



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Aktuelle Mietenentwicklungen in den Städten und Regionen

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind derzeit in aller Munde. Die Medien berichten wöchentlich über drastische Mietensteigerungen, Wohnungsengpässe, aber auch über die wachsende Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage, und diskutieren die Bezahlbarkeit des Wohnens in Deutschland. Was steckt dahinter? Wie verbreitet sind die Probleme der Mietenanstiege und Wohnungsknappheiten? Gibt es eine mediale Überhöhung der erkennbaren Tendenzen? Welche Entwicklungen durchlaufen die Teilräume Deutschlands? Was hilft gegen deutliche Mietenanstiege? Das Heft betrachtet die folgenden Aspekte:

- ***Mietensteigerungen in der Mehrjahresbetrachtung nicht besorgniserregend***
- ***Bundesweit heterogene Wohnungsmarktsituationen und Mietenentwicklungen***
- ***Mietwohnungsangebote zeigen teilweise Engpässe in günstigen Segmenten***
- ***Viele Städte und Regionen haben aber auch Schrumpfungsprozesse***
- ***Neubau kann dämpfend auf Mietensteigerungen wirken***

Wohnungsengpässe und Mietensteigerungen

Vorwort

Auf die Entwicklungen der deutschen Wohnungs- und Immobilienmärkte richtet sich derzeit ein besonderes öffentliches Interesse. In den letzten Jahren haben sich die gegenläufigen Trends angespannter und entspannter Märkte verstärkt. Städtisches Wohnen ist attraktiv wie lange nicht mehr, die Bedeutung von Immobilien als Anlageobjekte hat zugenommen. In einigen großstädtischen Regionen übersteigt inzwischen die Nachfrage das Angebot deutlich. Folge: Mieten und Preise steigen. Dadurch wird es besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen schwieriger, adäquate Wohnungen zu finden. Sie müssen zudem einen immer höheren Anteil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben.

Gleichzeitig sind aber auch viele Städte und Regionen mit stagnierenden oder rückläufigen Wohnungsnachfragen konfrontiert. Dort gibt es ganz andere Probleme: wachsender Leerstand, geringe Auslastungen von öffentlicher Infrastruktur oder nur beschränkte Vermarktungsmöglichkeiten von Immobilien.

Die Autoren stellen in diesem Heft die aktuellen Entwicklungen auf den Mietwohnungsmärkten regional differenziert dar und bewerten diese. Die angespannten Mietwohnungsmärkte sind hier besonders im Blick: Neben den Entwicklungen interessieren aber auch die deutlichen Niveauunterschiede der Angebotsmieten in den Teilräumen Deutschlands sowie die Verteilung der Mietangebote innerhalb der Städte. Abschließend zeigen die Autoren mögliche Strategien, mit denen Mietsteigerungen und Wohnungsengpässen entgegengewirkt werden kann.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Ihr



(Direktor und Professor Harald Herrmann)

Autor

Alexander Schürt
unter Mitwirkung von
Nicole Brack
Jörg Nielsen
Referat II 11
Wohnungs- und Immobilienmärkte

Mietensteigerungen in der Mehrjahresbetrachtung nicht besorgniserregend

Steigerungen der Angebotsmieten fanden seit 2010 in immer mehr Regionen statt – dabei in einzelnen Großstädten sehr deutlich. In den Vorjahren waren die Mietenentwicklungen vielfach sehr schwach, teilweise auch rückläufig.

Die Angebotsmieten für Wohnungen sind seit 2008 leicht und seit 2010 zunehmend stärker angestiegen. Im Jahr 2012 erreichten diese im Mittel 6,59 Euro je m² und haben somit nach dem Anstieg im Vorjahr um 2,9 % nochmals etwas stärker um 3,3 % zwischen 2011 und 2012 zugelegt (vgl. Tab. 1). Die Mietensteigerungen der letzten beiden Jahre resultieren aus zwei parallelen Entwicklungen. Einerseits hat sich die Anzahl der Kreise mit steigenden Mieten deutlich und damit auch in der Fläche erhöht (vgl. Abb. 1). So gab es im ersten Halbjahr 2005 in einer Phase ver-

breitet sinkender und stagnierender Mieten nur in gut 20 % der Landkreise und kreisfreien Städte Mietensteigerungen. Ende 2011 waren in zwei Drittel der Kreise positive Mietenentwicklungen zu verzeichnen. Am aktuellen Rand hat sich dieser Anteil geringfügig verringert. Gleichzeitig haben sich in einigen Großstädten die Mieten sehr deutlich nach oben bewegt, was sich auch im Bundesdurchschnitt niederschlägt.

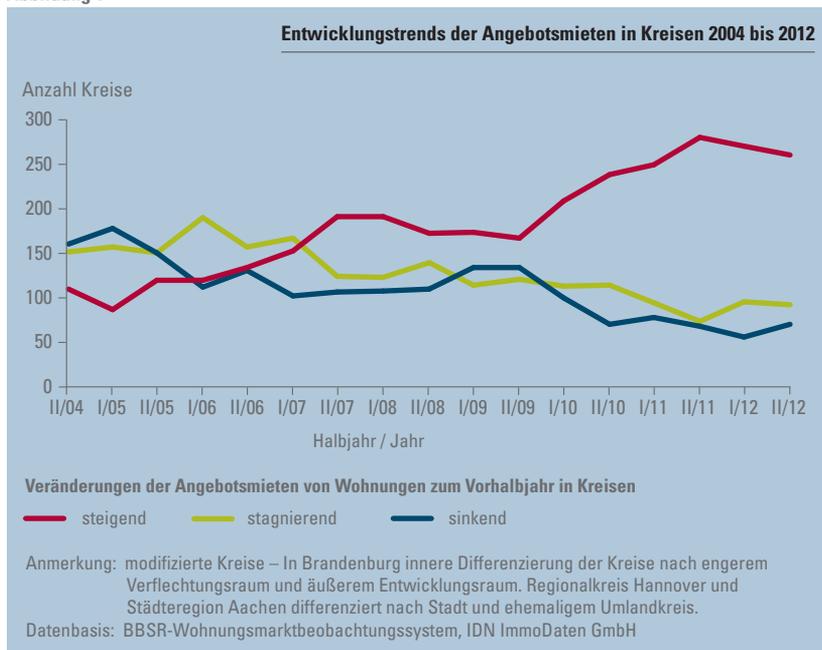
In der medialen Berichterstattung der aktuellen Mietensteigerungen geraten die Mietenentwicklungen der weiter zurückliegenden Jahre etwas aus dem Blick. Bis Mitte der 2000er Jahre waren die Angebotsmieten rückläufig bzw. stagnierten in den Jahren 2006/2007. Erst ab 2008 sind leichte nominale Steigerungen erkennbar. Dabei lag die Mietendynamik der Angebotsmieten über Jahre deutlich unterhalb der Teuerungsrate.

