

Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt

Kurzfassung

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:
2016047

Datum:
August 2017

Büro:
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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Deutschland wächst wieder	1
2.	Bevölkerungsprognose – Deutschland wächst weiter	2
3.	Bevölkerungsentwicklung innerhalb Deutschlands	3
3.1	Stabiles Schwarmverhalten und neue Schwarmstädte	3
3.2	Flüchtlinge konzentrieren sich in Städten mit verfügbarem Wohnraum	8
4.	Regionale Bevölkerungsprognose.....	8
5.	Wohnungsnachfrage steigt insgesamt weiter	10
5.1	Nachfrageentwicklung regional äußerst unterschiedlich	11
5.2	Neubaunachfrage bleibt hoch.....	13
6.	Anstieg der Wohnbautätigkeit reicht noch nicht aus.....	15
7.	Mietentwicklung.....	15
7.1	Enorme Unterschiede in Niveau und Dynamik	15
8.	Kaufpreise	18
8.1	Enorme Unterschiede in Niveau und Entwicklung	18
8.2	Kaufpreisübertreibung in einigen regionalen Märkten.....	23
9.	Keine Risiken in der Wohnungsbaufinanzierung.....	24

1. Deutschland wächst wieder

Die Zahl der gemeldeten Einwohner ist seit dem Jahr 2010 bis Jahresende 2015 um 1,95 Mio. oder 2,4 % gestiegen. Das Wachstum entstand durch die Überlagerung von verschiedenen Zuwanderungswellen nach Deutschland, während das Saldo aus Geburten und Sterbefälle mit rund -300.000 p.a. weiter deutlich negativ ist.

Wanderungsgewinne von 65.000 p.a. im Mittel der Jahre 2010 bis 2015 verbucht Deutschland zum einen gegenüber den alten EU-15-Ländern, insbesondere aus Südeuropa. Diese Zuwanderungswelle ebbt allerdings seit längerem ab. Aus den Staaten der EU-Osterweiterung kamen durchschnittlich weitere gut 80.000 pro Jahr. Diese Zuwanderungswelle ist, zumindest bis zum Jahresende 2015, noch nicht abgeflacht, sondern verharrte auf hohem Niveau. Mit dem Beitritt von Rumänien und Bulgarien zur EU im Jahre 2007 stieg auch der Wanderungssaldo kontinuierlich an und erreichte im Jahre 2015 seinen bisherigen Höchstwert von +124.000. Insgesamt war der Zuwanderungsgewinn gegenüber den Staaten der EU in den letzten Jahren bislang einmalig in der Geschichte und dürfte sich nicht weiter fortsetzen, sondern vielmehr seinen Höhepunkt überschritten haben. So ist der Wanderungssaldo von Personen mit einer EU-Staatsbürgerschaft von +322.000 in den ersten neun Monaten des Jahres 2015 auf +234.000 im Vergleichszeitraum 2016 um 79.000 zurückgegangen.

Abbildung 1: Zu- und Fortzüge von Asylbegehrenden, 2015

Jahr	Easy-Registrierungen		Ausländerzentralregister							
	2015	2016	Anfangsbestand 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, Statistisches Bundesamt

empirica

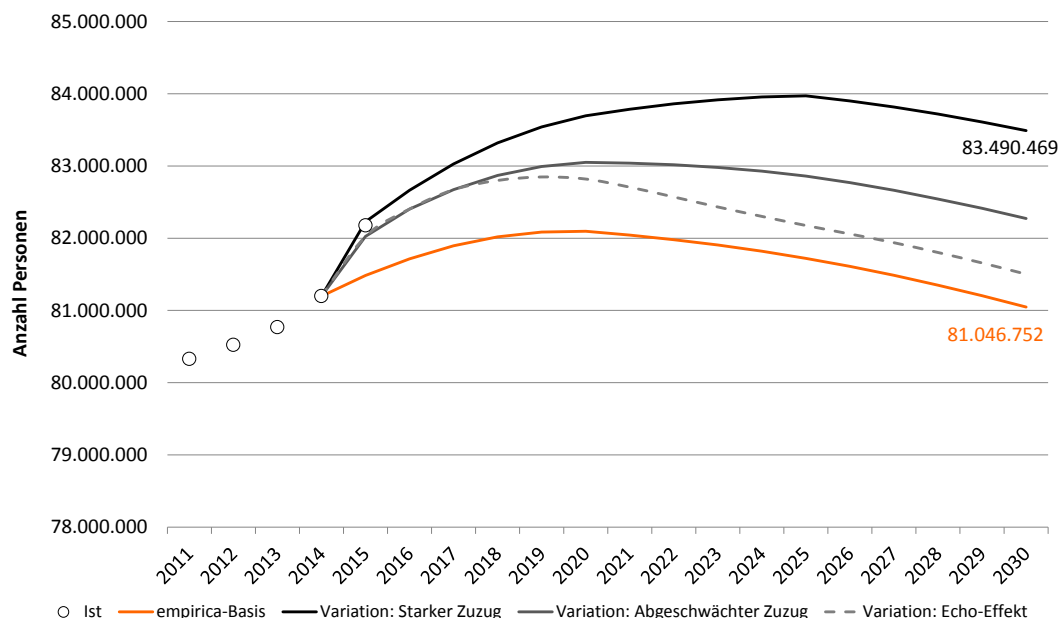
Nachdem die Zuwanderung aus der EU erste Anzeichen von Schwäche zeigte, stieg die Zuwanderung von Flüchtlingen deutlich an. Die Zahl der neu eingereisten Asylsuchenden betrug im Jahr 2014 rund 440.000 und im Jahr 2015 schließlich 890.000. Diese Zuwanderungswelle hat ebenfalls ihren Höhepunkt sehr deutlich im Winter 2015/16 überschritten. 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.

Insgesamt dürfte sich das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung bereits heute deutlich abgeschwächt haben und dürfte in den nächsten Jahren weiter sinken – zumindest falls nicht ein weiterer Krisenherd an den Grenzen Europas eine neue Zuwanderungswelle befördert.

2. Bevölkerungsprognose – Deutschland wächst weiter

Die Unsicherheit in der Auslandszuwanderung findet ihren Niederschlag in der Berechnung von drei Varianten. Die erste Variante („Starker Zuzug“) geht von einem nur langsamen 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 Zuwanderung aus. Die dritte Variante („Echo-Effekt“) geht hingegen von steigenden Fortzügen aus, auch wenn insgesamt in keinem Jahr der Wanderungssaldo insgesamt negativ wird. Extrem ist daher auch diese Variante nicht.

Abbildung 2: Bevölkerungsprognose, Varianten



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, eigene Berechnungen

empirica

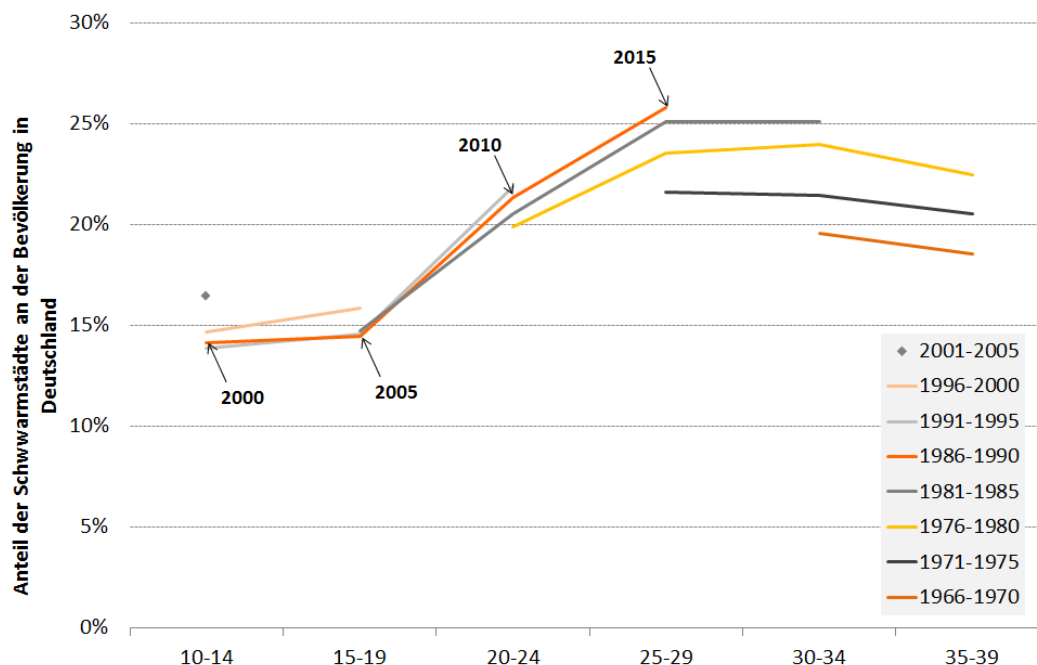
Demnach steigt die Zahl der Einwohner in Deutschland von gut 81 Mio. im Basisjahr 2014 um 3 % auf 83,5 Mio. im Jahre 2030 in der Variante „Starker Zuzug“. In der Variante „Abgeschwächt“ steigt die Zahl um 1,3 % auf gut 82 Mio. Auch in der Variante „Echo-Effekt“ liegt die Zahl der Einwohner im Jahre 2030 mit etwa 81,5 Millionen um 0,4 % über dem Basisjahr 2014. 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.

