

## LANGFRISTIGE TRENDS FÜR DEN DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT

### Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand

**Dr. Reiner Braun**

November 2011

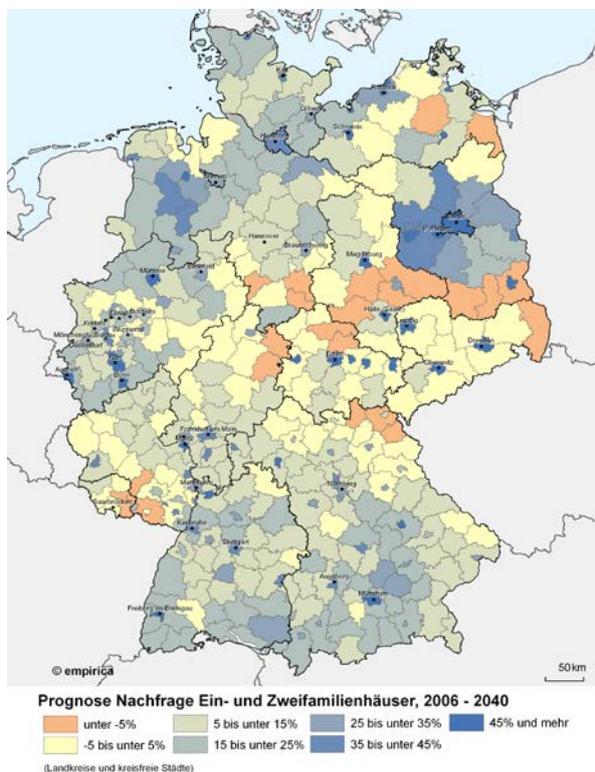
empirica paper Nr. 201

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi201rb.pdf>

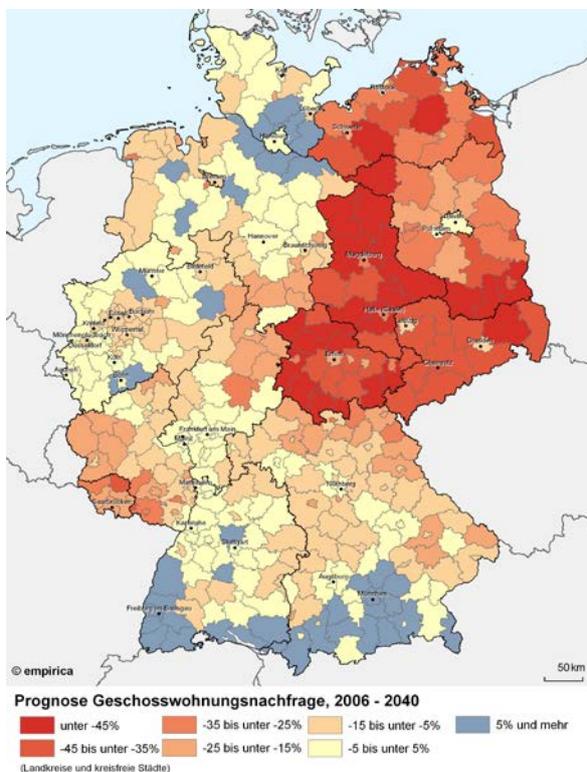
Vielfältige Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die Immobilienmärkte werden befürchtet: Weniger Menschen benötigen weniger Wohnungen, ältere Menschen ziehen nicht mehr um oder nur noch ins Pflegeheim und immer mehr Menschen fehlt es an Kaufkraft. Wäre dies alles richtig, wäre nur noch Abriss und nicht mehr Neubau das beherrschende Zukunftsthema. Glücklicherweise sind die Aussichten weniger düster und nicht so schwarz-weiß. Zudem existieren regionale Unterschiede.