Tabelle 1

Eckwerte Angebotsmieten von Wohnungen 2005 bis 2012								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Angebotsmieten nettokalt in Euro je m ²								
Deutschland	6,01	5,99	6,01	6,07	6,12	6,20	6,38	6,59
Westdeutschland	6,34	6,32	6,34	6,41	6,46	6,54	6,72	6,93
Ostdeutschland	5,16	5,15	5,15	5,18	5,23	5,32	5,51	5,71
Veränderung der Angebotsmieten zum Vorjahr in %								
Deutschland	-1,3	-0,3	0,3	1,0	0,9	1,3	2,9	3,3
Westdeutschland	-1,1	-0,3	0,4	1,1	0,8	1,2	2,7	3,1
Ostdeutschland	-1,9	-0,1	-0,2	0,7	1,0	1,7	3,5	3,7

Datenbasis: BBSR-Wohnungmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Abbildung 1



Fokus Angebotsmieten

In dieser Veröffentlichung stehen die Ergebnisse der Auswertungen von Angebotsmieten im Vordergrund. Dabei handelt es sich um Neu- und Wiedervermietungs-mieten von Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis 130 m² in neuen und bestehenden Mehrfamilienhäusern, basierend auf Annoncen aus Zeitungen und Internetportalen. Diese Mieten spiegeln einen breiten Querschnitt der aktuell am Markt angebotenen Wohnungen wider. Mieten in bestehenden Mietverträgen können mit diesen Quellen nicht erfasst werden.

Angebotsmieten reagieren dynamischer auf Veränderungen der Wohnungsmarktsituationen als Bestandsmieten, da Veränderungen der Miethöhen bei Mieterwechsel flexibler zu realisieren sind bzw. sich bei Erstvermietungen an den Marktverhältnissen orientieren.

Der Verbraucherpreisindex war bei den jährlichen Entwicklungen deutlicheren Schwankungen unterworfen – die Veränderungen bewegten sich zwischen 0,4 und 2,6 %. Ausgesprochen konstant entwickelte sich als ein Teilprodukt des Verbraucherpreisindex der Mietenindex, basierend auf bestehenden Wohnungsmietverträgen. Dieser bewegt sich zwischen 2005 und 2012 mit moderaten jährlichen Veränderungen von 1,1 bis 1,3 % (vgl. Abb. 2).

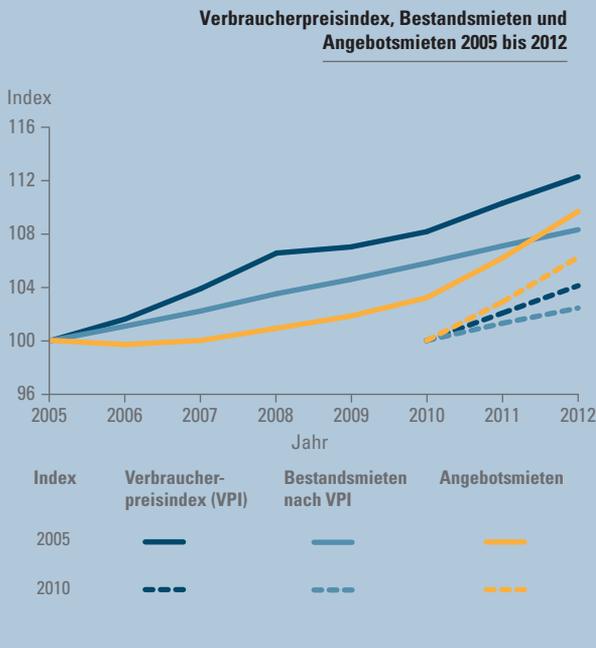
Die Angebotsmieten sanken noch im ersten Jahr dieses Betrachtungszeit-

raumes, steigerten sich dann leicht um ungefähr 1 % pro Jahr und zeigen erst seit 2010 deutlichere Anstiege. Nimmt man wie beim Verbraucherpreisindex das Jahr 2005 als Basis, erkennt man deutlich den geringeren Anstieg der Angebotsmieten im Vergleich zum Verbraucherpreisindex. Die bundesweiten Mietensteigerungen liegen demnach immer noch unter der Inflationsentwicklung. Ein verkürzter Betrachtungszeitraum mit Basisjahr 2010 lässt die Dynamik hingegen mit Mietensteigerungen über der Inflationsrate entsprechend anders wirken (vgl. gestrichelte Linien

Abb. 2). Dies veranschaulicht die Relevanz des betrachteten Zeitraumes. Zur Einordnung der Mietensteigerungen im Vergleich zur allgemeinen Teuerung ist die Betrachtung des längeren Zeitraums sinnvoll.