3. Bevölkerungsentwicklung innerhalb Deutschlands

3.1 Stabiles Schwarmverhalten und neue Schwarmstädte

Deutschland spaltet sich demografisch. Die Konzentration junger Menschen in ausgesuchten Schwarmstädte war die Ursache für das starke Wachstum von Schwarmstädten wie Leipzig, Regensburg oder Mainz in den letzten 10 Jahren und das gleichzeitige Schrumpfen fast aller anderen Regionen. Verfolgt man z. B. die Geburtsjahrgänge 1986 bis 1991 über die Zeit, zeigt sich die enorme Wucht des Schwarmverhaltens. Als 10- bis 14-Jährige im Jahr 2000 wohnten nur 14 % von ihnen in einer der 30 Schwarmstädte. 15 Jahre später, nun 25 bis 29 Jahre alt, waren es 26 %.

Abbildung 3: Bevölkerungsanteil der 30 Schwarmstädte nach Kohorten, 2000-2015



Lesehilfe: Jede Linie zeigt die Entwicklung einer Kohorte (Geburtsjahrgangsgruppe) 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

Dabei wandern die jungen Menschen im Saldo nicht mehr weit. Die großräumlichen Bevölkerungsverschiebungen von Ost- nach West- und von Nord- nach Süddeutschland haben sich eingeebnet. Die Wanderungssalden zwischen den Großregionen Nord-, Ost-, West- und Süddeutschland sind seit einigen Jahren ausgeglichen.

Vorherrschend ist seit etwa 10 Jahren ein eher regionales Wanderungsmuster. Die nachwachsenden jungen Menschen verlassen den ländlichen Raum und unattraktive Städte und schwärmen im Saldo in eine der nahegelegenen rund 30 Schwarmstädte. Der Prignitzer wandert nach Rostock, der Nordhesse nach Frankfurt, der Oberpfälzer nach Regensburg. Im Ergebnis liegen Zu- und Abwanderung häufig sehr nahe

beieinander, wie z. B. Remscheid und Köln, Frankfurt/Oder und Berlin, Gera und Jena, Salzgitter und Braunschweig.

Abbildung 4: Junge Schwarmstädte in Deutschland, 2015

Schwarmstädte 2013									
	Kohortenwachstumsrate 15-34								Veränderung 2013-2015
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	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
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

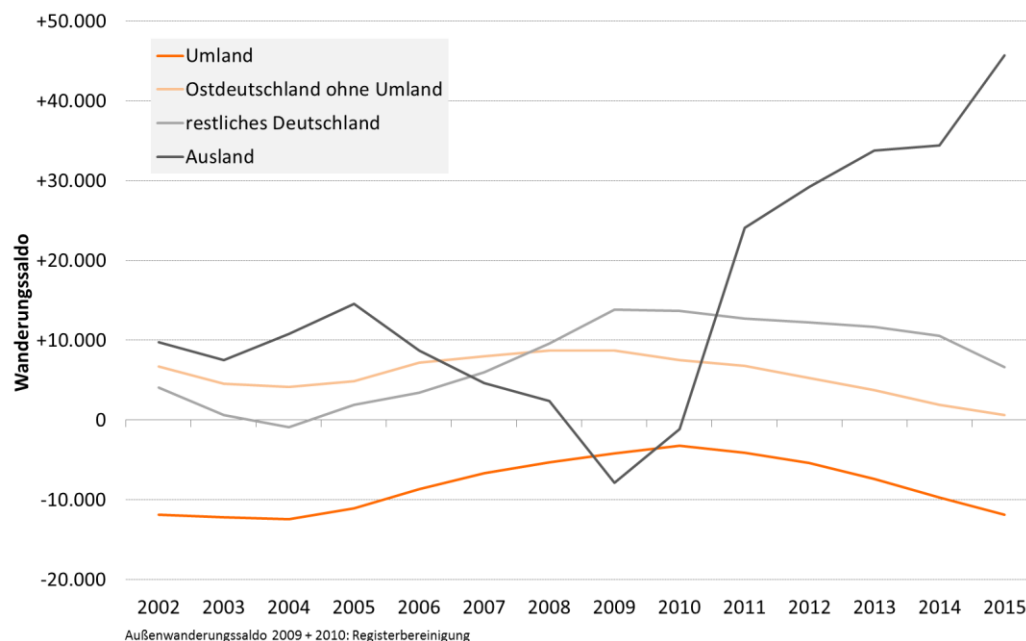
empirica

In den letzten zwei bis drei Jahren wird diese Entwicklung zwar durch die hohe Zahl an Zuwanderern aus dem Ausland überlagert. Ohne Berücksichtigung der Flüchtlinge, die nahezu gleichmäßig auf Deutschland verteilt werden, zeigt sich aber auch am aktuellen Rand kein Abschwächen des Schwarmverhaltens. Der Bevölkerungsanteil (25- bis 29-Jährige, deutsche Staatsbürger) der Abwanderungsregionen ist auch zuletzt zwischen 2013 und 2015 weiter von 39,8 % auf 39,5 % gesunken.

Immerhin aber scheint die bislang zunehmende Konzentration der jungen Bevölkerung auf wenige Schwarmstädte insofern etwas aufzuweichen, als dass einige neue Schwarmstädte aufgetaucht sind¹. Dies sind vor allem kleinere Großstädte in Ost- und Süddeutschland wie Magdeburg, Erfurt, Passau oder Fürth.

Das Auftauchen neuer Schwarmstädte in Ost- und in Süddeutschland ist der neuen Schwäche von Berlin und München geschuldet. Waren Berlin und München vor fünf Jahren noch die klar dominierenden Zielorte der Schwärmer in Ost- bzw. Süddeutschland, so ist in den letzten Jahren hier eine dramatische Veränderung eingetreten. Die Zuwanderung aus Ostdeutschland nach Berlin (ohne Umland) ist von knapp 10.000 Personen pro Jahr auf praktisch null gesunken. Auch gegenüber Westdeutschland sank der Wanderungsgewinn von +14.000 auf nur noch 7.000. Insgesamt reicht die Zuwanderung aus Ost- und Westdeutschland nicht mehr aus, um die Suburbanisierungsverluste ans Umland auszugleichen. Das aktuelle Wachstum Berlins ist somit nur noch der Auslandszuwanderung geschuldet. Um die Dramatik deutlich zu machen: Rostock gewinnt heute aus den Abwanderungsgebieten Ostdeutschlands absolut mehr Einwohner hinzu als Berlin.

Abbildung 5: Wanderungssaldo Berlin, 2002-2015



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

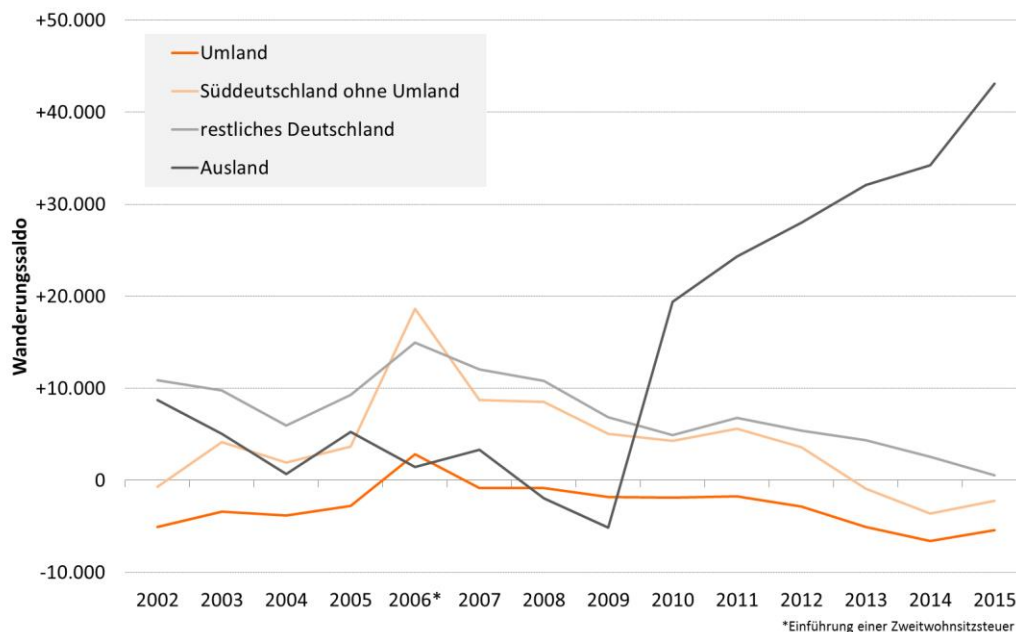
Noch deutlicher ist der Verlust Münchens. Gewann die Stadt München Ende der 2000er Jahre jährlich noch deutlich über 5.000 Personen aus Süddeutschland (Bay-

¹ Definition Schwarmstädte: Bislang wurden Städte als Schwarmstädte klassifiziert, wenn ihre Kohortenwachstumsrate über 200 lag, d.h. wenn sich durch Zuwanderung die Zahl der Einwohner eines Geburtsjahrganges in einer Stadt bis zum Alter von 35 Jahren mindestens verdoppelte. Durch die starke Auslandszuwanderung, insbesondere von Flüchtlingen, gelingt dies aktuell deutlich mehr Städten als zuvor. Um diesen Einmaleffekt zu berücksichtigen, wurde der Schwellenwert für eine Schwarmstadt von 200 auf 224 erhöht. Diese Erhöhung entspricht der Erhöhung der bundesweiten Kohortenwachstumsrate von 218 in 2013 auf 242 in 2015.

ern und Baden-Württemberg) hinzu, so verliert sie heute in ähnlicher Größenordnung (jeweils ohne Umland). Zeitgleich ist der Wanderungsgewinn gegenüber den anderen Regionen Deutschlands auf praktisch null gesunken, während durch Suburbanisierung 5.000 Personen pro Jahr verloren gehen. Die gesunkene Anziehungskraft der Stadt München ist bei weitem nicht nur der Suburbanisierung in die angrenzenden Landkreise geschuldet, vielmehr ist die gesamte Region (Stadt München sowie die Landkreise Freising, Erding, Ebersberg, Landkreis München, Starnberg, Fürstenfeldbruck und Dachau) zu einem Quellgebiet für andere süddeutsche Städte geworden. Ihr aktuelles Wachstum verdankt die Stadt und auch die Region ausschließlich der volatilen Auslandszuwanderung.

