjahren, Basiszeiträumen und verschiedenen Prognosezeiträumen kommt es zu Unterschieden. empirica hat daher zunächst eine Koordination der Landesprognosen unter Zuhilfenahme der Prognosen des Statistischen Bundesamtes vorgenommen.

Ausgangsbasis ist der tatsächliche Bevölkerungsstand aus dem Jahr 2014, der für alle Kreise vorliegt. Zunächst wurden die relativen Veränderungen in den Kreisen der einzelnen Länderprognosen auf das Ausgangsjahr 2014 umgerechnet, getrennt für jede Altersgruppe. Das Ergebnis ist in Abbildung 74 dargestellt (orange Linie).

Abbildung 74: Bevölkerungsprognosen



Quelle: Statistische Landesämter, Destatis, empirica-Berechnungen, BBSR **empirica**

Auf Länderebene – nicht jedoch auf Kreisebene – liegen zudem zwei koordinierte Prognosen des Statistischen Bundesamtes vor, einmal mit hoher Zuwanderung (W2) und einmal mit niedriger Zuwanderung (W1). Die Variante mit der niedrigen Zuwanderung erscheint aus Sicht von empirica – genauso wie die Prognose des BBSR – aktuell jedoch zu pessimistisch im Hinblick auf die künftige Wanderung über die Bundesgrenze hinaus. Aber auch die höhere Variante deckt sich nicht annähernd mit der Summe der Länderprognosen, die einen deutlich höheren Bevölkerungsstand in jedem Prognosejahr aufweist.

Dies ist ein bereits aus vergangenen Prognosen bekanntes Faktum. Jedes einzelne Bundesland unterstellt jeweils eine höhere Zuwanderung als das Statistische Bundesamt für die einzelnen Länder und damit auch in der Summe. Dies ist die Ursache dafür, dass die Prognosen des Statistischen Bundesamtes auch „koordinierte" Bevölkerungsprognosen genannt werden. Die Koordinierung bezieht sich auf die Angleichung der Wanderungsannahmen, sodass die Annahmen des Bundes der Summe der Annahmen der Länder entsprechen.

empirica hat entsprechend auch eine „Koordinierung" vorgenommen. Die zusammengeführten Prognosen der Länder wurden dafür auf das Niveau der höheren koordinierten Bevölkerungsprognose (W2) kalibriert. In der Summe entspricht die von empirica harmonisierte Prognose (im folgenden „empirica-Basis" genannt) somit auf Bundes- und auf Länderebene dem Niveau der 13. Koordinierten Bevölkerungsprognose. Die relative künftige Entwicklung – und damit die regionale Verteilung der Einwohner über die 402 Kreise – orientiert sich dagegen an den Länderprognosen.

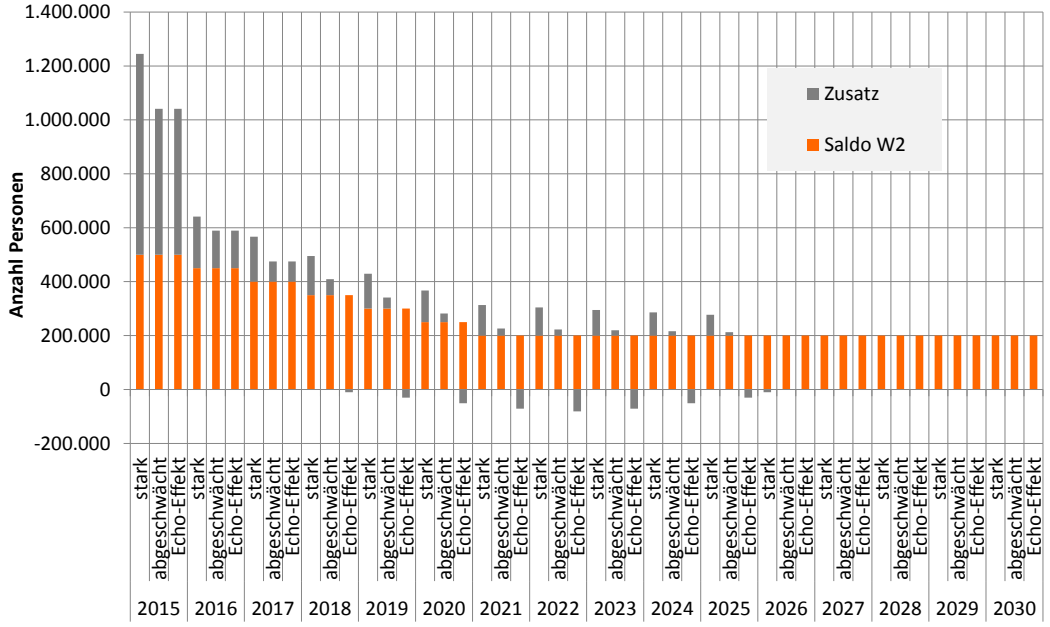
Die empirica-Basis Prognose ist somit keine eigens berechnete Bevölkerungsprognose, sondern vielmehr eine ergebnisorientierte Zusammenführung bestehender Länderprognosen. Letztere weisen aus unserer Sicht plausiblere regionale Entwicklungen aus, als andere aktuell bestehende Kreisprognosen.