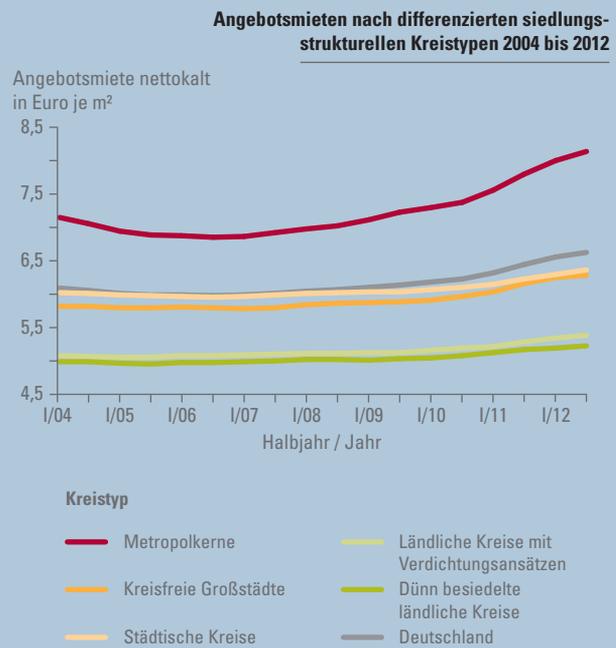
Der Rat der Immobilienweisen sieht in seinem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2013 bundesweit keine besorgniserregenden Mietensteigerungen. Für das laufende Jahr erwarten die Immobilienexperten eine moderate Mietensteigerung von 3 % (ZIA 2013 S. 179f).

Abbildung 2



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Statistisches Bundesamt: Fachserie 17, Reihe 7, IDN ImmoDaten GmbH

Abbildung 3



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Bundesweit heterogene Wohnungsmarktsituationen und Mietenentwicklung

Besonders prosperierende Metropolkerne und Universitätsstädte hatten ebenso wie zahlreiche Landkreise 2012 besonders deutliche Mietensteigerungen. Gerade in diesen Städten bestehen häufig Engpässe bei der Verfügbarkeit von kostengünstigen Wohnungen. Im mehrjährigen Durchschnitt dominierten aber moderate bis leichte Mietenentwicklungen.

Marktsituationen vor Ort und regional sind vielfältig

Die Wohnungsmärkte stellen sich in Deutschland ausgesprochen vielfältig dar. Dabei sind die Unterschiede nicht nur regional ausgeprägt. Auch bestehen innerhalb von Städten und Regionen teilweise deutliche Divergenzen im Verhältnis von Wohnungsangebot und Nachfrage – sei es kleinräumig in unterschiedlichen Wohnlagen oder in verschiedenen Wohnungssegmenten –, die sich entsprechend in Immobilienpreisen und Wohnungsmieten niederschlagen. Die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung, selektive Wanderungen, unterschiedliche Wohnungsbauaktivitäten und vielfältige Zusammensetzungen der Wohnungsbestände sorgen hier für ein sehr differenziertes Bild von Wohnungsmarktsituationen.

hatten gerade die Metropolkerne vor 2006 auch eher Mietenrückgänge zu verzeichnen. Bei einer unterjährigen Betrachtung fällt im zweiten Halbjahr 2012 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine erste leichte Dämpfung der Mietensteigerungen auf.

Die regionale Verteilung der Mietenentwicklungen zeigt ein sehr heterogenes Bild. Kurzfristige deutliche Mietensteigerungen lassen sich in den meisten Metropolkernen sowie zahlreichen großen und kleinen Großstädten erkennen (vgl. Karte 1 rechts). Besonders in Süddeutschland, an den westlichen Grenzregionen sowie in Teilen Hessens und Norddeutschlands haben sich im letzten Jahr auch in zahlreichen Landkreisen Mietensteigerungen von über 4 % durchgesetzt. Immerhin ein Drittel der Kreise zeigte Anstiege der Wohnungsmieten von 2 bis 4 % – deutschlandweit verteilt mit einem Schwerpunkt in Süddeutschland.

Anhaltende Nachfrage sorgt für deutliche Mietenanstiege in Metropolkernen und boomenden Großstädten

Städte mit einer dynamischen Wirtschaftsentwicklung und hoher Ausbildungs- und Studienattraktivität zeigen aktuell wieder deutliche Bevölkerungs- und Beschäftigtengewinne. Dahinter stehen sich überlagernde Trends. Städtisches und arbeitsplatznahes Wohnen haben an Attraktivität gewonnen, so dass regionale und überregionale Wanderungsgewinne vor allem in diesen Städten zu erkennen sind. Aber auch die gestiegenen Außenwanderungsgewinne konzentrieren sich auf Städte, so dass hier vermehrt Engpässe bei der Wohnungssuche auftreten und gerade diese Städte von stärkeren Mietensteigerungen betroffen sind (vgl. Abb. 3). Allerdings

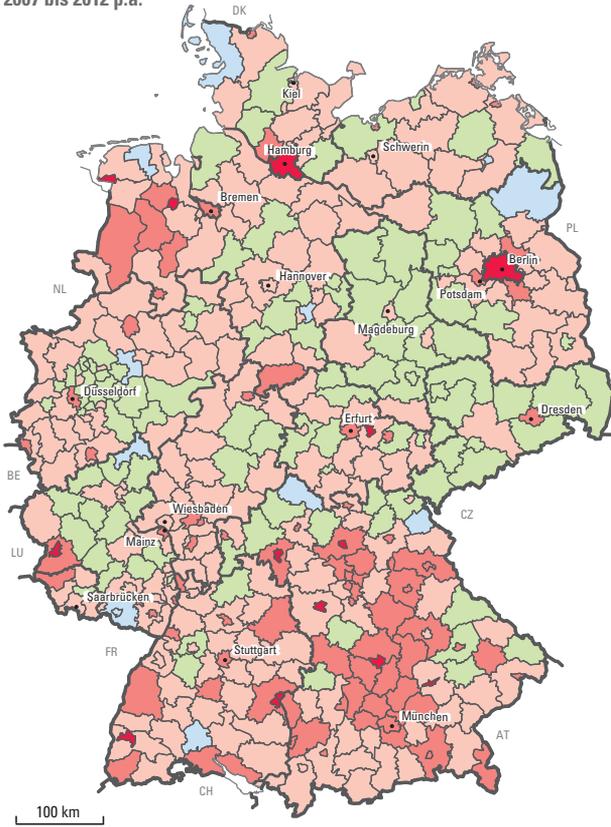
Interessant ist die in Karte 1 links dargestellte mittelfristige jährliche Mietenentwicklung zwischen 2007 und 2012. Die bundesweiten Mietensteigerungen setzten ab 2007/2008 zunächst moderat und auch nur in Teilräumen ein. Erst seit 2010 sind in mehr Regionen deutlichere Steigerungen eingetreten, zunächst vor allem in Süddeutschland, seit 2011 auch in den weiteren Landesteilen. Im mittelfristigen Zeitraum von fünf Jahren erscheinen daher in den Regionen Deutschlands die erheblichen Mietensteigerungen als wenig flächendeckend. Einzelne Großstädte fallen mit doch erheblichen jährlichen Steigerungen von mindestens 4 % auf, so z. B. Hamburg, Berlin, Oldenburg, Trier, Würzburg, Ingolstadt oder Freiburg im Breisgau. In Süddeutschland konzentrieren sich auch die Kreise, die mit ihren jährlichen Mietenentwicklungen von mehr als 2 % über der bundesweiten