Die niedrige Kohortenwachstumsrate trotz hoher Auslandszuwanderung deutet darauf hin, dass sich auch in anderen Städten, wie z. B. Freiburg, Kiel oder Karlsruhe, die bislang herausragende Stellung als Schwarmstadt abschwächt.

Abbildung 6: Wanderungssaldo Groß-München, 2002-2015

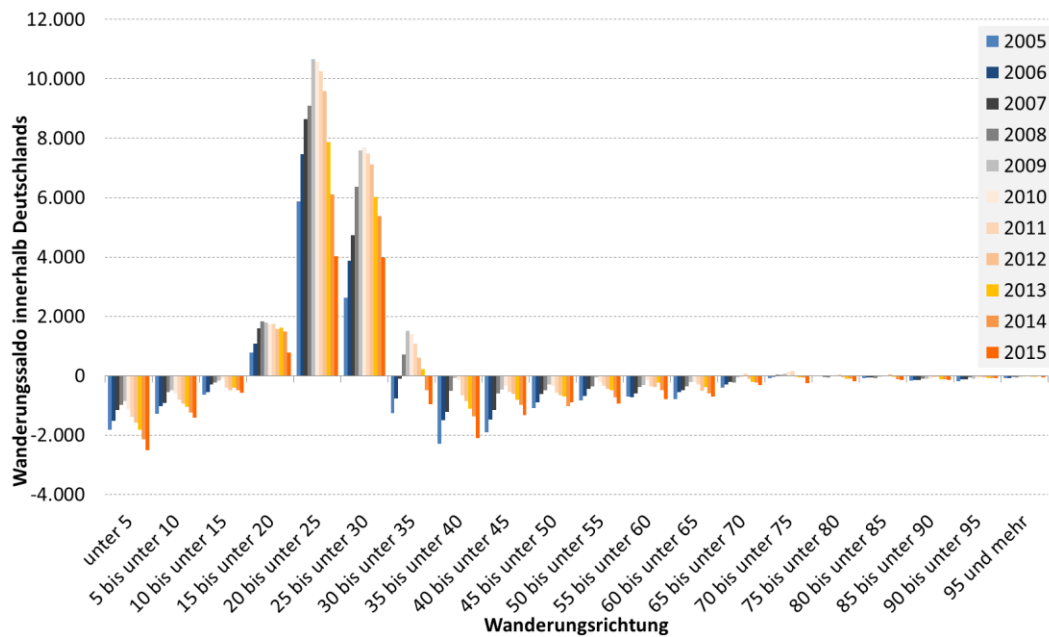


Definition Groß-München: Stadt München, Landkreis Freising, Erding, Ebersberg, Landkreis München, Starnberg, Fürstenfeldbruck, Dachau; Umland Groß-München: Landkreise Kelheim, Landshut, Mühlendorf, Rosenheim, Miesbach, Bad Tölz-Wolfratshausen, Weilheim-Schongau, Landsberg, Aichach-Friedberg, Neuburg-Schrobenhausen,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

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

Der Rückgang der Zuwanderung nach Berlin und München ist dabei nicht einem Zurückwandern der vor 5 oder 10 Jahren gekommenen Schwärmer zuzuschreiben. Die ehemaligen Schwärmer verbleiben vielmehr, nun 5 oder 10 Jahre älter, in der Region. Der Rückgang der Zuwanderung ist vielmehr einem deutlichen Rückgang bei der nachwachsenden Generation zu verdanken, die sich nun auf andere Städte konzentrieren. Kurz: der Schwarm zieht weiter.

Abbildung 7: Wanderungssaldo Berlin nach Altersklassen, 2005-2015

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

Die Ursache für diese deutlichen Veränderungen in der Anziehungskraft von Berlin und München liegt auf der Hand. Angesichts der guten Wirtschaftsentwicklung in beiden Städten in den letzten Jahren und der – wenn überhaupt – sogar noch weiter gestiegenen Attraktivität als vitale, urbane und lebendige Zentren, dürften die gestiegenen Lebenshaltungskosten (Mieten) ursächlich für den Rückgang sein. Dies erscheint plausibel, da das Ausbleiben der nachwachsenden jungen Schwärmer die Ursache für den Rückgang der innerdeutschen Zuwanderung war und diese besonders preissensibel sein dürften.

Letztlich können diese Entwicklungen nicht überraschen. Die Ursachen, die das Schwarmverhalten auslösen, haben sich nicht verändert, sodass eine Abschwächung des Schwarmverhaltens 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, sodass neue Schwarmstädte entstehen können.

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 weiter stetig wachsen kann. Dies ist sehr erfreulich, da damit praktisch ausgeschlossen ist, dass in München oder anderen Städten jemals Mieten wie in London oder Paris gezahlt werden müssen.

3.2 Flüchtlinge konzentrieren sich in Städten mit verfügbarem Wohnraum

Neben den jungen, nachwachsenden bisherigen Einwohnern Deutschlands scheinen auch die Flüchtlinge erwartungsgemäß Siedlungsschwerpunkte (Diasporen) zu bilden. Zumindest lassen sich, trotz aller Datenmängel, Ansätze einer Diasporabildung finden.

Auffällig ist zunächst, dass die meisten der großen Metropolen unterdurchschnittliche (München, Stuttgart, Frankfurt) oder nur durchschnittliche (Hamburg, Köln, Düsseldorf) Zuwächse bei der Zahl der Personen mit einer Staatsbürgerschaft aus den acht Hauptherkunftsgebieten aufweisen. Ähnliches gilt für die meisten der Schwarmstädte wie Freiburg, Karlsruhe, Darmstadt, Mainz, Augsburg, Landshut, Regensburg, Erlangen, Koblenz, Münster, Braunschweig, Leipzig, Dresden oder Offenbach. Einzig in Berlin sowie in den Schwarmstädten Kiel, Rostock, Bonn, Halle und Nürnberg deutet eine verstärkte Konzentrationen von Flüchtlingen auf die Bildung einer Diaspora hin.

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 überproportional 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, Mülheim sowie in Städten wie z. B. Bremen, Bremerhaven, Delmenhorst, Bielefeld, Osnabrück, Leverkusen, Salzgitter, Kaiserslautern, Zweibrücken, Ansbach, Hof, Kaufbeuren oder verstärkten 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 dass ihre Wohnungsmärkte, im Vergleich zu anderen Städten im gleichen Bundesland, relativ entspannt sind. Auch die Flüchtlinge scheinen sich also – wenig überraschend – an der Verfügbarkeit von Wohnraum auszurichten.

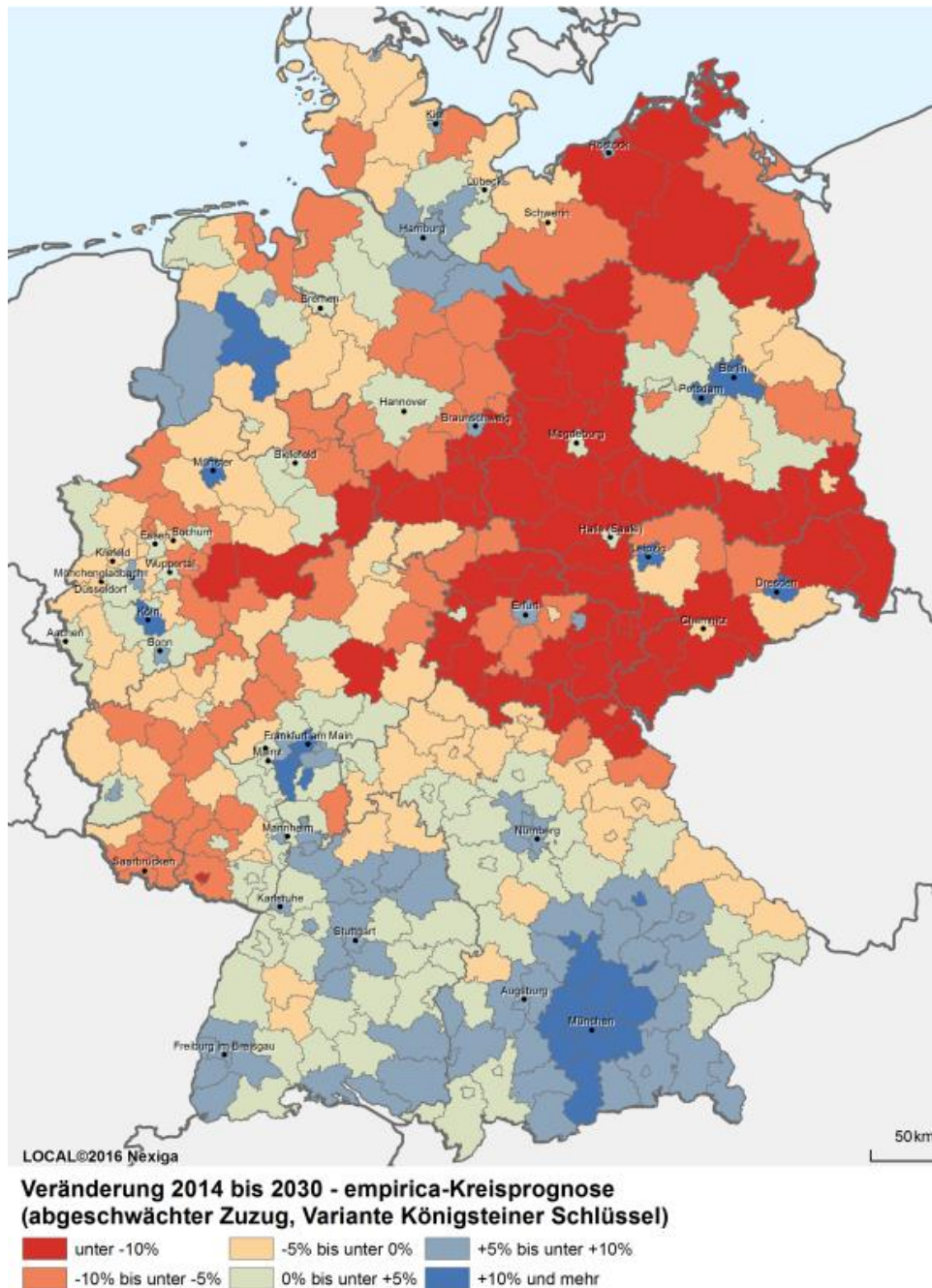
4. Regionale Bevölkerungsprognose

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 und wurde bei der regionalisierten Bevölkerungsprognose berücksichtigt.