Problematisch bei der empirica-Basis Prognose ist die durch die Kalibrierung auf das Bundesniveau notgedrungen fehlende Koordinierung der Altersstruktur der Binnenwanderung über Landesgrenzen. Zwar werden höhere Zuzugsgewinne in den Länderprognosen im Vergleich zur koordinierten Bundesprognose in Bezug auf die Bevölkerungszahl durch die Kalibrierung zurückgenommen, nicht aber in Bezug auf die Altersstruktur. Da typischerweise die Wanderungsgewinne bei den jüngeren Altersklassen entstehen, unterschätzt die empirica-Basis Prognose die Altersstruktur der künftigen Bevölkerung. Tatsächlich liegt das auf Basis von Altersklassen ermittelte Durchschnittsalter in der empirica-Basis Prognose im Jahre 2030 um 0,2 Jahre unter dem entsprechenden Wert der 13. Koordinierten Bevölkerungsprognose (W2). Insgesamt stufen wir die Unterschiede aber als gering und für weitere Berechnungen als vernachlässigbar ein.

Die vorliegende 13. Bevölkerungsvorausschau des Statistischen Bundesamtes (W2), auf die die Landesprognosen koordiniert wurden, hat als Basisjahr das Jahr 2013. Die sehr starke Auslandszuwanderung der letzten beiden Jahre, u.a. durch Flüchtlinge, ist daher noch nicht berücksichtigt, auch wenn in ursprünglichen W2-Variante ja

bereits eine Zuwanderung in Höhe von jeweils 500.000 für 2015 und 2016 unterstellt wurde[85]. Daher wird mithilfe von Zuschlägen auf die W2-Variante des Statischen Bundesamtes, der Wanderungssaldo erhöht. Aufgrund der hohen Unsicherheit werden drei Varianten berechnet.

Abbildung 75: Entwicklung der Zuschläge auf den Wanderungssaldo



Quelle: BAMF, eigene Berechnungen **empirica**

Die erste Variante („starker Zuzug") stellt vielleicht so etwas wie die vorherrschende Meinung dar, auch wenn wir einem Beweis für diese Behauptung schuldig bleiben müssen. Sie geht von einem nur langsamen weiteren Rückgang der Flüchtlinge aus, der noch bis zum Jahr 2025 anhält. Erst im Zeitraum danach ist die Zuwanderung wieder durch die Grundannahmen der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausschau gedeckt.

Die zweite Variante („abgeschwächt") geht von einem etwas stärkeren Rückgang der zusätzlichen Wanderung aus, der zusätzliche Wanderungssaldo bleibt aber bis zum Jahr 2025 positiv.

Die dritte Variante („Echo-Effekt") ist zunächst analog zur zweiten Variante, dann allerdings wird ab dem Jahr 2021 der Zuschlag negativ, d.h. den weiterhin vorhandenen Zuzügen stehen zunehmende Fortzüge gegenüber. Der Gedanke hinter dieser Variante ist, dass aufgrund der starken Zuwanderungswellen der letzten Jahre auch der Echo-Effekt stark sein wird. Die negativen Werte sind also eine direkte Folge der bisherigen hohen positiven Werte. Dieser Echo-Effekt ist aber in keiner Weise als extrem zu bezeichnen. Dargestellt sind Auf- bzw. Abschläge gegenüber den Wanderungsannahmen der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausschau (W2), die sich für

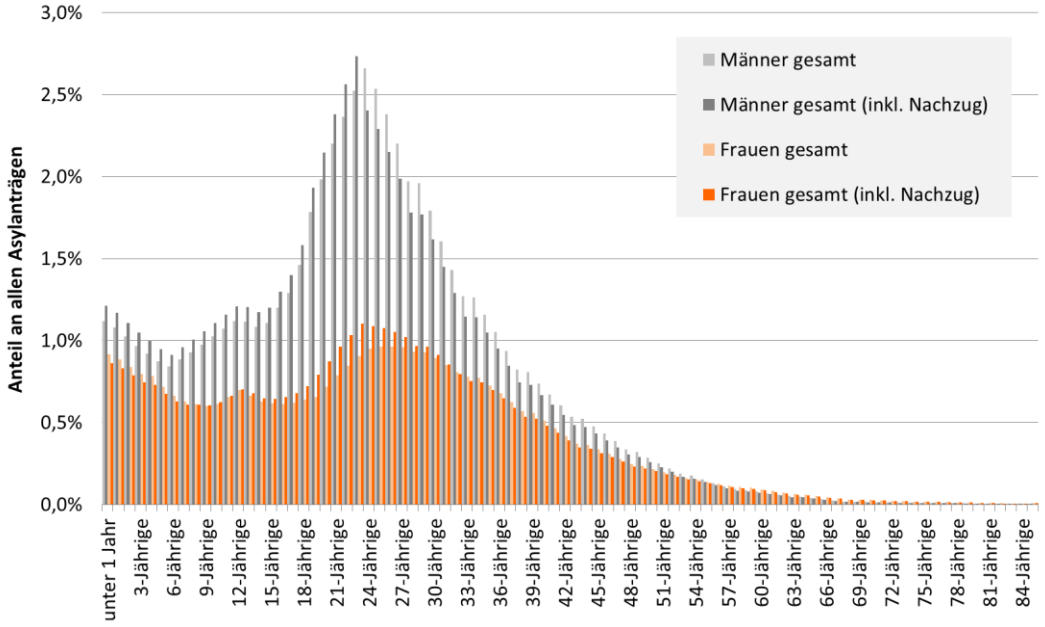
[85] Dass die W2 Variante häufig auch „200.000er" Variante genannt wird, vernachlässigt, dass ein Wanderungssaldo von 200.000 pro Jahr erst für die Jahre 2021 und folgende unterstellt wird. In den Jahren davor wurde eine höhere Zuwanderung zugrundegelegt.