#### Abbildung 1: Prognose der Wohnungsnachfrage 2006-2040

Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern



Geschosswohnungen



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Kartengrundlagen: Infas)

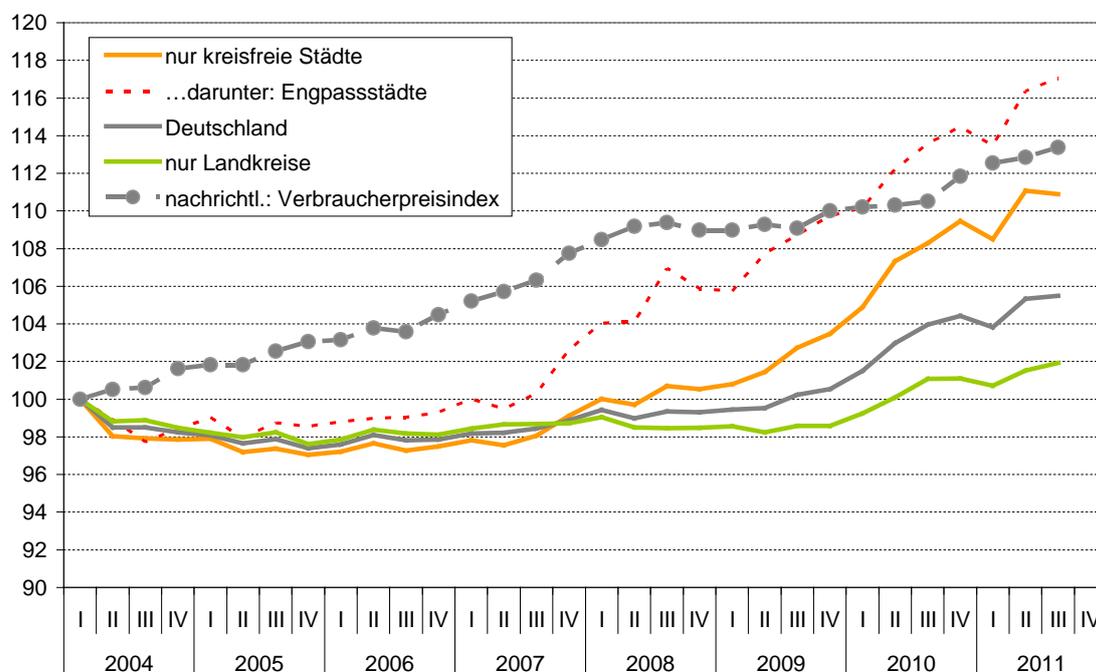
## 1. Die Bevölkerung in Deutschland wird „weniger, älter und bunter“

Der Bevölkerungsrückgang in Deutschland wird bis 2040 überschaubare 5,4 Mio. oder knapp 7 % auf 76,8 Mio. betragen. Wichtiger als die Einwohnerzahl ist die Zahl der Haushalte. Denn nicht Personen, sondern Haushalte fragen Wohnungen nach. Und dank sinkender Haushaltsgrößen steigt deren Anzahl in diesem Jahrzehnt sogar noch an, selbst bis zum Jahr 2040 werden es nicht weniger sein als heute. Wohnungen sind aber nicht gleich Wohnungen. Die Nachfrage nach Wohnungen in einzelfamilienhaus-ähnlichen, eher höherwertigen Gebäuden wird weiter steigen, auch wenn die Wohnungsnachfrage insgesamt bis 2040 „nur“ stagniert (vgl. Abbildung 1). Die Kehrseite: Geschosswohnungen, insbesondere schlechtere Lagen und Qualitäten oder anonyme Großsiedlungen werden überproportionale Nachfrageeinbußen erfahren. Hier gilt es gegenzusteuern, damit die pessimistischsten Prognosen nicht Wirklichkeit werden. Zumindest müssen chancenlose Bestände identifiziert und Investitionen auf zukunftsfähige Siedlungen fokussiert werden. Aber selbst die Nachfrage nach Geschosswohnungen wird sich in einigen Regionen günstig entwickeln, so etwa in Hamburg und Umland, Oberrhein und Hochrhein oder Allgäu und Oberbayern.

Hinzu kommt: Auf schrumpfenden Märkten prägt trotz Leerstand auch Neubau das Bild. Hier findet keine „automatische“ Aufwertung des Bestands durch quantitative Zusatznachfrage mehr statt. Die Bedeutung der rein qualitätsbedingten Zusatznachfrage wächst und wird oft zum alleinigen Grund für Neubau. Diesen fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Im Umkehrschluss konzentrieren sich die Leerstände auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Hinter dieser qualitativen Zusatznachfrage verbirgt sich, was in der klassischen Wohnungsmarktprognose mit „Ersatzbedarf“ bezeichnet wurde. Ersatzquoten wurden jedoch normativ und pauschaliert gesetzt. Berechnungen von empirica zeigen, dass empirisch abgeleitete Bestimmungsfaktoren im Zeitablauf stark variieren und erhebliche regionale Unterschiede aufweisen. Jede Region muss also für sich betrachtet und analysiert werden.