Insgesamt wird laut Prognose die Bevölkerung in der Variante „Abgeschwächter Zuzug“ in 95 von 402 Kreisen um mehr als 5 % wachsen, 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 deutlich zu erkennen. Wachstum und Schrumpfung liegen meist sehr nahe beieinander. Wachsende Landkreise finden sich praktisch nur im Umland größerer Städ-

te 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.

Abbildung 8: Veränderung der Einwohnerzahl (Szenario „Abgeschwächter Zuzug“), 2014-2030



Quelle: Statistische Landesämter, empirica-Regionaldatenbank, eigene Berechnungen

empirica

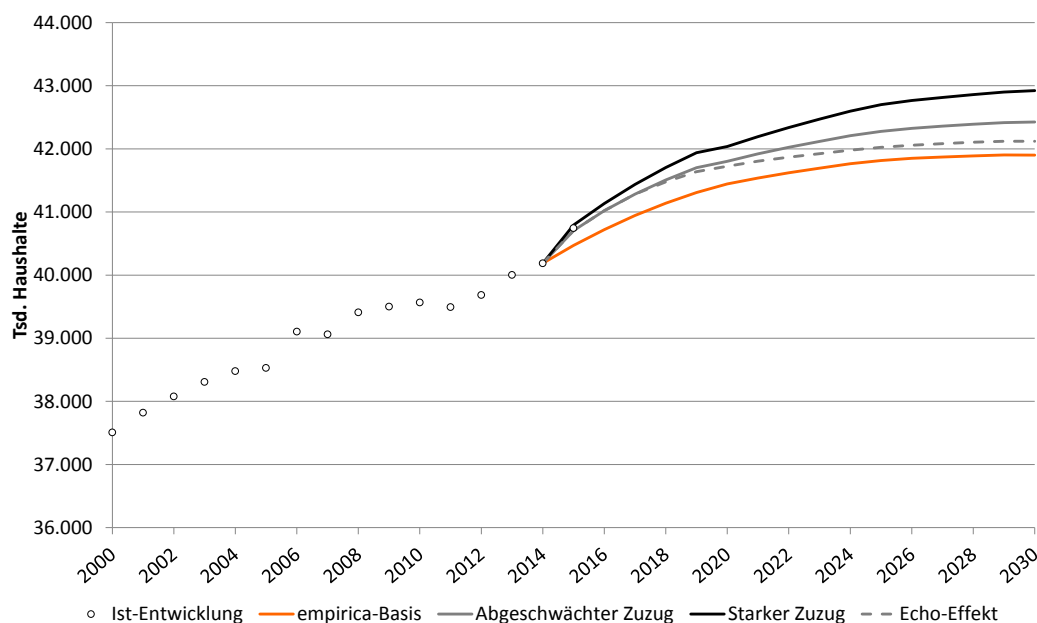
In Bayern und Baden-Württemberg ist ebenfalls die Konzentration auf ausgewählte Städte grundsätzlich erkennbar. Allerdings ist das Zuwanderungsniveau insgesamt höher, sodass fast flächendeckend auch die Einwohnerzahlen der meisten Landkreise wachsen. Trotzdem existieren auch in Bayern (Nordbayern, Bayerischer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

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.

5. Wohnungsnachfrage steigt insgesamt weiter

Die Zahl der Haushalte hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich dynamischer entwickelt als die Zahl der Einwohner. Zwischen 2005 und 2015 ist 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. Wohnen und haushalteten im Jahre 1995 noch im Durchschnitt 2,1 Personen zusammen, so waren es zuletzt in 2015 nur noch 2,02 Personen. Dieser Rückgang wird weitergehen. Die mittlere Haushaltsgröße sinkt 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 auf 41,9 im Jahr 2030 an.

Abbildung 9: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltszahlen 2014-2030



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

Die räumliche Verteilung der Wohnungsnachfrage entspricht grundsätzlich den Veränderungen der Bevölkerungsstärke. 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.

5.1 Nachfrageentwicklung regional äußerst unterschiedlich

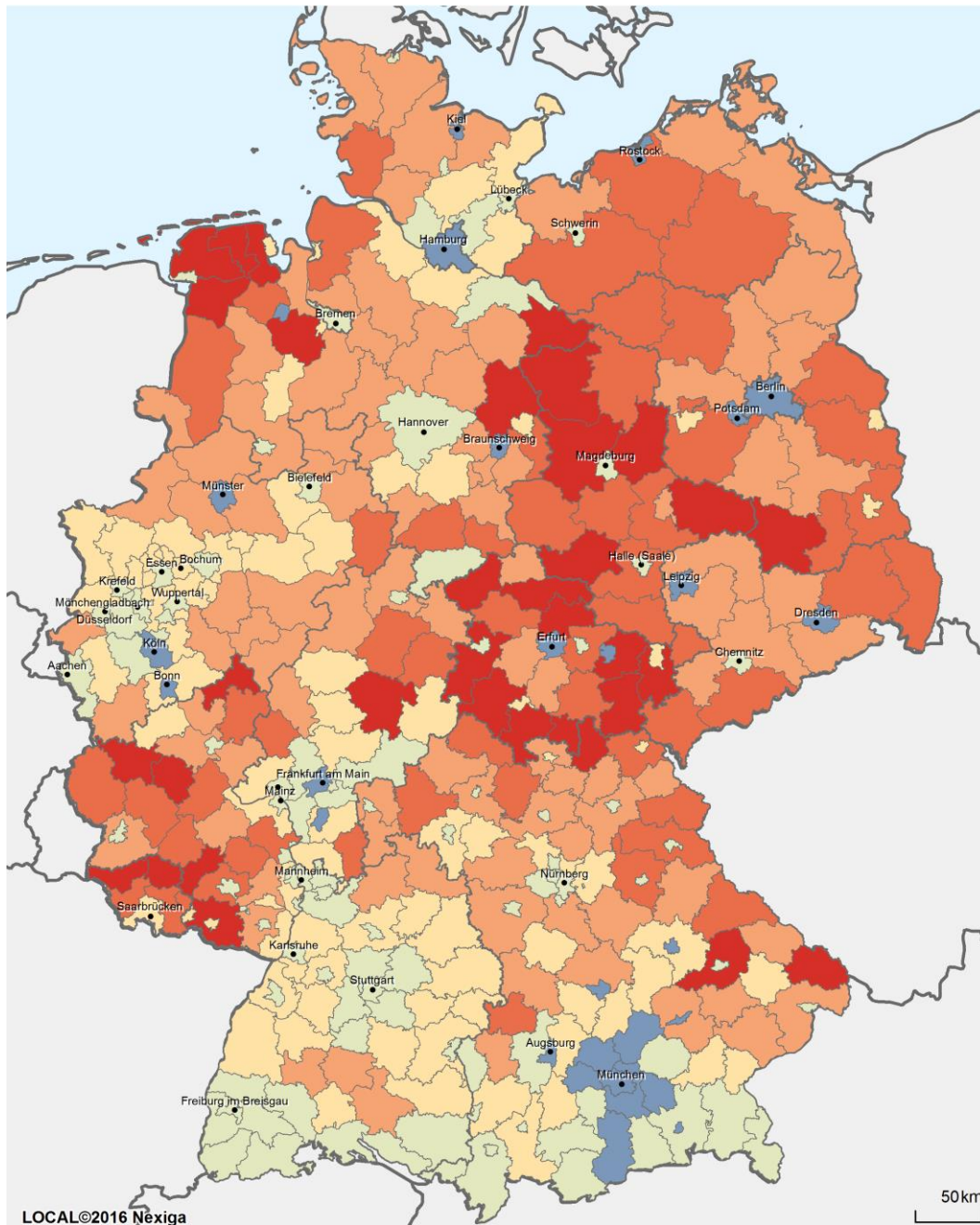
Die Wohnraumnachfrage teilt sich, bei bundesweiter Betrachtung, grob hälftig in die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser und nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf. Auch die Wohneigentumsquote folgt letztlich diesem Muster. Bundesweit betrachtet verschiebt sich die Nachfrage seit geraumer Zeit langsam in Richtung der Einfamilienhäuser. Wohnten im Jahre 1995 noch rund 45 % der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern, so stieg der Anteil bis 2014 auf rund 47 %. Mit einem weiteren Anstieg der Einfamilienhausquote auf 50 % im Jahre 2030 ist zu rechnen. Dies entspricht in der Variante „Abgeschwächter Zuzug“ bundesweit einem Anstieg der Zahl der bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser um gut 2 Mio.