Metropolkerne

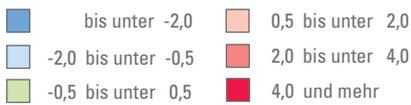
Die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) hat elf europäische Metropolregionen in Deutschland definiert. Sie dienen vor allem der regionalen Zusammenarbeit und der Förderung von Wachstum und Innovation (IKM 2013). Innerhalb dieser Regionen wurden 18 Metropolkerne als Großstädte mit besonderen metropolitanen Funktionen festgelegt. Diese Städte heben sich im Rahmen der Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung teilweise in ihren Entwicklungen und Niveaus von den weiteren (kreisfreien) Großstädten ab, so dass diese hier extra dargestellt werden. Diese Metropolkerne sind: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, Dortmund, Essen, Bremen, Leipzig, Dresden, Nürnberg, Duisburg, Bonn, Mannheim, Wiesbaden, Mainz

Karte 1

2007 bis 2012 p.a.



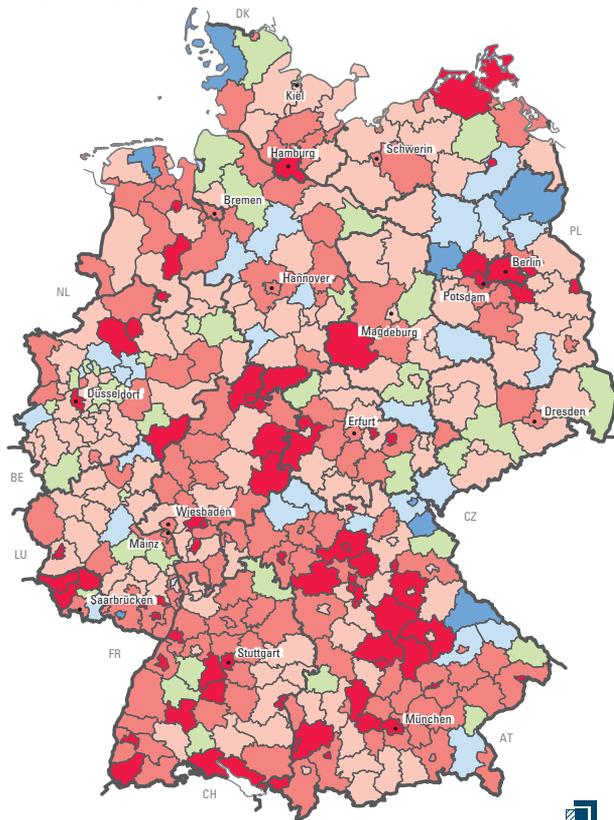
Jährliche Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungen (Angebotsmieten nettokalt) in Prozent



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2010

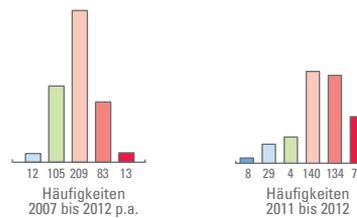
Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten 2007 bis 2012 und 2011 bis 2012

2011 bis 2012



Anmerkungen:

In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.



© BBSR Bonn 2013

Inflationsrate liegen. Ansonsten sind schwache bis moderate Mietensteigerungen unterhalb der Inflationsrate verbreitet. Stagnierende Entwicklungen sind bundesweit vor allem in ländlichen Räumen sowie in Teilen von Nordrhein-Westfalen zu finden.

Mietenniveaus spannen sich regional weit auf

Die Miethöhen spreizen sich in den Regionen Deutschlands weit auf. Sie reichen auf der Kreisebene im Durchschnitt von 3,77 Euro je m² in Wunsiedel im Fichtelgebirge bis hin zu 12,53 Euro je m² in der Stadt München. Hinter diesen Spannen stecken sehr unterschiedliche Marktsituationen zwischen Anspannung und Angebotsüberhängen, verschiedene

Wohnungsbestandsstrukturen und unterschiedlich hohe Kaufkraft.

Besonders die Metropolkerne erreichen hier hohe Niveaus, die mit unterschiedlicher Weite und Abstufung ins Umland ragen. Suburbanisierung in prosperierenden Regionen sowie Synergieeffekte durch die regionale Wirtschaftskraft sorgen auch im Umland für entsprechende Wohnungsnachfrage und Mietenhöhen.

Mietwohnungsangebote zeigen teilweise Engpässe in günstigen Segmenten auf

In einigen hochpreisigen Städten fehlen zunehmend Wohnungsangebote im günstigen Segment. Auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen sorgen für weitere Anspannungen.