### Abbildung 2: empirica Mietpreisindex (Q1/2004=100)

Entwicklung der Neuvertragsmieten (hedonische Angebotsmieten; 60-80qm, Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung)



Engpassstädte: München, Stuttgart, Freiburg, Karlsruhe, Baden-Baden, Heidelberg, Aachen, Bonn, Mainz, Trier, Hamburg, Flensburg (Definition: niedriger Leerstand, demographischer Zuwachs hoch, Neubau gering).

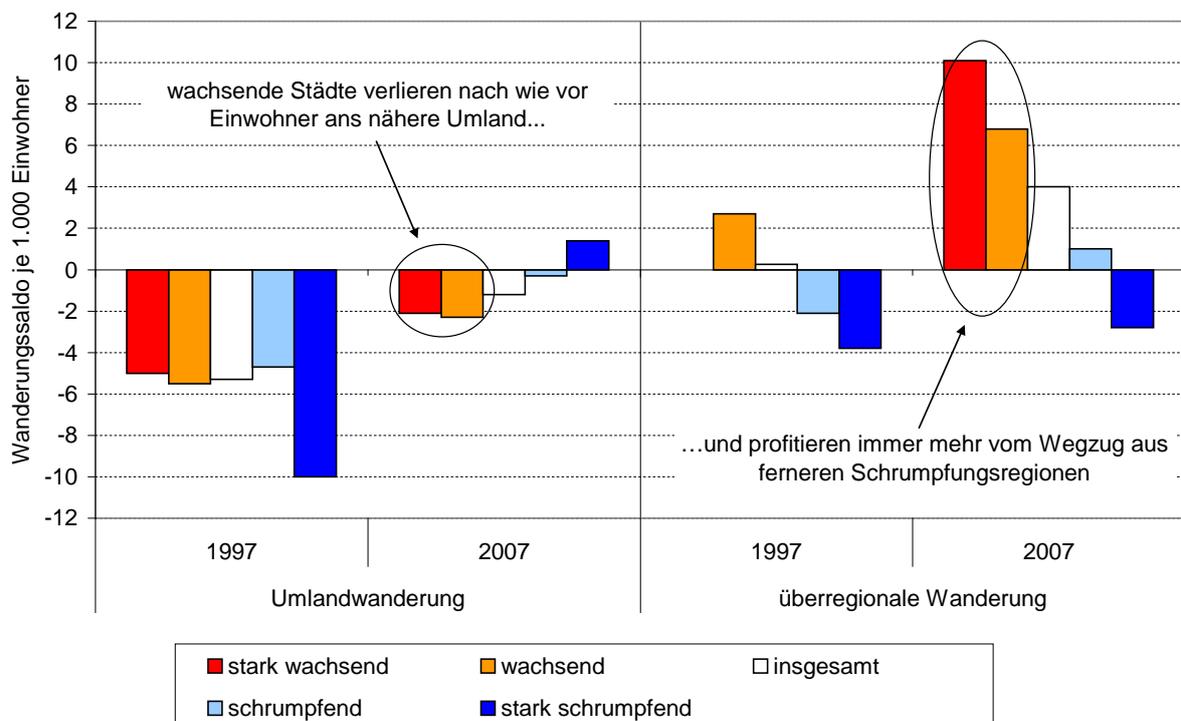
Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

## 2. Zurück in die Gegenwart: Warum steigen gerade jetzt die Mieten?

Bis Ende 2007 stagnierten oder fielen die Neuvertragsmieten im Bundesdurchschnitt. Seit Ende 2007 zeigt sich zunächst eine leichte, seit 2010 eine deutliche Aufwärtsbewegung (vgl. Abbildung 2).<sup>1</sup> Zunächst nur in den Engpassstädten, dann in anderen kreisfreien Städten und allmählich auch in den Landkreisen. Die Marktbreite nimmt also langsam zu. Wenn die Mieten eher in den Städten und vor allem in den Wachstumsregionen steigen, dann ist dies jedoch kein Zeichen für Reurbanisierung, der Mieltrend folgt lediglich dem normalen Wachstumsmuster: Menschen wandern überregional dorthin, wo Arbeitsplätze entstehen (vgl. Abbildung 3).