Die stärksten prozentualen Anstiege von über 20 % sind im Großraum München, Hamburg und Frankfurt am Main sowie im westlichen Niedersachsen zu erwarten. Hinzu kommen die ostdeutschen Schwarmstädte.

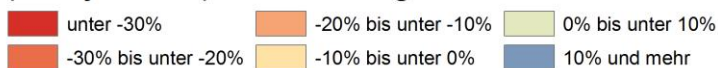
In immerhin 119 Kreisen und kreisfreien Städten sinkt die Zahl der bewohnten Einfamilienhäuser hingegen. Dies sind vor allem die ländlichen Regionen Ostdeutschlands mit Rückgängen von bis zu 20 % sowie einigen Kreisen in Westdeutschland. In den Kreisen mit sinkender Nachfrage nach Einfamilienhäusern stehen zusammengekommen 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 ein weiteres Fortschreiten des heute schon sichtbaren Verfalls sein.

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 am Main, Leipzig, Dresden, München und Darmstadt mit Wachstumsraten von über 15 % gegenüber dem Basisjahr 2014.

Abbildung 10: Veränderung Geschosswohnungsnachfrage (Szenario „Abgeschwächter Zuzug“), 2014-30



Wohnungsnachfrageprognose (MFH), Veränderung zwischen 2014 und 2030 (Basisjahr 2014) - mit Flüchtlingen



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 nicht oft

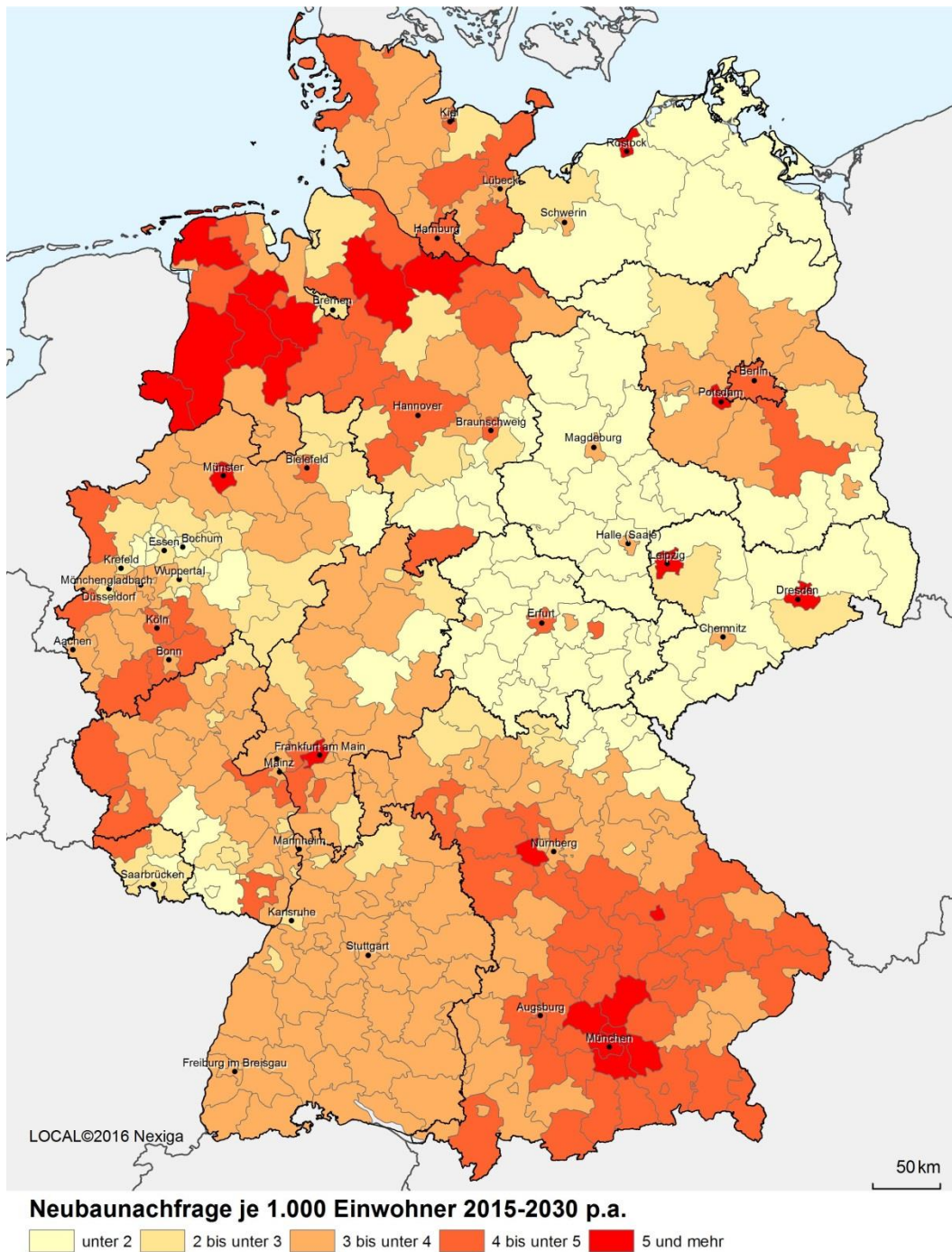
genug wiederholt werden: Eine rückläufige Nachfrage nach Geschosswohnungen ist typischer für Deutschland als ein Anstieg. In 188 Kreisen mit 35 % der Einwohner Deutschlands sinkt die Nachfrage nach Geschosswohnungen um mehr als 10 %, in 46 Kreisen (6 % der Einwohner) um mehr als 25 %. Die besonders starken 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.

5.2 Neubaunachfrage bleibt hoch

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. 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.

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. 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 schon heute gering, sodass der Rückgang auch nicht groß sein kann.

Abbildung 11: 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**

6. 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 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.

Trotz des Anstiegs der Baufertigstellungen reichte aber an vielen Orten die Ausweitung des Angebotes nicht an den Anstieg der Wohnungsnachfrage heran, sodass die Mieten an diesen Orten stiegen. Auch am aktuellen Datenrand (2016) wurden mit 278.000 weiterhin weniger Wohnungen errichtet als die 360.000 Wohnungen, die laut Prognose in den nächsten Jahren im Neubau zur Deckung der zusätzlichen Nachfrage benötigt werden.

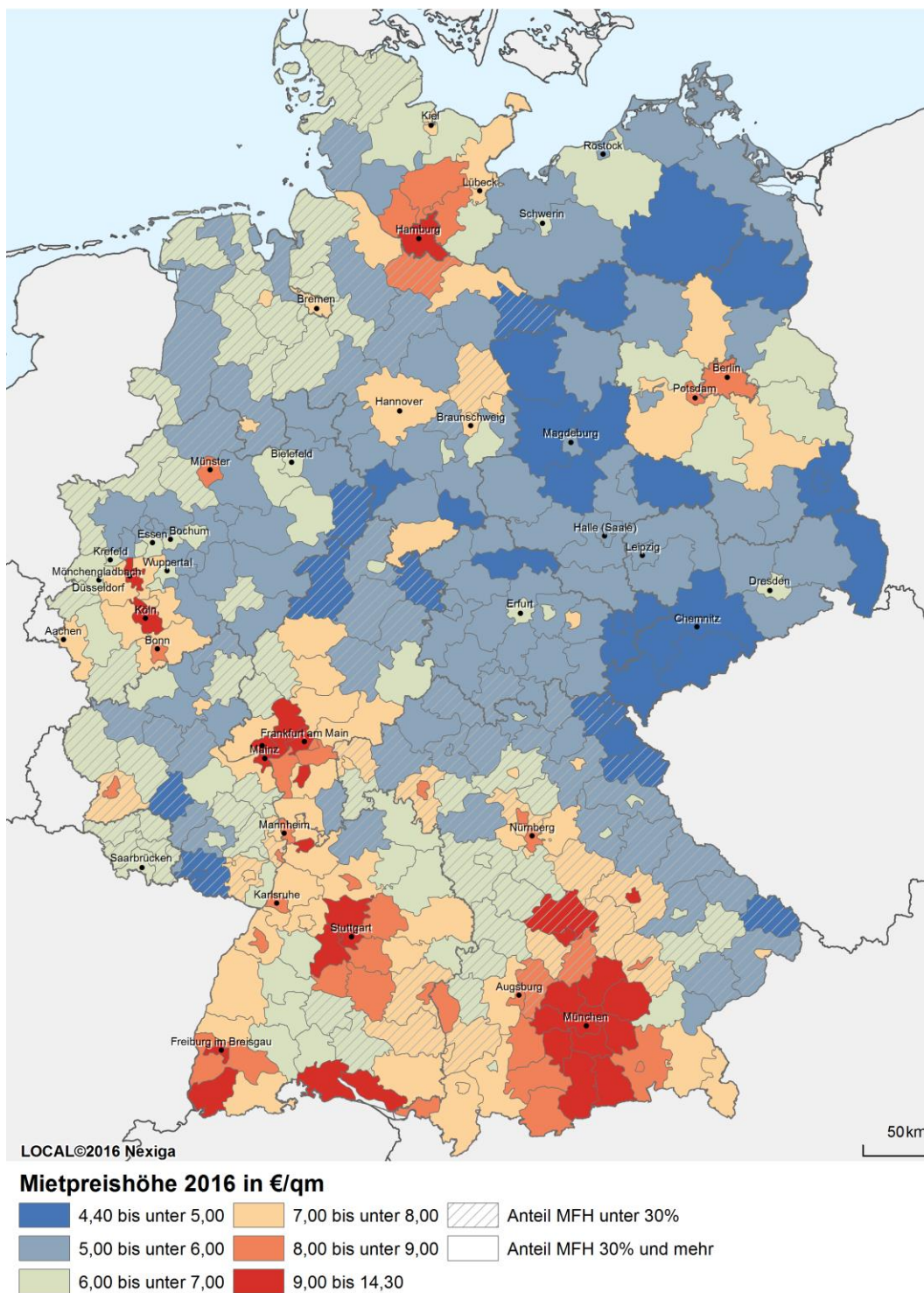
Auf regionaler Ebene streut das Verhältnis von aktueller Neubautätigkeit und zukünftiger Neubaunachfrage zwar sehr stark, insgesamt aber wird weiterhin in den kreisfreien Städten, relativ zur zukünftigen Nachfrage, zu wenig gebaut. In 82 von 107 kreisfreien Städten wurden im Mittel der Jahre 2011 bis 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. 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 zumindest mindern.