das Jahr 2025 auf +200.000 belaufen, sodass in diesem Jahr des maximalen Echo-Effektes der Außenwanderungssaldo gerade einmal eine Null aufweist. Auch in diesem Szenario wird in keinem Jahr von einem negativen Wanderungssaldo ausgegangen.

Erklärungsbedürftig ist zudem, warum die Wanderungsannahmen sich bereits in den Jahren 2015 und 2016 unterscheiden, obwohl für beide bereits (zumindest) erste Wanderungsdaten vorliegen. Die Ursache dafür ist, dass diese Bevölkerungsprognose eine langfristige Planungsgrundlage für den Wohnungsmarkt sein soll. Personen, insbesondere die Flüchtlinge der Jahre 2015 und 2016, die zwar in Deutschland einen Asylantrag gestellt haben, aber nicht anerkannt oder geduldet werden und Deutschland wieder verlassen, stufen wir als nicht wohnungsmarktrelevant ein, da sie kaum oder nicht auf dem normalen Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten werden, sondern überwiegend in Heimen oder Notunterkünften leben. Der Unterschied zwischen den Varianten berücksichtigt dies, indem in den beiden Szenarien „abgeschwächt“ und „Echo-Effekt“ der Netto-Zuzug geringer angesetzt wird.

Zur Bestimmung der Altersstruktur sowie das Geschlechterverhältnis der zusätzlichen zugewanderten Personen wird zunächst ausgegangen von den Personen, die im Jahr 2015 Asyl in Deutschland beantragt haben. Da allerdings in den Jahren nach 2015 mit einer stärkeren Zuwanderung im Rahmen des Familiennachzugs zu rechnen ist, wurde die Altersstruktur modifiziert: Je sechs Männern im Alter von 24 bis 40 Jahren ziehen eine Frau im selben Alter nach sowie zwei Kinder im Alter von 0 bis 17 Jahren gemäß der Altersstruktur und Geschlechterverteilung der Asylsuchenden im Jahr 2015. Dadurch sinkt der Anteil von Männern von 69 % auf 63 % und umgekehrt steigt der Anteil von Frauen von 31 % auf 37 % (vgl. Abbildung 76).

Abbildung 76: Unterstellte Altersstruktur der zusätzlichen Zuwanderung



Quelle: eigene Berechnungen (BAMF) **empirica**

Zuletzt ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung der zusätzlichen Einwohner zu berücksichtigen, da sich die Zahl der zusätzlichen Einwohner durch Geburten erhöhen und durch Sterbefälle reduzieren kann, wobei der Rückgang aufgrund von Sterbefällen, angesichts der vergleichsweise jungen Altersstruktur von Geflüchteten, jedoch gering ist. Hierzu wurden altersspezifische Geburten- und Sterberaten von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft in Deutschland herangezogen und auf die zusätzlichen Zuwanderer angewendet.

Im Ergebnis der Wanderungsannahmen und der Geburten und Sterberaten lässt sich die künftige Entwicklung der in Deutschland registrierten und dauerhaft lebenden zusätzlichen Einwohner prognostizieren. Insgesamt summiert sich die Zahl der zusätzlichen Einwohner, die im Jahr 2030 in Deutschland leben werden, auf rund 2,4 Mio. Personen in der Variation „starker Zuzug“, auf rund 1,2 Mio. Personen in der Variation „abgeschwächter Zuzug“ und auf 0,5 Mio. in der Variation „Echo-Effekt“.

Die Bevölkerungsprognosen für die 402 Landkreise und kreisfreien Städte wurden im Grundsatz aus den aktuellsten Prognosen der jeweiligen Statistischen Landesämtern übernommen und „koordiniert“, d.h. auf die Bundesprognose des Statistischen Bundesamtes kalibriert. Allerdings wurden die bundesweit gemachten Anpassungen an die starke Auslandszuwanderung auf die einzelnen Kreise übertragen. Zu begründen ist, warum auf die Prognosen der Statistischen Landesämter zurückgegriffen wurde, obwohl eine bundesweite Bevölkerungsprognose auf Kreisebene vorliegt – erstellt durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR).[86] Die derzeit weiterhin aktuellste BBSR Prognose aus dem Jahre 2015 hat sich allerdings aus zwei Gründen als wenig

[86] BBSR (2015): BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2015 Bonn, April 2015

tragfähig erwiesen. Zum einen ist die hohe Zahl an Flüchtlingen seit dem Jahr 2014 noch nicht berücksichtigt worden und zum zweiten wurde die Konzentration der Bevölkerung durch das Schwarmverhalten nicht berücksichtigt. Damit hätte eine Verwendung der BBSR Prognose die aktuellen Herausforderungen am Wohnungsmarkt schlicht wegdefiniert.