Allerdings dürfen die Mietpreiserhöhungen nicht überschätzt werden. Vielerorts sind die Mieten in den letzten Jahren noch gesunken und haben jetzt gerade mal das Niveau des Jahres 2004 erreicht. In den kreisfreien Städten war dieser Break Even (Index=100) schon Anfang 2008 geschafft, in den Engpassstädten schon 2007. Seither sind die Mieten dort im Schnitt um 10% gestiegen – in den Engpassstädten um fast 15%. Allerdings sind auch die Kosten der Lebenshaltung seit 2004 um gut 12% gestiegen. So gesehen befinden sich die Mieten in vielen Regionen inflationsbereinigt noch auf dem Rückzug!

**Abbildung 3: Umland- und überregionale Wanderungssalden für Großstädte**



Quelle: BBSR

Was steht hinter den Mietpreissteigerungen in den Wachstumsstädten? Erleben wir eine Re-Urbanisierung? Schon rein mengenmäßig ist dies nicht möglich, das Gros des Wohnungsneubaus entfällt immer noch auf das Umland. Und ein Blick auf die Wanderungsströme widerlegt die Mär vom „Zurück-in-die-Stadt“ (vgl. Abbildung 3). Die Wanderungssalden der Wachstumsstädte („wachsend“ oder „stark wachsend“) mit dem Umland sind nach wie vor negativ. Die Abwanderung ist geringer als in früheren Jahren, aber von einer Rückwanderung aus dem Umland kann keine Rede sein. Die Mietsteigerung hat andere Ursachen. Die Wachstumszentren profitieren von einer überregionalen Zuwanderung: prosperierende Städte locken mit Arbeitsplätzen junge Menschen aus entfernten Regionen. Besonders gilt dies für Märkte, die mit bezahlbaren und nachfragegerechten Wohnungen aufwarten.

<sup>1</sup> Vgl. <http://www.empirica-institut.de/emp2007/news.html>. (dort auch Index für Kaufpreise).

Denn – das ergeben Befragungen im Umland immer wieder – die Mehrheit der Suburbanisierer wollte nie weg aus der Stadt. Sie wären lieber vor Ort geblieben, fanden aber keine Unterkunft, die gleichzeitig den Wohnwünschen und dem Geldbeutel entsprach. Folgerichtig wachsen vor allem Städte, in denen ein Umdenken stattgefunden hat – bei Stadtplanern, Bauträgern und Investoren. Die richtigen Angebote müssen her! Aber wie sehen die aus?

### **3. Neuer Markt für altengerechte Wohnungen**

Die Generation 50+ stellt künftig die für den Wohnungsmarkt quantitativ relevanten Nachfrager. Im Unterschied zu früher sind sie heute mobiler.<sup>2</sup> Bundesweit ergibt sich ein jährliches Umzugspotential von rund 800.000 über 50-Jährigen, darunter bevorzugt Haushalte mit gehobenen Einkommen; Wohneigentümer ziehen seltener um.

Die Mehrheit der Umzügler sucht „ganz normale“ Wohnungen. Nur 40% suchen Kombinationen mit professionellen Dienstleistungen und nur 10% wollen in ein Heim. Altersgerechtes Wohnen impliziert keinen Boom bei Pflegeimmobilien! Beim „betreuten Wohnen“ sind die Wohnungen meist zu klein, eine normale Wohnkultur nicht möglich. Diese Objekte gehen an der Nachfrage vorbei: auch Alleinlebende wollen getrennte Schlaf- und Wohnzimmer, Paare wünschen drei bis vier Zimmer (z.B. getrennte Schlafzimmer), zur „normalen“ Wohnkultur gehören Flur und separate Küche. Dann zahlt man gerne auch mehr Miete.