7. Mietentwicklung

7.1 Enorme Unterschiede in Niveau und Dynamik

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 €/m² oder 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.

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

Abbildung 12: Mietpreise (hedonik), Kreise, 2016

Quelle: Statistisches Bundesamt, empirica-Preisdatenbank, eigene Berechnungen

empirica

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. Hohe Mieten werden vor allem in und um die größten deutschen Städte Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart

und insbesondere im Großraum München gefordert, 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. Einzig in einigen ostdeutschen Schwarmstädten, wie insbesondere in Leipzig, sind die Mieten noch auf einem niedrigen Niveau, da hier noch Leerstandsreserven vorhanden sind.

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 der Mietentwicklung. 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 % Anstieg).

Abbildung 13: Bevölkerungsanteil nach Mietpreisen (hedonisch), 2009-16

nominaler Preisanstieg 2009-2016	Bevölkerungsanteil nach Mietpreis- und Mietpreisanstiegsklassen							Summe *
	Mietpreis 2016 in €/qm							
	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	
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								

* Abweichungen durch Rundungen bedingt

Quelle: Statistisches Bundesamt, empirica-Preisdatenbank, eigene Berechnungen

empirica

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.

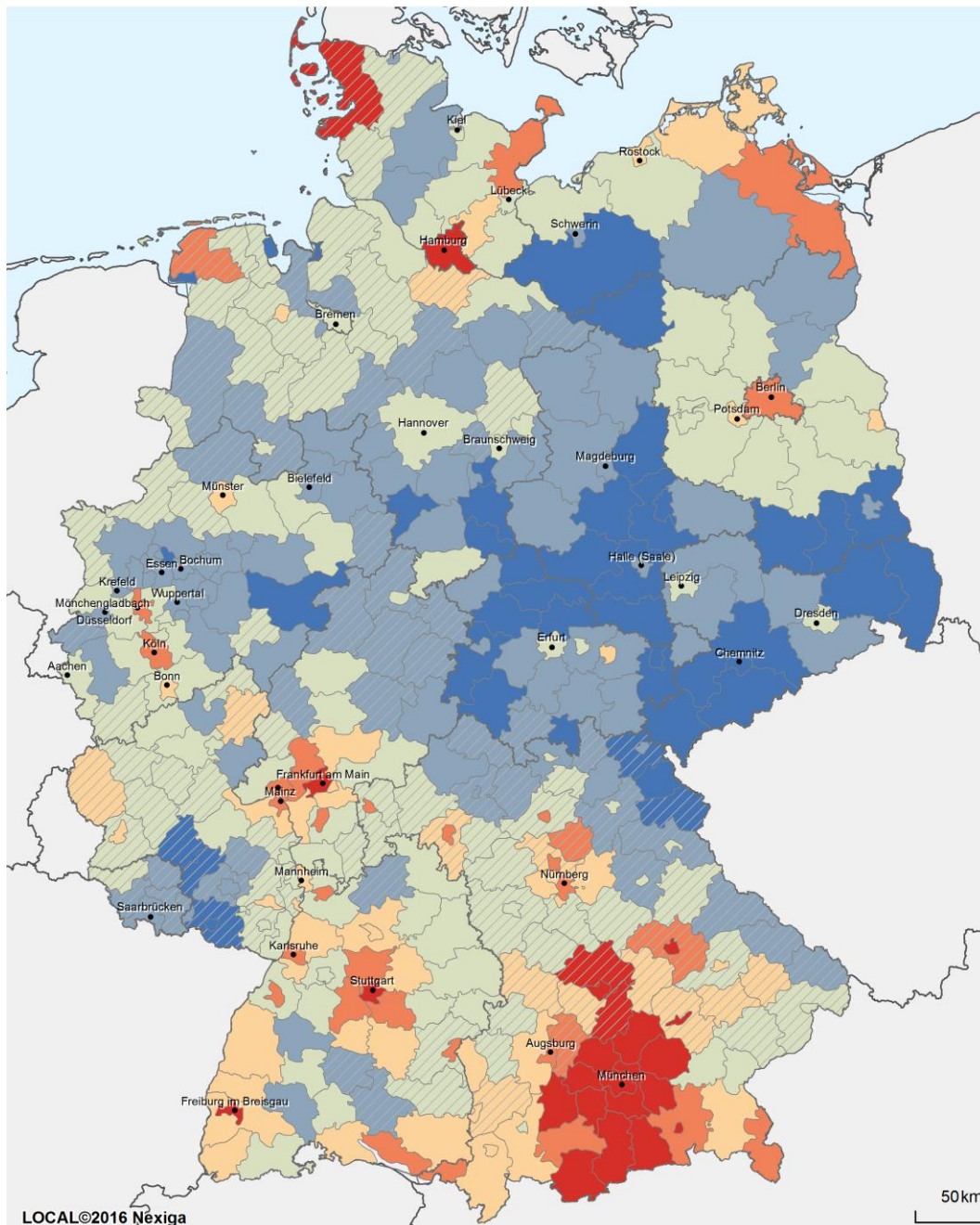
8. Kaufpreise

8.1 Enorme Unterschiede in Niveau und Entwicklung

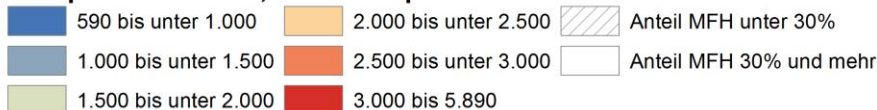
Die regionalen Unterschiede bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien sind nochmals stärker als die regionalen Unterschiede der Mieten. Wurden im bundesweiten Mittel im Jahre 2016 knapp 2.000 €/m² für eine Eigentumswohnung im Bestand gefordert, so waren es in der Stadt München 5.900 €/m², also rund zehn 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 Nordfriesland gezahlt werden, wobei im letzten Kreis ausschließlich die Insel Sylt für den hohen Kreiswert verantwortlich ist.

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 14: Kaufpreise Eigentumswohnungen (alle Baujahre, hedonik), Kreise, 2016



Kaufpreishöhe ETW, 2016 in €/qm



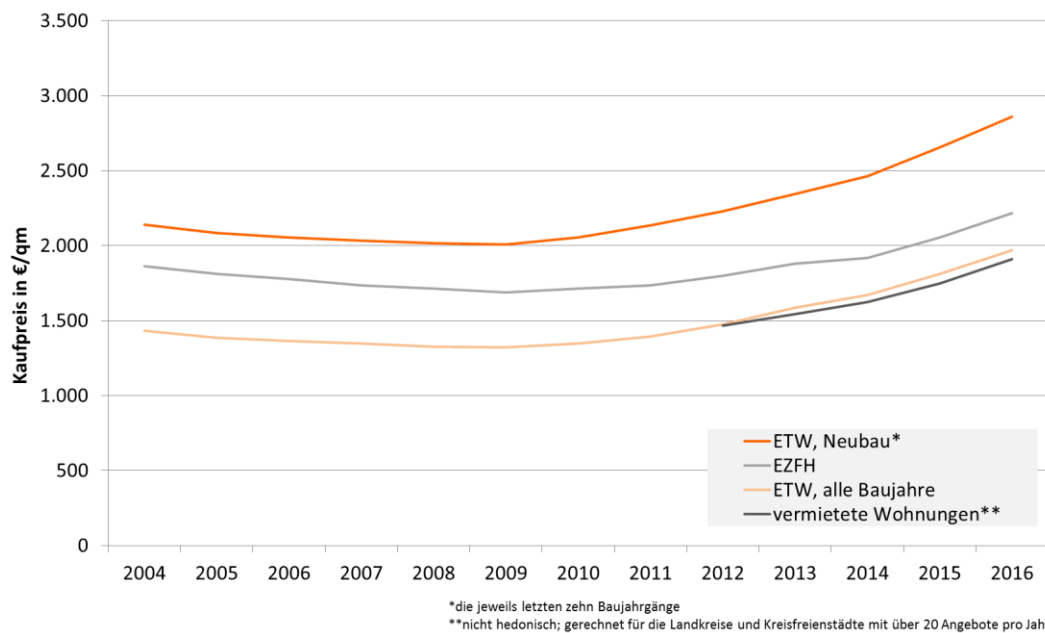
Quelle: empirica-Preisdatenbank, eigene Berechnungen

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 Einfamilienhäuser (+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. Im Ergebnis ergibt sich ein allgemeiner Preisanstieg über alle Segmente des Wohnungsmarktes hinweg. Aufgrund der engen Substitutionsbeziehungen räumlicher und baulicher Art auf dem Wohnungsmarkt wäre eine unterschiedliche Entwicklung allerdings überraschend gewesen.