Eine vollkommen neu aufgebaute, eigenständige Bevölkerungsprognose konnte aufgrund der Komplexität einer Bevölkerungsprognose und des begrenzten Budgets ebenfalls nicht durchgeführt werden. So wäre es sicherlich falsch gewesen, das Schwarmverhalten einfach in Stärke und Richtung fortzuschreiben, wie es unweigerlich geschieht, wenn als Stützungszeitraum die letzten fünf Jahre herangezogen werden würden. Vielmehr hat die bisherige Analyse (vgl. Kapitel 3.2 bis 3.7) gezeigt, dass sowohl in Bezug auf das Schwarmverhalten als auch wahrscheinlich in Bezug auf die Außenzuwanderung, insbesondere von Flüchtlingen, eine ausgleichende Tendenz besteht. Solch eine ausgleichende Tendenz auf der einen Seite und der Berücksichtigung der Folgen des Schwarmverhaltens auf der anderen Seite findet sich aber in den Prognosen der Bundesländer, die aus diesem Grunde als Grundlage für die empirica-Basis gewählt wurden (vgl. Kapitel 3.8).

Zur rechnerischen Verteilung der zusätzlich in Deutschland lebenden Flüchtlinge (vgl. Kapitel 2.2) auf die einzelnen Kreise in der empirica-Basis wird zudem der Königsteiner Schlüssel verwendet. Hierfür wurde der tatsächliche Königsteiner Schlüssel aus dem Jahre 2015 auf Länderebene angewandt, eine Ebene darunter wurde der proportionale Anteil gemäß der tatsächlichen Bevölkerung aus dem Jahre 2015 den Kreisen zugeordnet. Mit dieser Quote können die zusätzlich in Deutschland lebenden Flüchtlinge auf alle 402 Kreise Deutschlands aufgeteilt werden, getrennt für alle drei Szenarien.

9.2 Wanderungsanalyse Top 7 Städte

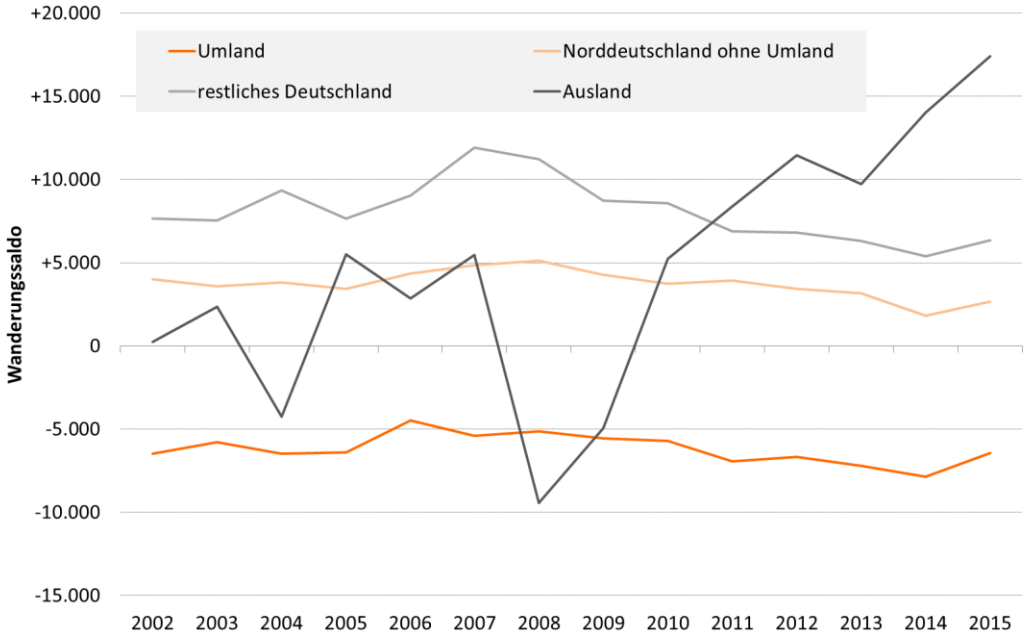
Die Wanderungsanalyse für Berlin und München findet sich im Haupttext (vgl. Kapitel 3.3.1 und 3.3.2).

9.2.1 Hamburg

Die Zuwanderung nach Hamburg ist ebenfalls, gerade in den letzten zwei Jahren, auf 20.000 Personen angestiegen. Aber auch hier gilt, dass die Zuwanderung aus den norddeutschen Bundesländern, wie aus den anderen Bundesländern, kontinuierlich zurückgegangen ist. Gewann Hamburg Ende der 2000er Jahre noch knapp 5.000 Einwohner aus den nördlichen Bundesländern (ohne Umland) und aus den anderen Bundesländern rund 10.000 Einwohner hinzu, sank der Gewinn bis zum Jahr 2014 auf nur noch rund 2.000 aus den nördlichen und gut 5.000 Einwohner aus den anderen Bundesländern. Gleichzeitig stieg die Suburbanisierung von -5.000 auf -7.500 Personen. Im Gegensatz zu München und Berlin aber sind die Zuzüge aus dem Bundesgebiet am aktuellen Datenrand wieder gestiegen, sodass die Entwicklung nicht

mehr eindeutig ist. Inwieweit dies eine einmalige Abweichung vom Trend war oder eine Trendänderung ist derzeit nicht absehbar.