Ältere sind auch bereit, vom Einfamilienhaus ins Geschoss zu wechseln, nicht aber in ein anonymes Umfeld. Überschaubare Gebäude mit höchstens acht Einheiten, ein Aufzug und private Freiflächen als Gartenersatz sind gefragt, Erdgeschosswohnungen meist inakzeptabel. Man freut sich über Kinder beim Spaziergang (Mehrgenerationennachbarschaften), will aber nicht in einem Haus mit jungen Familien wohnen (Mehrgenerationenhaus). Wohngemeinschaften werden nur von einer Minderheit nachgefragt. Umzügler wollen innerhalb des gewohnten Alltagsradius in ihren Netzwerken bleiben.

### **4. Ein neues Phänomen: Familienviertel**

In vielen Großstädten sind in den letzten zehn Jahren Familienviertel entstanden (z.B. Hamburg-Eimsbüttel oder Berlin Prenzlauer Berg). Nicht als Folge einer gebremsten Stadtflucht, sondern Ergebnis einer Konzentration weniger werdender Familien. Da Umlandabwanderung überwiegend von Familien getragen wird, müssen Städte ihre familienpolitische Profil schärfen. Der Verlust von Kindern kommt einer sozialen Auszehrung gleich und verursacht finanzielle wie städtebauliche Nachteile. Innenentwicklung statt wildes Wachstum an der Peripherie oder im Umland hat positive Auswirkungen auf innerstädtische Quartiere: Vermeidung von Ghettos, Durchmischung sozialer Milieus, geringere Infrastrukturkosten, gute Rahmenbedingungen für informelle und familienunterstützende Netzwerke.

Es gibt zwei Wege: zum einen können Flächen auf Brachen oder durch Abriss unattraktiver Bestände für das innerstädtische Wohnen von Familien mobilisiert werden. Zum anderen müssen urbane Alternativen zum Haus im Grünen genutzt werden. Neue Bauformen übertragen Einfamilienhauscharakteristika auf das Geschoss (dichte Bauweise; Townhäuser), sind aber nicht nur im Segment „Mercedes“, sondern auch als „Volkswagen“ gefragt. Familienfreundlich heißt Wohnen auf einer Ebene und direkter Zugang zum Garten, im Obergeschoss sorgen große Balkone für ein sicheres Spielen kleiner Kinder und bieten großzügige Eingangsbereiche Abstell- oder Stauflächen.<sup>3</sup> Nicht vergessen darf man Einkommensschwache oder Menschen mit Migrationshintergrund, die oft konzentriert in städtebaulich schwierigen Beständen leben. Aufwertungen des Außenraumes (z.B. Zuordnung eigener Gärten,

---

<sup>2</sup> Vgl. empirica-Studie „Die Generationen über 50: Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven“ (Download: [www.lbs.de/publikationen](http://www.lbs.de/publikationen)).

<sup>3</sup> Vgl. empirica-Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“ (Hrsg. Wüstenrot Stiftung).

Bewirtschaftung durch die Bewohner) und Privatisierung im Bestand können hier einen hilfreichen Beitrag zur Integration leisten.

## **5. Fazit**

Die vorgestellten empirischen Untersuchungsergebnisse belegen, dass die Wohnungsnachfrage noch einige Jahre ansteigt – wenn auch regional differenziert. Kurzfristig werden die Mieten daher weiter zulegen, mittelfristig entschärft sich die Situation von alleine, da die Zahl der Baugenehmigungen bereits ansteigt und die Nachfrage langsamer wächst. Je weniger Restriktionen sich die Kommunen einfallen lassen (soziale Auflagen, Übererfüllung EnEV, knappe Baulandvorräte), desto schneller verdaut der Markt den Engpass. Subventionen produzieren Leerstand, wirken zu spät und sind schlicht unnötig.

Die Empirie belegt auch, dass Pflegeheime weniger von der Alterung profitieren als oft vermutet und dass Angebote für Ältere, Familien oder Einkommensschwache nicht gleich bedeutend sind mit Neubau. Je nach Zielgruppe genügen Aufwertungen im Bestand. Das gilt vor allem für „schrumpfende“ Regionen. In diesem Sinne sollte die demographische Herausforderung als Chance begriffen werden. Wer die Wünsche seiner Zielgruppen kennt und berücksichtigt, der hat weniger Leerstand – auch und gerade in der Zukunft.