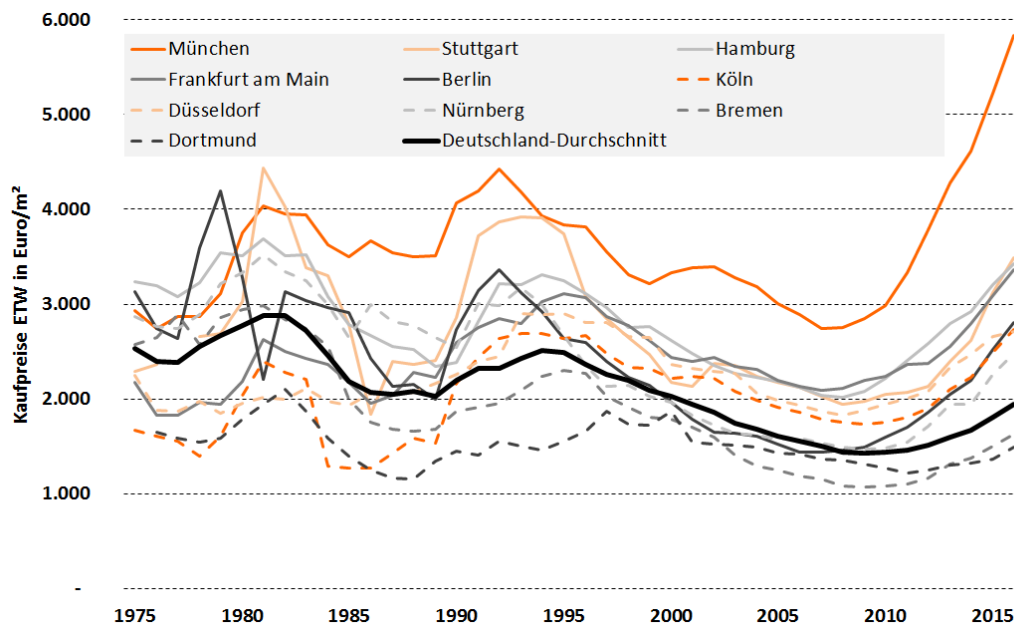
Abbildung 15: Kaufpreisentwicklung nach Wohnungstyp (hedonisch), Deutschland, 2004-2016



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 der letzten 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 realen Preise für Eigentumswohnungen im deutschen Mittel über einen längeren Zeitraum von rund 15 Jahren (1994-2009) um 43 % gesunken. Wird daher als Basisjahr das mittlere Jahr 2001 gewählt, so sind 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 bundesweiten Mittel sind daher die Kaufpreisanstiege unproblematisch.

Abbildung 16: Langfristige Entwicklung der realen Kaufpreise für Eigentumswohnungen, 1975-2016

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Ganz anders sieht es allerdings auf regionaler 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 Kaufpreise für Eigentumswohnungen seit 2009 mehr als verdoppelten, sanken sie real in sehr ländlichen Kreisen wie dem Spree-Neiße-Kreis oder dem Landkreis Kusel um mehr als ein Drittel. Aber auch in Städten wie Pirmasens, Chemnitz oder Wilhelmshafen sanken die Kaufpreise seit 2009 real um mehr als 15 %.

Abbildung 17: Bevölkerungsanteil nach Kaufpreis- und Kaufpreisanstieg, Eigentumswohnungen, nominal, 2009-2016

ETW	Bevölkerungsanteil nach Kaufpreis- und Kaufpreisanstiegsklassen						Summe *
	Kaufpreis 2016 in €/qm						
	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	
nominaler Preisanstieg 2009-2016							
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%

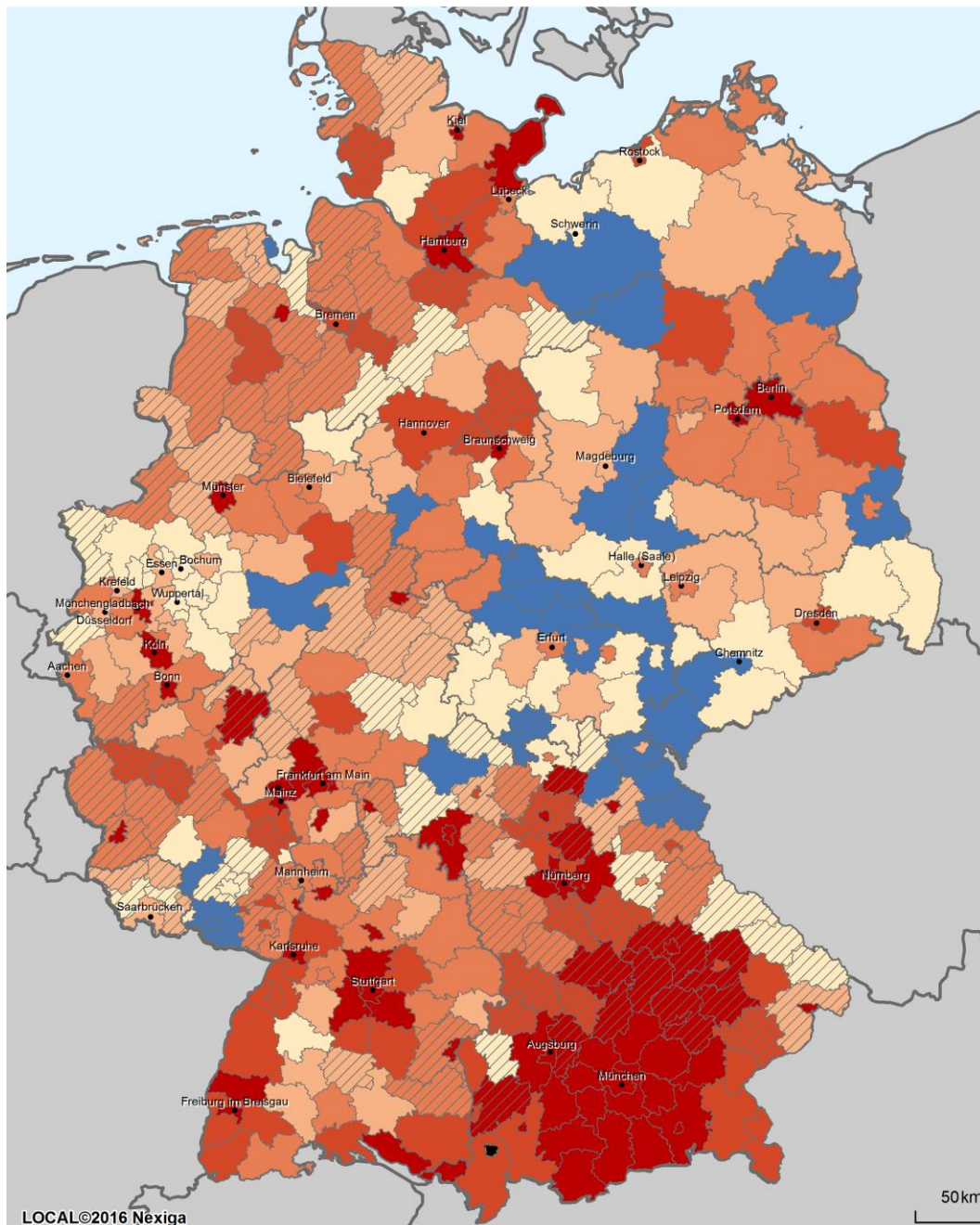
* Abweichungen durch Rundungen bedingt

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

empirica

Ein hoher prozentualer Anstieg ist erst dann problematisch, wenn er auch auf hoher Basis erfolgt. Insgesamt wohnten 19,5 % der deutschen Bevölkerung in Kreisen mit hohen Preisanstiegen (>60 %) und anschließend hohem Niveau (>2000 €/m²).

Abbildung 18: Nominale Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen (hedonik), Kreise, 2009-2016*



*Anteil der MFH in 2011

Quelle: empirica-Preisdatenbank, IDN Immodaten GmbH eigene Berechnungen

empirica

8.2 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. Verschiedene 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 19: 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

Damit eine Preisübertreibung durch einen Rückgang der Preise aufgelöst wird, müssen sich die Preissteigerungserwartungen ändern. Dazu bedarf es zwar eines Auslösers, aber mögliche Auslöser sind vielfach vorhanden. Dies kann sowohl eine überraschend rückläufige Zuwanderung, ein deutlicher Anstieg der Fertigstellungen, der zu längeren Vermarktungsdauern und Preiszugeständnissen führt oder ein steigen des Zinsniveau sein. Was auch immer der Auslöser sein wird, wir halten es für sehr 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 %.

Abbildung 20: Preisrückgänge (inflationsbereinigt) während der letzten Wohnungspreiszyklen

	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

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

9. Keine Risiken in der Wohnungsbaufinanzierung

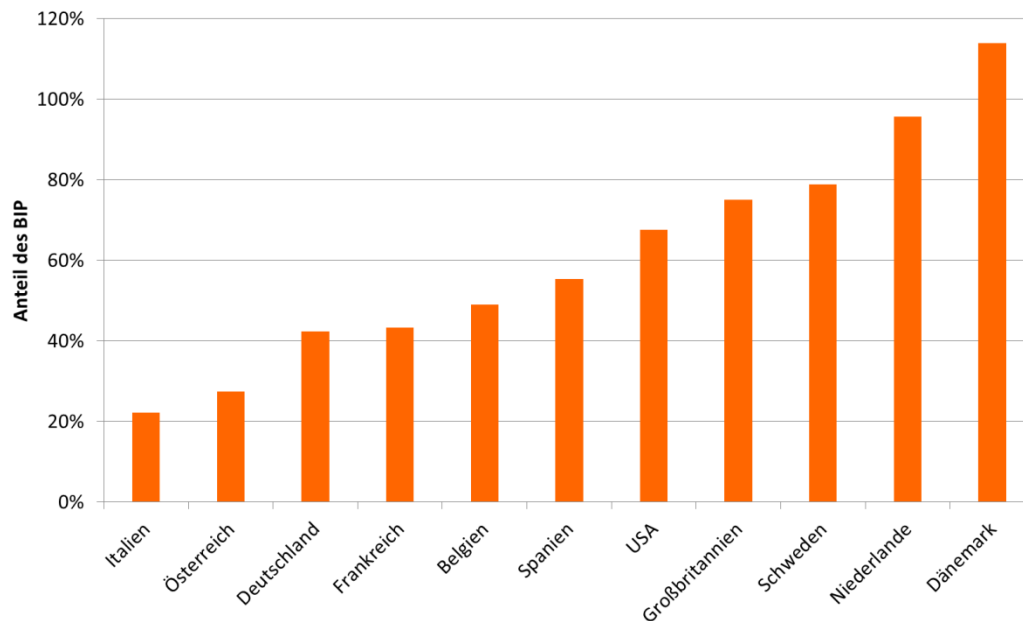
Ein Rückgang der Immobilienpreise in einigen Regionen Deutschlands allein würde noch keine gravierenden Risiken für Kunden, Kreditwirtschaft und Realwirtschaft nach sich ziehen. Makroprudentielle Risiken können erst virulent werden, wenn in zu leichtfertigem Umfang Fremdmittel vergeben bzw. aufgenommen worden sind.