Die Verteilungen der Wohnungsinserate nach Mietenniveau zeigen in den sich verteuernden Städten eine deutliche Ausweitung des hochpreisigen Mietsegments. Spitzenreiter mit entsprechenden Problemen bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ist die Landeshauptstadt München. Bereits 2008 wurden hier mehr als die Hälfte der Wohnungen zu Preisen von mindestens 11 Euro je m² nettokalt angeboten (vgl. Abb. 4). Dieser Anteil hat sich 2012 auf über 80 % erhöht. Weitere „Mieten-Spitzenreiter“ wie Frankfurt am Main und Hamburg können auf ein preislich vielseitigeres Angebot zurückgreifen. In diesen Metropolkernen werden auch noch zahlreiche Wohnungen zwischen

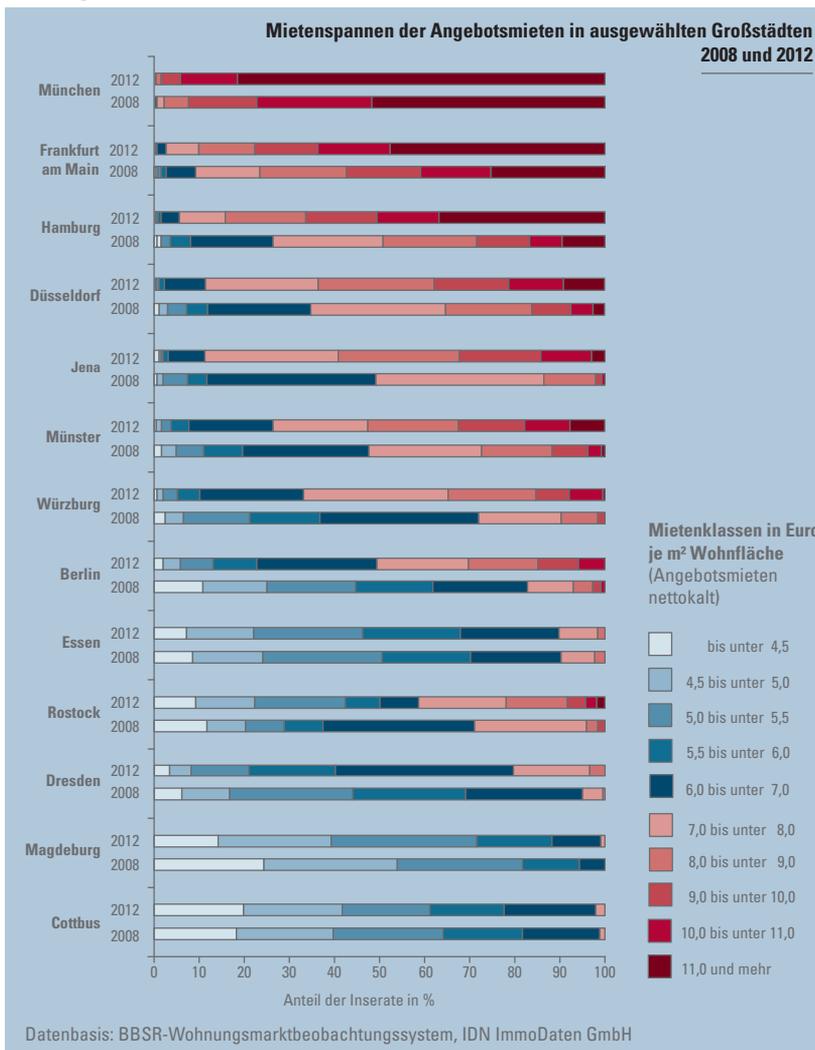
6 und 8 Euro angeboten. Aber auch hier machen besonders teure Wohnungen ab 11 Euro je m² derzeit 40 bis 50 % des inserierten und erfassten Angebots aus.

In der Bundeshauptstadt liegen die Mieten auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Aber auch hier haben sich im Verlauf der beiden betrachteten Jahre deutlichere Verschiebungen der Angebote ergeben. Die 2008 nur geringen Angebote von Wohnungen über 8 Euro je m² haben bis 2012 deutlich zugelegt und stellen mittlerweile ungefähr 30 % der Inserate. Dahinter stecken neben quantitativen Engpässen bei Wohnungen besonders im unteren und mittleren Preissegment vor allem qualitative Verbesserungen des Angebots. Eine Zunahme des Wohnungsneubaus im höherpreisigen Segment sowie umfangreiche Modernisierungen bestehender Wohnungen sorgen, wie auch in anderen Städten, für eine Verschiebung der Mietenniveaus der am Markt angebotenen Wohnungen.

In Nordrhein-Westfalen wird in den teuren Städten wie Münster, Düsseldorf, Köln und Bonn eine Verteuerung der preisgünstigen Wohnungen sowie der Kleinwohnungen beobachtet (NRW.Bank 2012 S. 34f). Die Kombination der deutlichen Verringerung der Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie die Verteuerung frei finanzierter Wohnungen sorgen in diesen Städten für ein ausgeprägtes Versorgungsproblem von einkommensschwachen Haushalten (NRW.Bank 2012 S. 45).

Demgegenüber zeigen Städte wie Magdeburg oder Cottbus im Jahresvergleich eine recht konstante Zusammensetzung der Mieten inserierter Wohnungen. Die entspannten Marktsituationen und eine geringe Neubautätigkeit bringen wenig Bewegung in diese Wohnungsmärkte.

Abbildung 4



Viele Städte und Regionen haben aber auch Schrumpfungprobleme

Viele Regionen sind von mittelfristig stagnierenden und rückläufigen Entwicklungen geprägt, die auch mit Wohnungsleerständen einher gehen. Die Vermarktung von und fehlende Investitionsmöglichkeiten in Immobilien sind dort zentrale Probleme.