Abbildung 77: Wanderungssaldo Hamburg, 2002-2015



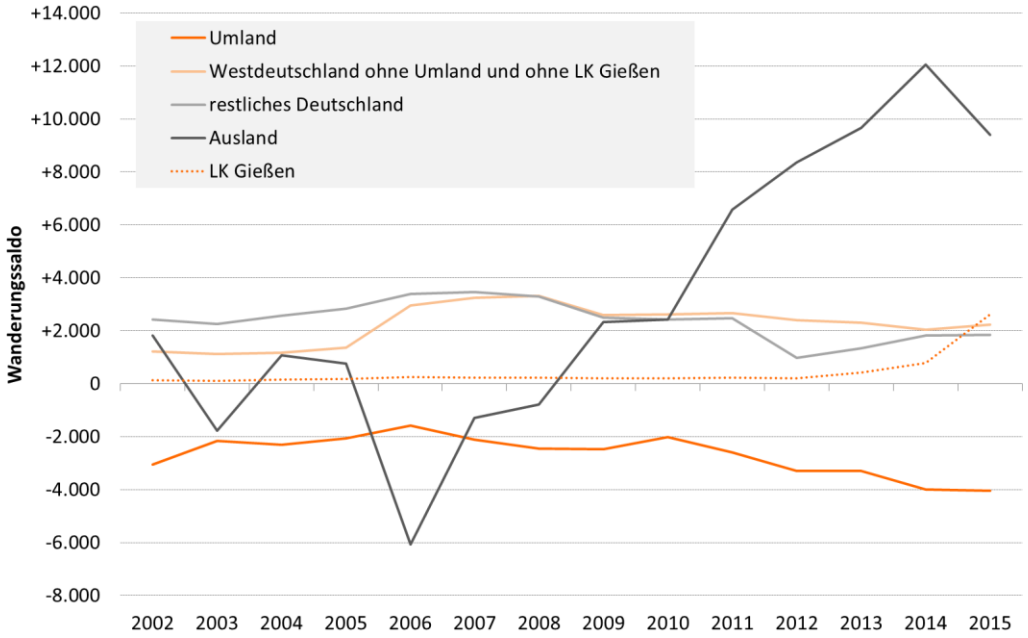
Umland: Landkreise Harburg, Herzogtum Lauenburg (LK), Pinneberg, Segeberg, Stade und Stormarn; Nord: Schleswig-Holstein, Niedersachen, Bremen

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

9.2.2 Frankfurt, Köln, Düsseldorf und Stuttgart

Für die Stadt Frankfurt ist die Entwicklung nochmals uneindeutiger als für Hamburg und erst recht im Vergleich zu Berlin und München. Zwar ist auch hier die Zuwanderung aus Deutschland (ohne Umland) zunächst gesunken, aber im Gegensatz zu den vorgenannten Städten nicht mehr in den letzten drei Jahren. Auch in Frankfurt nimmt die Suburbanisierung zu und entspricht in etwa dem gesamten Zuwanderungsgewinn aus Deutschland – in den vorgenannten Städten überstieg hingegen die Suburbanisierung die Wanderungsgewinne aus Deutschland. Wie in allen Städten ist die Zuwanderung aus dem Ausland deutlich gestiegen und ist heute der Grund dafür, dass die Einwohnerzahl der Stadt wächst. Der Rückgang der direkten Auslandszuwanderung im Jahre 2015 ist auf die geänderte verwaltungstechnische Behandlung von Flüchtlingen zurückzuführen, die nunmehr in der zentralen Erstaufnahmestelle im Landkreis Gießen angemeldet werden und dann nach Frankfurt (bzw. in andere hessische Kreise) umgemeldet werden. Angesichts der Größenordnung von über 2.000 Personen im Jahre 2015 wurde der Landkreis Gießen gesondert ausgewiesen.