Dies ist auch der Hintergrund für das Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz. Mit diesem Gesetz sollen makroprudentielle Instrumente zur „zielgerichteten Adressierung“ möglicher Risiken für die Stabilität des deutschen Finanzsystems aus der Wohnungsbaukreditvergabe geschaffen werden. Diese können sich ergeben, wenn zusätzlich zu Überbewertungen auf Wohnimmobilienmärkten die Kreditvergabe übermäßig expandiert und die Kreditvergabestandards nachlassen.

Dies ist aber nicht zu beobachten. Zwar sind in den letzten Jahren die gesamten Kreditbestände gestiegen, insgesamt aber liegt das Gesamtvolumen trotzdem nur knapp 15 % höher als zehn Jahre zuvor. Bezieht man die privaten Wohnungsbaukreditbestände auf das jeweilige Bruttoinlandsprodukt, so befindet sich die Bundesrepublik im internationalen Vergleich unter den Industrieländern weiterhin im unteren Mittelfeld. Geringere Werte als Deutschland haben generell die ehemaligen Ostblock-

staaten, 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.

Abbildung 21: Private Wohnungsbaukredite, ausgewählte Länder, 2014

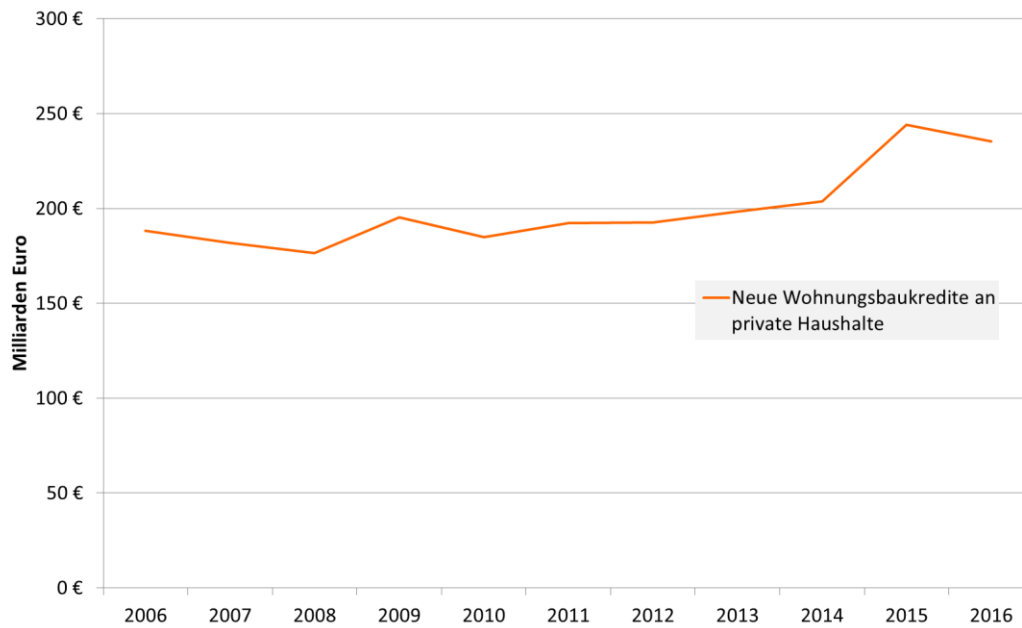


Quelle: DICE Database

empirica

Vor allem aber ist die Wohnungsbaukreditquote am BIP in praktisch allen Ländern seit dem Jahre 2004 praktisch kontinuierlich angewachsen, in Deutschland dagegen von 51 % um ein Fünftel auf zuletzt 41 % in 2016 gesunken.

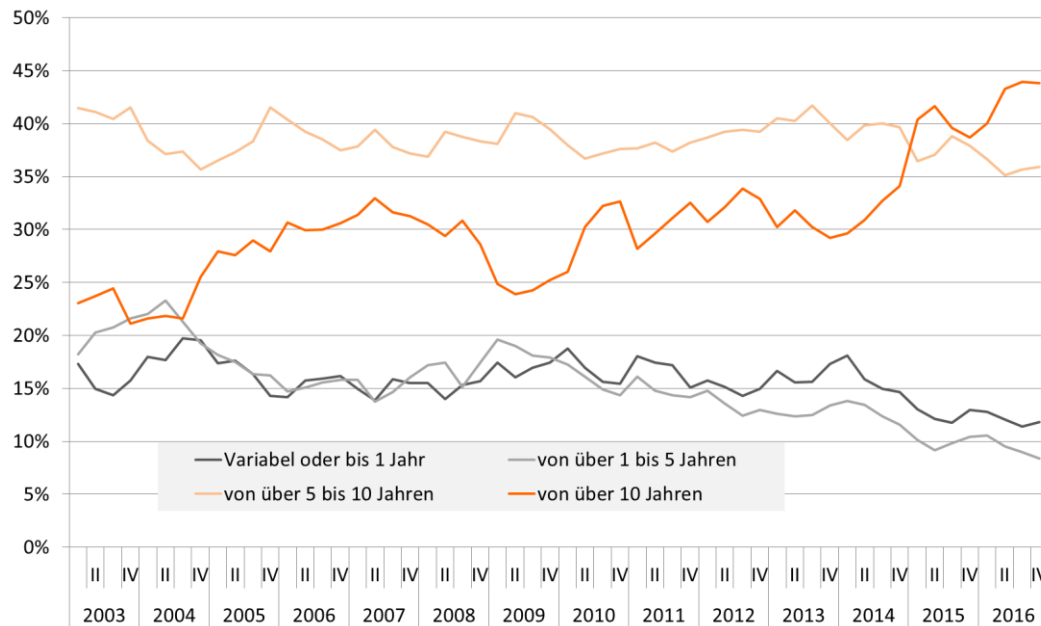
Auch die Neukreditvergabe (einschließlich neu verhandelter Konditionen) ist zwar in den letzten Jahren gestiegen und liegt in 2015 nominal um 25 % höher als zehn Jahre zuvor. Dieser Anstieg fällt aber angesichts der seit 2009/2010 steigenden Neubautätigkeit, wachsender Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung und eines nicht unwesentlich zunehmenden Transaktionsvolumens mit Gebrauchtimmobiliën relativ bescheiden aus. Dies deutet darauf hin, dass die steigenden Wohnungsbauinvestitionen der letzten Jahre gerade 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. Zuletzt hat sich der starke Anstieg des Neugeschäftes im Jahre 2015 nicht fortgesetzt, sondern ist 2016 sogar leicht zurückgegangen.

Abbildung 22: Neue Wohnungsbaukredite an private Haushalte

Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsberichte 2007 - 2017

empirica

Hinzu kommt, dass die Banken im letzten Jahrzehnt ihre Kreditvergabestandards laut Bank Lending Survey mehrheitlich kontinuierlich verschärft haben. Eine „Markterweiterung nach unten“ hat es in Deutschland nicht gegeben. Schon vor der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie bestanden hierzulande keinerlei Anzeichen für die Vergabe von „Subprime-Darlehen“, also Kredite an Kunden, die nach den üblichen Vergabe-Standards nicht als kreditwürdig gelten würden. Auch nutzen die Kreditnehmer den finanziellen Spielraum der niedrigen Zinsen für höhere Tilgungssätze, längere Zinsbindungsfristen und nicht für höhere Beleihungsausläufe. So ist der Anteil der zu mehr als 80 % fremdfinanzierten Objekte sogar leicht zurückgegangen.

Abbildung 23: Zinsbindungsfristen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte

Quelle: Deutsche Bundesbank

empirica

Auch die Finanzierungsstrukturen von Wohnungsbauträgern und -projektentwicklern sind insgesamt solide und haben sich in letzter Zeit im Durchschnitt der Branche weiter verbessert. So haben nach einer Auswertung von Bilanzen deutscher Immobilienunternehmen durch den Deutschen Sparkassen- und Giroverband 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. Dies deckt sich mit den Zahlen für die im GdW organisierten rund 2.800 Wohnungs- und Immobilienunternehmen, deren Eigenmittelquote im Schnitt von 30,5 % (2005) auf 38,3 % (2014) angestiegen ist.

Insgesamt sind derzeit keine makroprudentiellen Risiken in der Wohnungsbaufinanzierung zu befürchten, auch wenn es in einigen Städten nicht mehr zu rechtfertigende Preisanstiege, insbesondere bei Eigentumswohnungen, gegeben hat. Eine Nutzung neuer Aufsichtsinstrumente ist derzeit nicht erforderlich.