Kräftige Mietensteigerungen sind in Deutschland zwar stärker verbreitet als noch vor zwei bis drei Jahren, jedoch kein Massenphänomen. In vielen Regionen sind entspannte Wohnungsmarktkonstellationen anzutreffen. Dort sind die Städte und Regionen mit ganz anderen Problemen konfrontiert – Abwanderung, Alterung, Arbeitslosigkeit oder die Sicherung der Daseinsvorsorge sind hier zentrale Herausforderungen. Für Einzeleigentümer von Immobilien ebenso wie für wohnungswirtschaftliche Unternehmen stellen hohe oder zunehmende Wohnungsleerstände in wirtschaftlich schwächer aufgestellten Regionen zentrale Probleme dar (vgl. Abb. 5). Nicht mehr marktgängige Wohnungen werden zwar teilweise, unterstützt durch Förderprogramme von Bund und Ländern, abgerissen. Aus den bestehenden Vermarktungsschwierigkeiten ergeben sich aber trotzdem verringerte Investitionsmöglichkeiten der Eigentümer aufgrund niedriger oder fehlender Mieteinnahmen. Auch der Verkauf von Immobilien ist hier

deutlich erschwert. So können Käufer gänzlich ausbleiben oder die für die Altersvorsorge erwarteten Erlöse aus dem Verkauf nicht erzielt werden. Neben den individuellen Nachteilen wirken leerstehende Wohnungen und erst recht leerstehende Gebäude negativ auf das Wohnumfeld und das Ortsbild.

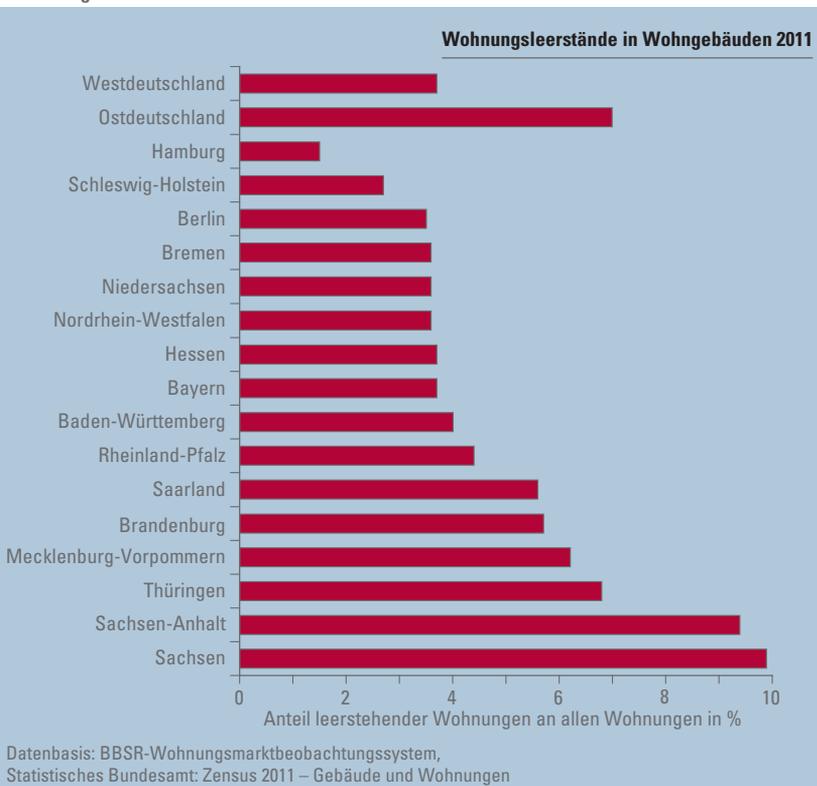
In den von Schrumpfung geprägten Regionen dominieren stagnierende oder nur leicht steigende Angebotsmieten. Hier stehen somit die Eigentümer ebenso wie die Städte und Gemeinden bei knappen finanziellen Ressourcen vor ganz anderen Herausforderungen als die „teuren“ Städte mit Wohnungsengpässen.

BMVBS und BBSR greifen aktuell mit folgenden Forschungsprojekten wichtige Fragen zu Problemlagen und künftigen Herausforderungen in schrumpfenden Regionen auf:

- Strategien der Anbieter von Mietwohnungen und selbstnutzender Eigentümer auf eine verminderte und veränderte Nachfrage in sich entspannenden Wohnungsmärkten
- Aktuelle und zukünftige Entwicklungen von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands – Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen.

Über die Bund-Länder-Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West liegen mittlerweile umfangreiche Erfahrungen mit dieser Form von Strukturwandel vor. Mit Hilfe der umfassenden Förderprogramme konnten bereits in zahlreichen Kommunen strukturelle Defizite abgebaut und nicht mehr marktgängige Wohnungen abgerissen werden (vgl. BMVBS 2012a; BMVBS 2012b). Es besteht hier aber auch weiterhin Handlungsbedarf.

Abbildung 5



Neubau kann dämpfend auf Mietensteigerungen wirken

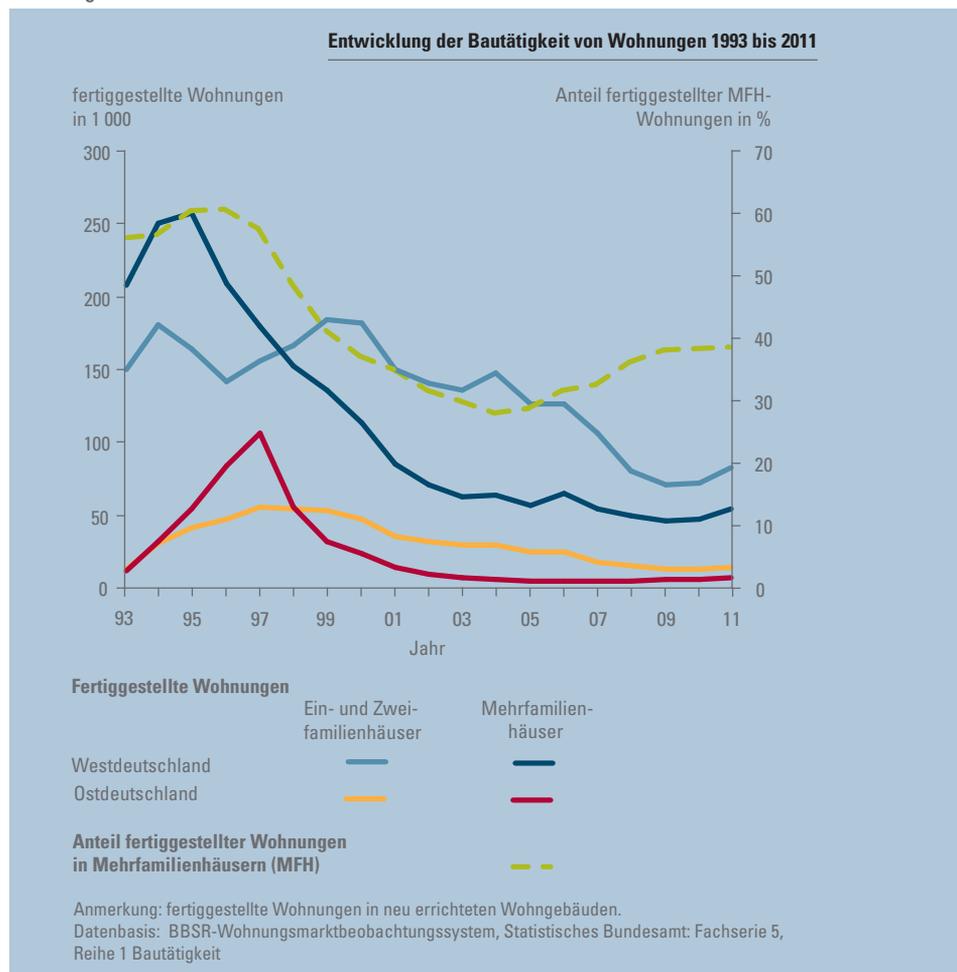
Wohnungsneubau ist in angespannten Märkten ein probates Mittel zur Abmilderung von Mietensteigerungen. Die Neubautätigkeit und die Baugenehmigungen haben zuletzt deutlich zugelegt.