Abbildung 78: Wanderungssaldo Frankfurt, 2002-2015



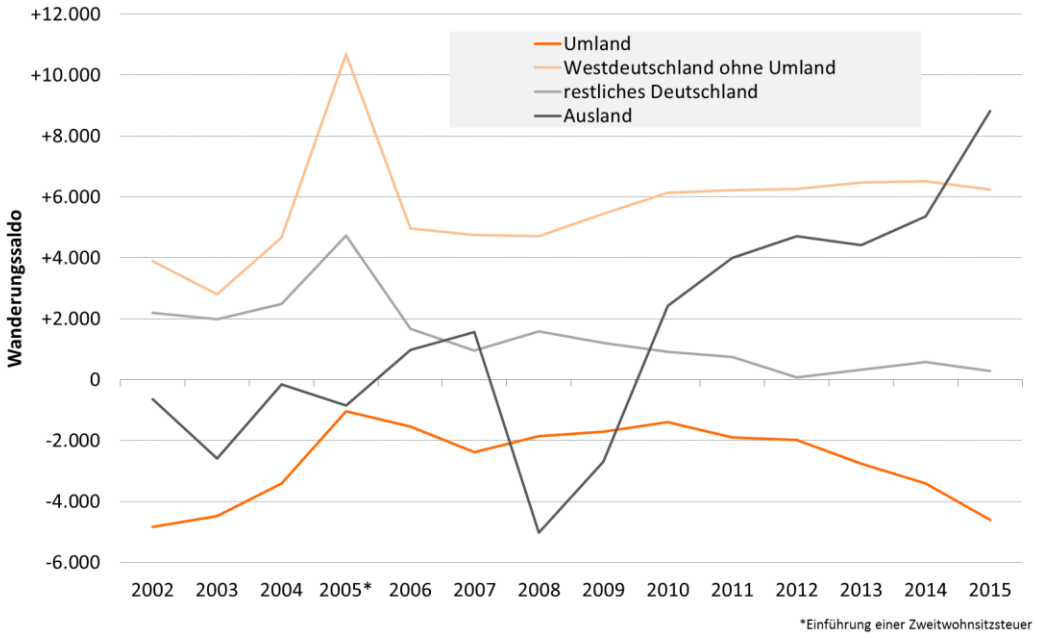
Umland: Landkreise Groß-Gerau, Hochtaunuskreis, Main-Kinzig-Kreis, Main-Taunus-Kreis, Offenbach, Wetteraukreis; West: NRW, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Für die Städte Köln und Düsseldorf ist die Datenlage ebenfalls nicht eindeutig. Auch in den beiden Rheinstädten blieb einerseits die Zuwanderung insgesamt auf hohem Niveau bzw. stieg am aktuellen Datenrand 2015 sogar weiter um 1.000 bis 2.000 auf gut 10.700 in Köln bzw. knapp 7.000 in Düsseldorf an.

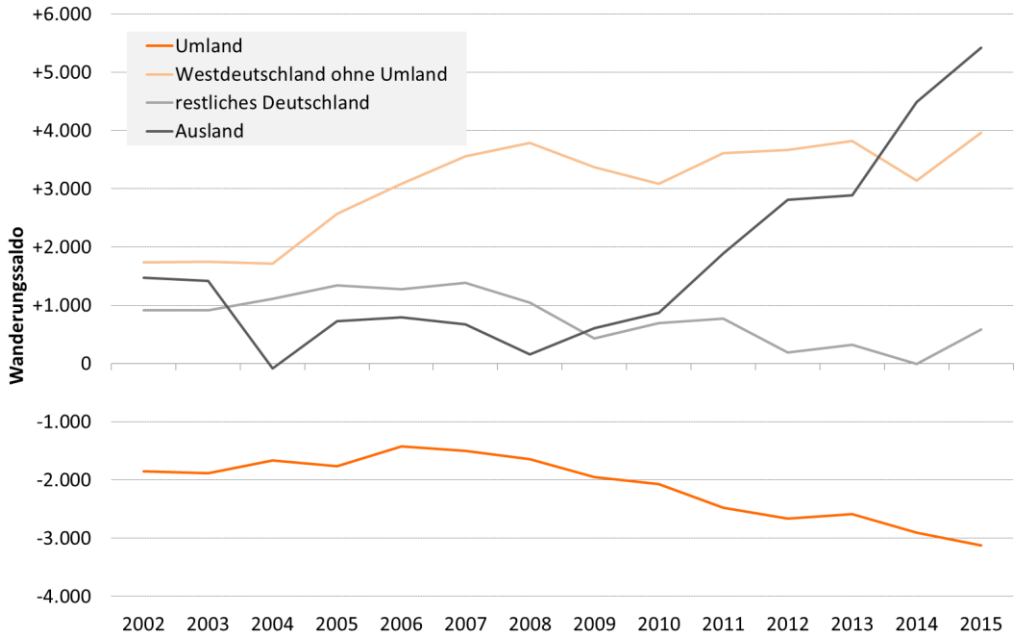
Diese Anstiege sind ebenfalls nur auf die gestiegene Auslandszuwanderung zurückzuführen. Im Unterschied zu Berlin und München ist die Zuwanderung nach Köln und Düsseldorf aus den westlichen Bundesländern (Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland) nicht und aus anderen Regionen Deutschlands von niedrigem Niveau aus nur geringfügig zurückgegangen. Eine sinkende Anziehungskraft der Stadt als Schwarmstadt ist nicht zu erkennen. Mit den steigenden Wohnkosten ist die Suburbanisierung gestiegen.

Abbildung 79: Wanderungssaldo Köln, 2002-2015



Umland: Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch Oberbergische Kreis, Rhein-Sieg-Kreis; West: NRW, Hessen, Rheinland-Pfalz, SaarlandQuelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 80: Wanderungssaldo Düsseldorf, 2002-2015



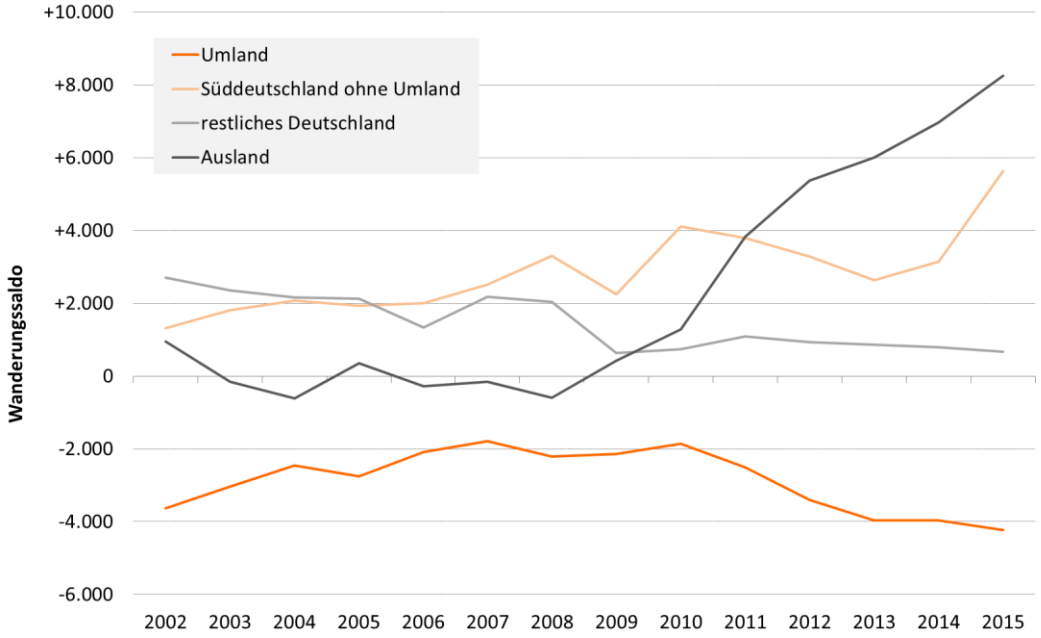
Umland: Rheinkreis Neuss, Mettmann; West: NRW, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

Nahezu deckungsgleich ist auch das Zuwanderungsmuster nach Stuttgart. Auch hier bleibt die Zuwanderung aus den südlichen Bundesländern (Bayern und Baden-Württemberg) konstant hoch bzw. steigt sogar etwas und sinkt leicht aus den anderen Bundesländern. Der deutliche Anstieg der Zuwanderung aus den süddeutschen

Bundesländern in 2014 und insbesondere 2015 ist in Teilen auch wieder mit einer indirekten Zuwanderung von Flüchtlingen zu erklären. So stieg der Wanderungssaldo mit der Stadt Karlsruhe (Erstaufnahmeeinrichtung des Landes) im Saldo um 1.000 Personen an. Im Gegensatz zu Frankfurt aber dominiert hier kein einzelner Kreis (bzw. Erstaufnahmeeinrichtung) das Muster, sodass hier selbst bei Herausschätzung möglicher Ummeldungen von Flüchtlingen eine steigende Zuwanderung verbleibt. Auch in Stuttgart nimmt die Suburbanisierung zu, ist aber noch nicht stark genug, um die Zuwanderung aus anderen Teilen Deutschlands auszugleichen oder überzukompensieren.

Abbildung 81: Wanderungssaldo Stuttgart, 2002-2015



Umland: Böblingen, Esslingen, Ludwigsburg, Rems-Murr-Kreis; Süd: Bayern, Baden-Württemberg

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen **empirica**

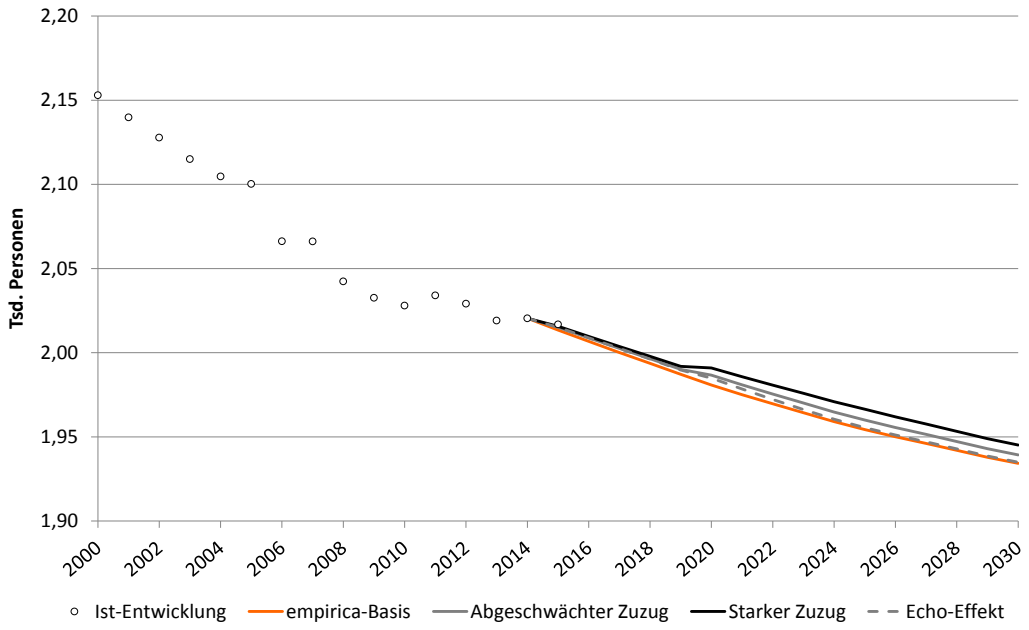
9.2.3 Methodik Prognose der Zahl der Haushalte