Wie kann nun auf Wohnungsengpässe und deutliche Mietenanstiege reagiert werden? Die Mietensteigerungen sind Ausdruck der wachsenden Attraktivität großer Städte als Wohnstandorte. Dahinter steckt ein deutlicher, insbesondere durch Bevölkerungsanstieg bedingter Nachfragezuwachs. Diesem kann im Wesentlichen durch eine Angebotsausweitung Rechnung getragen werden. Die Schaffung von Wohnraum durch Wohnungsneubau ist deswegen eine zentrale Stellschraube zur Reduzierung von Wohnungsengpässen und zur Dämpfung von Mietensteigerungen. Daneben kommen aber auch der Umbau von bspw. gewerblich genutzten Immobilien und

die Anpassung nicht marktgerechter Bestandswohnungen in Frage.

Die Neubautätigkeit reagiert aktuell auf diese Nachfragerhöhung. Der Wohnungsneubau hat zunächst in 2010 leicht zugelegt und kam 2011 mit 183 110 Wohnungen zu einem deutlicheren Plus (vgl. Abb. 6). Mit der gestiegenen Wohnungsnachfrage in den Metropolkernen und Großstädten erhöht sich auch der Anteil an Geschosswohnungen am gesamten Wohnungsneubau (BBSR 2013a). Die aktuell veröffentlichten Baugenehmigungszahlen für 2012 zeigen als Indikator für die zu erwartende Wohnungsneubautätigkeit mit einer Steigerung von 13,3 % der Geschoss-

Abbildung 6



wohnungen gegenüber dem Vorjahr einen weiteren Bedeutungsgewinn der für Städte besonders relevanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bundesweit wurden 2012 für 239 465 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt (Statistisches Bundesamt 2013).

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sieht die Forcierung des Wohnungsneubaus als probates Mittel gegen Wohnungsknappheiten. „Das Ziel ist: Bauen, bauen, bauen – 250 000 Wohnungen pro Jahr mindestens“, so die Zielsetzung des BMVBS im Rahmen der „Vorschläge für den Wohnungsbau“ (BMVBS 2013). Grundlage dieser Zielsetzung sind Vergleichsberechnungen zwischen den aktuellen Baufertigstellungen und der zu erwartenden Wohnungsnachfrage der kommenden Jahre, basierend auf der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025 (BBSR 2011). Das ifo-Institut berechnete aktuell in seiner Bauprognose bis 2016 im Fünfjahresmittel vergleichbare Fertigstellungszahlen von knapp 250 000 Wohnungen (Wüstenrot 2013 S. 21).

Als mögliche Maßnahmen zur Steigerung der Neubautätigkeit und zur Verbesserung der Bezahlbarkeit des Wohnens sieht das BMVBS z.B. eine Wiedereinführung einer gezielten Eigenheimzulage, die Fortführung von Kompensationsmitteln des Bundes für den sozialen Wohnungsbau der Länder, eine Wiedereinführung der degressiven Absetzung der Kosten der Anschaffung („degressive AfA“) für den privaten Wohnungsbau sowie eine Erweiterung der KfW-Programme mit einem Schwerpunkt Neubau (BMVBS 2013).

Auch auf Landes- und kommunaler Ebene gibt es Beispiele für ein Gegensteuern: Städte wie Hamburg mit besonderem Nachfragedruck fördern erheblich den Neubau von Wohnungen und achten dabei auf die Realisierung von kostengünstigen

Wohnungen. Die Stadt hat das Ziel, jährlich 6 000 Wohnungen realisieren zu lassen, davon 2 000 als geförderte Wohnungen. Die Berücksichtigung bezahlbaren Wohnraums hat hier einen hohen Stellenwert. Dieser wird mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ bekräftigt, mit dem sich die Verbände der Wohnungswirtschaft bspw. verpflichtet haben, bei ihren Unternehmen auf die Realisierung von 30 % geförderter Wohnungen beim Geschosswohnungsbau hinzuwirken (BSU Hamburg 2012).

Seit einiger Zeit ist auch die Umwandlung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden stärker in den Blick von Investoren gerückt. Hier besteht die Möglichkeit, gleich zwei Probleme auf einmal zu lösen. So können teilweise verbreitete Leerstände in Gewerbeimmobilien – häufig Bürogebäude – reduziert und gleichzeitig den Nachfrageüberhängen für Wohnungen begegnet werden (vgl. ExWoSt-Forschungsprojekt „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“, BBSR 2013b).