Die Zahl der Haushalte wird mithilfe altersspezifischer Haushaltsvorstandsquoten auf Basis der empirica Bevölkerungsprognose berechnet. Haushaltsvorstandsquoten liegen für fünf Regionaltypen vor: Stadtstaaten, Großstädte-Ost, Großstädte-West, Kleinstädte-Ost und Kleinstädte-West und sind unterschieden nach Haushaltsvorstandsquoten für Haushalte mit ein oder zwei Personen einerseits sowie für Haushalte mit drei und mehr Personen andererseits. Die Haushaltsvorstandsquoten werden für jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt so kalibriert, dass für das Basisjahr 2014 die Gesamtzahl der Haushalte mit ein/zwei bzw. drei und mehr Personen der Zahl aus dem Mikrozensus 2014 entspricht. Der resultierende Kalibrierungsfaktor wird für die Prognosejahre konstant gehalten.

Die künftigen Haushaltsvorstandsquoten werden anhand der geburtskohortenspezifischen Quoten der Jahre 1996 bis 2013 für Fünf-Jahres-Altersklassen fortgeschrieben (vgl. Abbildung 83). Typischerweise steigen die Haushaltsvorstandsquoten im

Lebenszyklus an: Bis zum Alter von etwa 30 Jahren steigen sie für jede Kohorte von 0 % auf gut 60 % an (Auszug aus dem Elternhaus), bleiben dann bis etwa 65 Jahren auf diesem Niveau stabil (Paar- und Familienphase), um dann ab 65 Jahre weiter auf bis zu 90 % anzusteigen (mehr Alleinlebende wegen Tod des Ehe-/Lebenspartners).

Abbildung 82: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsgröße, 2014-2030

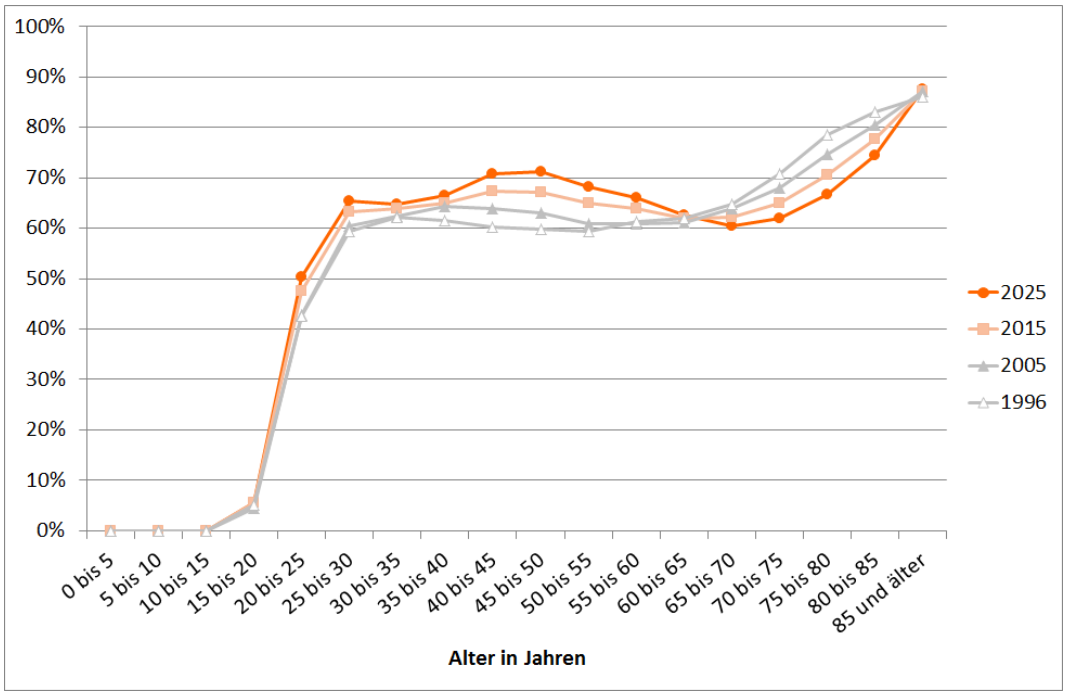


Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus und eigene Berechnungen **empirica**

Neben diesem Alterseffekt ist aber auch noch ein Kohorteneffekt auszumachen. Die Ex-Post-Betrachtung der letzten 18 Jahre zeigt eine starke Veränderung im Haushaltsbildungsverhalten der nicht mehr ganz jungen Bevölkerung: Bei den 35- bis 65-Jährigen liegt der Anteil der Haushaltsvorstände inzwischen deutlich höher als noch vor zehn Jahren, d.h. die Personen leben seltener in Paarbeziehungen. Dieses Phänomen ist in allen Regionaltypen nachzuweisen und lässt die Wohnungsnachfrage ceteris paribus ansteigen. Bei den über 65-Jährigen sinkt die Haushaltsvorstandsquote dagegen im Zeitablauf. Dies wird verursacht durch die steigende Lebenserwartung. Dadurch leben ältere Menschen länger in Zweipersonenhaushalten und erst später – nach dem Tod des Partners - alleine.

Abbildung 83: Anteil Haushaltsvorstände an allen Einwohnern

Auswahl: Großstädte-West



Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus und eigene Berechnungen **empirica**