Bei den lokalen und regionalen Zielen der Entwicklung des Wohnungsneubaus und der Entwicklung

vorhandener Wohnungsbestände sind allerdings neben den aktuellen Bedarfen an Wohnraum auch die mittelfristigen demografischen Entwicklungen und Nachfragen mit zu berücksichtigen. Das gilt beispielsweise für die weitere Entwicklung der aktuell deutlichen Anstiege der Erstsemester-Studenten aufgrund des Aussetzens der Wehrpflicht und der doppelten Abiturjahrgänge. Auch sind die demografischen Entwicklungen mit geburtenschwächeren Jahrgängen zu berücksichtigen. Schwerer einzuschätzen sind die künftigen Wohnungsbedarfe durch Zuzüge aus dem Ausland und Binnenwanderungen.

Vorschläge zur Begrenzung von Mietensteigerungen bei Wiedervermietungen werden sehr kontrovers diskutiert. Zwar beansprucht dieser Vorschlag unmittelbar keine Fördergelder. Viele Mahner weisen jedoch darauf hin, dass der direkte preisdämpfende Effekt durch verminderte Investitionen in den Wohnungsneubau aufgrund geringerer Ertragschancen für Investoren aufgebraucht wird und damit den Abbau von Wohnungsempässen erschweren dürfte (Deutsche Bundesbank 2013, S. 56f).



Neue Mehrfamilienhäuser in Bonn-Beuel

Foto: Alexander Schürt

Fazit

Aktuell deutliche Mietensteigerungen in prosperierenden Großstädten stehen stagnierenden oder nur leicht steigenden Mieten in anderen Räumen Deutschlands gegenüber. Immobilien sind derzeit gefragte Anlageobjekte.

Vor allem Metropolkerne und weitere prosperierende Großstädte – darunter besonders Universitätsstädte – sind seit 2010 von deutlichen Mietensteigerungen betroffen. Diese Städte stehen bei entsprechend angespannten Wohnungsmärkten vor den besonderen Herausforderungen nachgefragten Wohnraum bereitzustellen. Neubau und die Umnutzung oder Anpassung von Beständen sind hier zielführende Ansätze zur Reduzierung der Wohnungsknappheiten. Investoren sind aufgrund der aktuell günstigen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und mangelnder attraktiver Anlagealternativen daran interessiert, in Immobilien zu investieren. Die Präferenzen liegen allerdings häufig im höherpreisigen Segment (RegioKontext 2013, S. 27f). Räumlich konzentrieren sich viele Kapitalanleger, häufig mit günstigen Eigen- und Fremdkapitalkonstellationen, auf etablierte Großstädte (Deutsche Bundesbank 2013, S. 57).

Das Problem deutlicher Mietensteigerungen ist allerdings kein flächendeckendes Phänomen, wie es derzeit häufig dargestellt wird. Viele Städte, Regionen und ländliche Räume stehen im Lichte stagnierender oder schrumpfender Bedingungen. Hier sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft und der Privateigentümer die grundsätzliche Vermarktung von Immobilien und der Umgang mit Leerständen zentrale, vor allem finanzielle Herausforderungen.

Diesen sehr gegensätzlichen Markt- und Problemsituationen in den Teilräumen Deutschlands ist mit für die Städte und Regionen jeweils spezifischen Ansätzen zu begegnen. Dabei kann auf bewährte Förderprogramme von Bund, Ländern und Kommunen zurückgegriffen werden. Zusätzlich erscheinen aber auch spezielle Anreize für den Wohnungsneubau ebenso wie für Bestandsentwicklungen und Umnutzungen sinnvoll, um der regionalen Nachfrage gerecht zu werden – sei es im Eigenheimsegment oder, vor allem in Großstädten, im Geschosswohnungsbau.

Quellenverzeichnis

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg (BSU): Senat beschließt Wohnraumförderprogramm 2012. Hamburg 2012. Zugriff: <http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/3429526/2012-05-29-bsu-wohnraumfoerderung.html> (abgerufen am 15.03.2013).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Wohnungsmarktprognose 2025. Analysen Bau.Stadt. Raum, Bd. 4, Bonn 2011.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2013a): Bautätigkeit: Wohnimmobilien. Bonn 2013. Zugriff: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Bautaetigkeit/bautaetigkeit.html> (abgerufen am 15.03.2013).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2013b): Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. Bonn 2013. Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2013/UmwandlungNWG/01__Start.html (abgerufen am 15.03.2013).

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Vorschläge für den Wohnungsbau. Berlin 2013. Zugriff: <http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/IR/vorschlaege-fuer-den-wohnungsbau.html?linkToOverview=js> (abgerufen am 15.03.2013).

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS 2012a): Stadtumbau West – Evaluierung des Bund-Länder-Programms. Berlin 2012.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS 2012b): Bund-Länder-Bericht zum Stadtumbau Ost. Berlin 2012.

Deutsche Bundesbank: Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland 2012 – Monatsbericht Februar 2013. Frankfurt a.M. 2013, S. 55–57.

Initiativkreis Europäische Metropolregionen in Deutschland. Zugriff: <http://www.deutsche-metropolregionen.org> (abgerufen am 15.03.2013).

NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2012. Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene. Düsseldorf 2012.

RegioKontext: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt. Studie im Auftrag von BFW, BDB, DGfM, DMD, GdW, IGBAU, ZDB. Berlin 2013.

Statistisches Bundesamt (destatis): 4,8 % mehr Wohnungen im Jahr 2012 genehmigt. Pressemitteilung Nr. 101 vom 14.03.2013. Wiesbaden 2013. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2013/03/PD13_101_31111.html (abgerufen am 15.03.2013).

Wüstenrot: Entwicklung des Wohnungsneubaus in Deutschland bis 2016 – eine Studie der Bauexperten des ifo Instituts. München 2013.

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2013 des Rates der Immobilienweisen. Berlin 2013.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Ansprechpartner

Alexander Schürt
alexander.schuert@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2013

Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-716-4

Bonn, Juni 2013

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter