

ZEITNAHE REGIONALINDIKATOREN SIND GEFRAGT

Reiner Braun

Mai 2004
empirica paper Nr. 124
<http://www.empirica-institut.de/kufa/emp124rb.pdf>

Gesamtdeutsche Prognosen zur Wohnungsnachfrage verlieren zunehmend ihren Sinn

Die Immobilienmärkte verhalten sich nicht nach „Vorschrift“. Obwohl die Mehrheit der Experten angesichts steigender Haushaltszahlen eine aufkommende Wohnungsknappheit prognostiziert, sinken die Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau seit 1996 Jahr für Jahr weiter in den Keller. Es herrscht Krisenstimmung. Neben Verschärfungen beim Mieterschutz, drohender Sozialversicherungsabgaben auf Mieteinnahmen und steuerrechtlichen Verschärfungen (Absenkung der Abschreibungssätze, Einschränkung beim sofort absetzbaren Erhaltungsaufwand sowie die geplante Begrenzung der Verlustverrechnung) drücken vor allem die Sorgen um die demographische Entwicklung auf die Investitionslaune potentieller Bauherren. Verstärkt wird diese Labilität auch durch Herdenverhalten und der gemeinsamen Angst vor einer „neuen Welt stagnierender Märkte“.

Lange hat es gedauert, bis die Deutschen die „Zeitbombe Demographie“ zur Kenntnis genommen haben. Jetzt wird über das Ziel hinaus geschossen. Die gewonnenen Erkenntnisse aus der Diskussion um die private Altersvorsorge bringen das Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt ins Wanken. Richtig ist zwar, dass die seit Anfang der 70er Jahre niedrigen Geburtenraten den Nachschub junger Haushalte abschneiden. Weil aber junge Haushalte heutzutage länger und öfter alleine leben, schlägt der Pillenknickeneffekt am Wohnungsmarkt nicht voll durch. Dass nicht alles, was für die gesetzliche Rente schlecht ist, auch Nachteile für den Wohnungsmarkt birgt, verdeutlicht auch die steigende Lebenserwartung. Sie erhöht den Anteil älterer Wohnungsnachfrager. Weil aber ältere Personen oft alleine leben und zudem meist größere Flächen als junge Singles bewohnen, tragen diese ganz erheblich zur Stabilisierung der Wohnungsnachfrage bei.

Dennoch befürchtet man insbesondere auf dem westdeutschen Wohnungsmarkt infolge der demographischen Verwerfungen eine Parallele zum „Leerstand Ost“. Tatsächlich sind solche Befürchtungen auch nicht ganz von der Hand zu weisen. Denn die Haushaltszahlen und damit die Zahl der Wohnungsnachfrager steigt zwar bundesweit an, gleichwohl ergeben sich erhebliche regionale Abweichungen. Hinzu kommen Präferenzverschiebungen seitens der Nachfrager. Wohnungen mit Substandard oder in schlechter Lage finden in Abwanderungsregionen keine Mieter mehr. Anders sieht es in Wachstumsregionen aus. Hier werden auch unattraktive Wohnungen nicht (lange) leer stehen.

Es wird deutlich: Gesamtdeutsche Prognosen zur Wohnungsnachfrage verlieren zunehmend ihren Sinn. Ursache dafür sind – neben den historisch bedingten Unterschieden in der Struktur des Wohnungsbestandes – die größer werdenden Unterschiede in der wirtschaftlichen Potenz der Regionen. Schon in den letzten 25 Jahren hat sich die Wirtschaftskraft der einzelnen

deutschen Regionen sehr stark auseinander entwickelt. Für die nächsten zehn Jahre rechnet empirica mit einem weiteren Auseinanderdriften der Regionen. Die Ursachen dafür sind bereits heute in der Wirtschaftsstruktur der einzelnen Regionen angelegt.

Wenn aber gesamtdeutsche Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung infolge der unterschiedlichen Wirtschaftsdynamik immer weniger Sinn ergeben, dann steigt parallel dazu auch der Informationsbedarf. Dazu gehören einerseits aktuelle und aussagekräftige Regionalindikatoren zur Beschreibung des Ist-Zustandes und andererseits fundierte Regionalprognosen zur künftigen Wohnungsmarktentwicklung. Diese Informationen waren bislang nicht ausreichend verfügbar. Deshalb hat empirica ein Set von Regionalindikatoren entwickelt, das diese Lücke schließt. Das Indikatorenset umfasst demographiebasierte Nachfrageprognosen genauso wie eine zeitnahe Preis- und Leerstandsbeobachtung.

Regionalisierte Wohnungsnachfrageprognosen

Der Wohlstand und die Dynamik einer Region werden durch die Wirtschaftszweige bestimmt, die Güter und Dienstleistungen für überregionale Märkte produzieren. Sie bringen Kaufkraft in die Region, wenn sie sich im überregionalen Wettbewerb behaupten können. Überregional handelbare Güter sind zum Beispiel Maschinen, Elektrogeräte, Computersoftware oder Kinofilme. Manche Dienstleistungen sind überregional handelbar, beispielsweise Teile der Wirtschaftsberatung, einige Finanzdienstleistungen und manche Tätigkeiten der Werbebranche. Auch Tourismusleistungen wirken wie überregional handelbare Dienstleistungen: Kaufkraft fließt von außen in die Region. Starke Regionen verfügen über zahlreiche Arbeitsplätze in überregionalen, exportorientierten Sektoren, dynamische Regionen zeichnen sich durch eine kraftvolle Entwicklung in möglichst vielen exportorientierten Sektoren aus.

empirica hat ein Prognosemodell „Exportbasis“ entwickelt, das es für die mittlere Frist erlaubt, die relative Wirtschaftsentwicklung einer Region mit anderen Regionen zu vergleichen.¹ Eine dynamische Entwicklung der Exportbasis deutet dann auf eine stärkere Wohnungsnachfrage als in schwachen Regionen hin. Daraus hat empirica – abweichend von der 10. koordinierten Bevölkerungsprognose der Statistischen Ämter – eigene Annahmen über die künftige Binnenwanderung abgeleitet und auf dieser Basis regionale Haushaltsprognosen erstellt. Diese Haushaltsprognosen dienen schließlich als Ausgangspunkt für die Schätzung der regionalen Nachfrage nach Ein-/Zwei und Mehrfamilienhäusern.

Neben der Aufdeckung regionaler Unterschiede rücken unsere Ergebnisse für die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte die künftige Entwicklung der Wohnungsmärkte in ein ganz anderes Licht als die schiere Entwicklung der Bevölkerungszahlen. So wächst die Zahl der Wohnungsnachfrager selbst in Ostdeutschland – trotz der seit Jahren kontinuierlich schrumpfenden Einwohnerzahlen – bis zum Jahr 2015 weiter an: insgesamt um 187 Tsd. Erst danach schrumpft auch die Zahl der Wohnungsnachfrager, um 1,7% oder rund 135 Tsd. in den fünf Jahren bis 2020 und um weitere 4,4% oder 342 Tsd. in den zehn Jahren bis 2030. Im früheren Bundesgebiet dauert das Wachstum 10 Jahre länger an. Bis 2020 steigt die Zahl der Wohnungsnachfrager von heute 28,8 Mio. auf 30,4 Mio. um mehr als 5%. Erst im dritten Jahrzehnt schrumpft dann auch hier die Wohnungsnachfrage, mit einem Rückgang um 1,4% oder 415 Tsd. nachgefragten Wohnungen in den zehn Jahren bis 2030 allerdings deutlich langsamer als im Osten.

Dank der regionalisierten Betrachtung können in den empirica-Prognosen Regionen mit zusätzlichen Wohnungsüberschüssen und Regionen mit Neubedarf unterschieden werden. So ergibt sich etwa im Zeitraum bis 2015 in der Summe aller Wachstumsregionen im Westen eine Zusatznachfrage nach 522 Tsd. Wohnungen. Gleichzeitig werden jedoch in Regionen mit zusätzlichen Wohnungsüberschüssen 60 Tsd. Wohnungen nicht mehr nachgefragt. Würde man diese parallele

¹ Die Grundinnovation des Modells besteht darin, dass es sich auf die Unterschiede und nicht auf die Gemeinsamkeiten zwischen den Regionen konzentriert, denn die Wirtschaftsstruktur jeder Region ist in weiten Teilen identisch. Die Zahl der Friseure, Ärzte, Lehrer, Müllmänner, Einzelhändler, Apotheker oder Kfz-Mechaniker ist in allen Regionen je 1.000 Einwohner in etwa gleich hoch. Diese so genannten lokalen Wirtschaftszweige – lokal, weil sie der Versorgung der örtlichen Bevölkerung dienen – sind aus wirtschaftsdynamischer und wirtschaftspolitischer Sicht nachrangig, auch wenn sie in einigen besonders schwachen Regionen fast 70 Prozent der Arbeitsplätze stellen. In starken Regionen wie München sind es immerhin noch 50 Prozent.

Entwicklung von zunehmenden Leerständen und steigender Nachfrage in unterschiedlichen Regionen nicht explizit bei der Prognose berücksichtigen, käme es zu einer Saldierung beider Effekte und der Neubedarf würde mit 462 Tsd. Wohnungen deutlich unterschätzt. Insbesondere für den Osten würde man dann keinen Neubedarf mehr prognostizieren, obwohl dieser bis 2015 doch immerhin bei 151 Tsd. Einheiten liegt – wenn auch der Großteil auf Berlin entfällt.

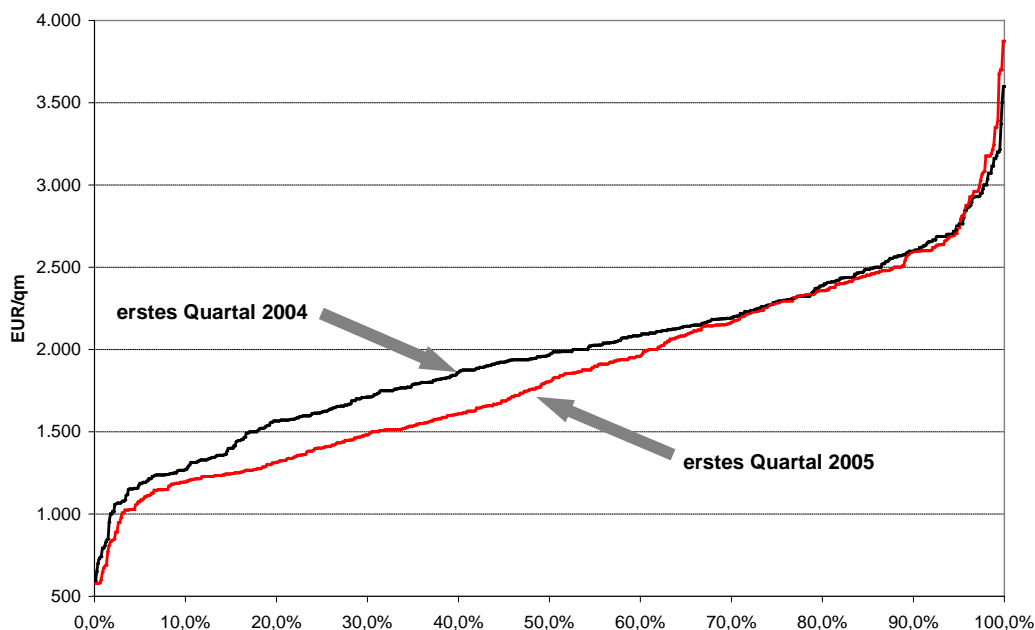
Zur Bestimmung des Neubaubedarfes muss neben dem Neubedarf der größeren Zahl wohnungsnachfragender Haushalte auch der Ersatzbedarf berücksichtigt werden. Unterstellt man z.B. eine Ersatzquote von 0,3% des Bestandes, dann beläuft sich der bundesweite Ersatzbedarf an Geschosswohnungen bis 2015 auf 768 Tsd. Einheiten. Diese überschlägige Berechnung unterstreicht die zunehmende Bedeutung des Ersatzbedarfes für das künftige Bauvolumen. Eine exakte Abschätzung des Ersatzbedarfes für Regionen mit zunehmenden Leerständen ist jedoch schwierig, weil unbekannt ist, welcher Teil des künftig neu hinzu kommenden Leerstandes noch marktaktiv ist bzw. den qualitativen Anforderungen der Nachfrager entspricht.

Regionalindikatoren Wohnungsangebot

Preise sind das Ergebnis von Angebot und Nachfrage. Der beste Indikator für eine Angebotsknappheit oder einen -überschuss sind deswegen Preisveränderungen. Wichtig ist dabei, Trendwenden in einzelnen Marktsegmenten rechtzeitig zu erkennen. Deswegen wertet empirica monatlich die Entwicklung der inserierten Angebotspreise von Geschosswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäusern aus (Miet- und Kaufpreise). Man mag zwar einwenden, dass Angebotspreise in der Regel vom Marktpreis nach oben abweichen – vor allem Kaufpreise, weniger bei Mietpreisen. Dem steht aber positiv gegenüber, dass Angebotspreise besser als Bestandspreise die aktuelle Marktstimmung reflektieren und dass nur die Angebotspreise regelmäßig und in ausreichender Menge erfasst werden können. Genau das ist aber notwendig, um Trendänderungen rechtzeitig zu erkennen.

Abbildung 1: Preisstrukturen von Eigentumswohnungen in Köln, 2004 und 2005

Auswahl: 70-80 qm Wohnfläche, Bestand und Neubau



Lesehilfe: Rund 90% der Wohnungen im ersten Quartal 2005 wurden für weniger als 2.500 EUR/qm angeboten

Quelle: empirica Angebotsdatenbank

empirica

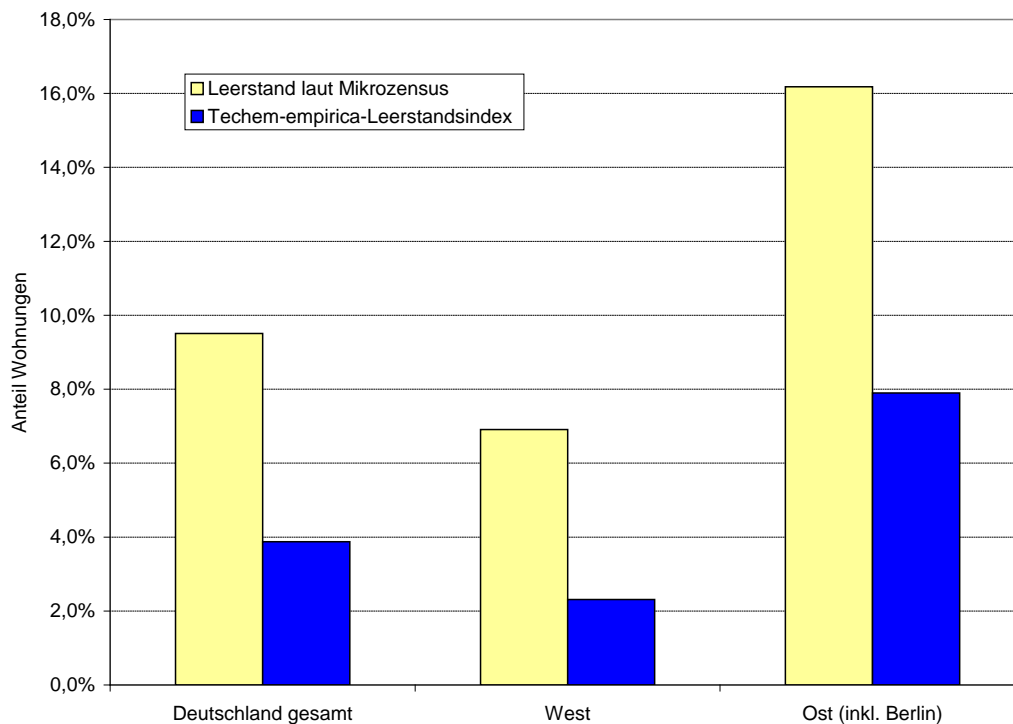
Dies verdeutlicht ein Vergleich der Bandbreiten von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in Köln. Würde man sich allein auf die Entwicklung von Durchschnittspreisen verlassen, wäre in den letzten 12 Monaten keine Preisänderung zu beobachten gewesen. Tatsächlich sind in Köln aber nur die Preise im oberen und obersten Marktsegment (d.h. in guten und sehr guten

Lagen) seit Anfang 2004 stabil geblieben. Sie liegen seit Anfang 2004 zwischen 2.400 und knapp 4.000 EUR/qm. Demgegenüber haben die Preise im mittleren und unteren Qualitätssegment (unterhalb von rd. 2.400 EUR/qm) seit dem vergangenen Jahr nachgelassen.

Regionalindikatoren Wohnungsleerstand

Daten zum Wohnungsleerstand wurden bisher vor allem im Rahmen des Mikrozensus erhoben, allerdings nur alle vier bis fünf Jahre (zuletzt im April 2002; vgl. Abbildung 2). Diese Informationen unterliegen erheblichen Restriktionen. So wird im Mikrozensus eine Wohnung für „leer stehend“ erklärt, wenn nach mehrmaligem Aufsuchen der Wohnung nicht geöffnet wurde und die Wohnung nach äußerem Anschein nicht bewohnt wird. Damit wird der tatsächliche Leerstand jedoch überschätzt. Außerdem wird nicht unterschieden, ob eine Wohnung nur leer steht, aber noch vermietet ist, oder ob dafür auch keine Miete entrichtet wird. Insbesondere wird nicht geprüft, ob die betreffende Wohnung überhaupt noch aktiv am Markt angeboten wird oder ob der Eigentümer sie bereits vom Markt zurückgezogen hat.

Abbildung 2: Vergleich der Leerstandsquoten in Mehrfamilienhäusern – Mikrozensus vs. empirica-techem-Index



Quelle: Stat. Bundesamt (2002) und empirica-techem-Leerstandsindex (2003)

empirica

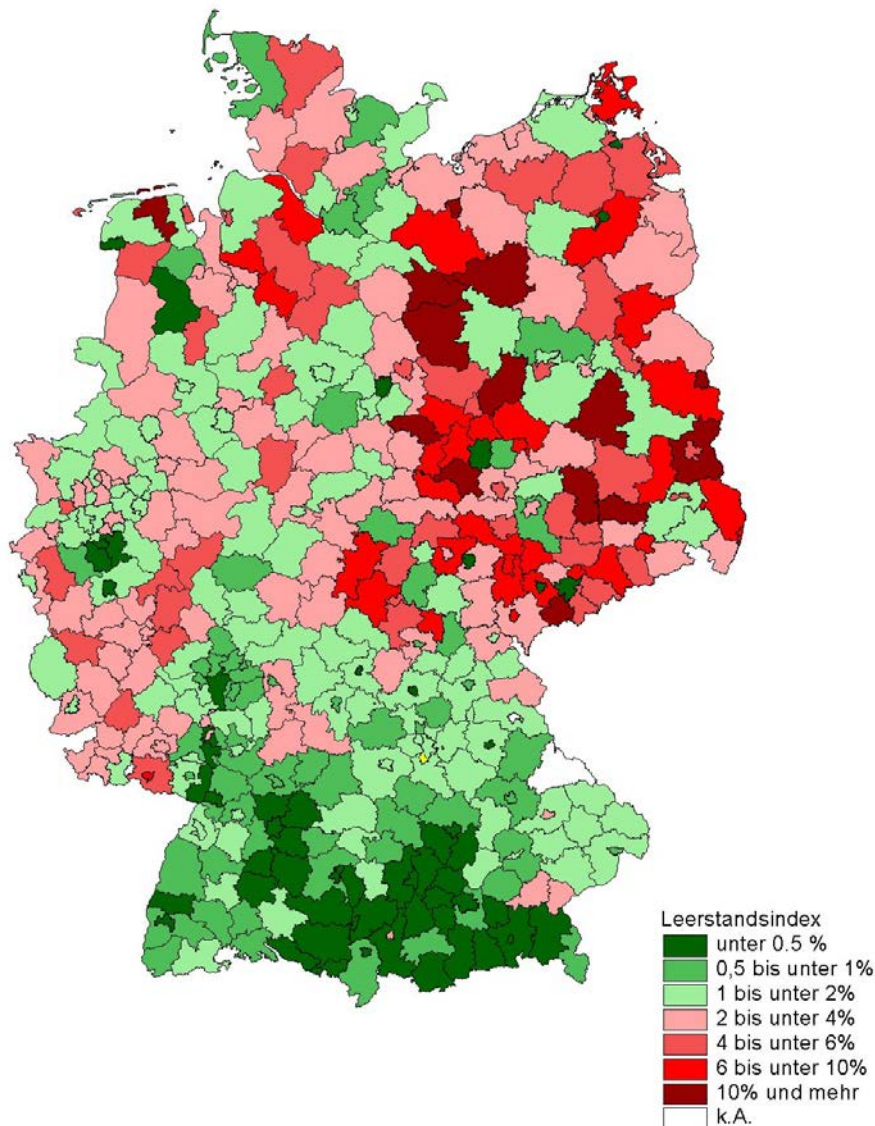
Zur Beseitigung dieser unbefriedigenden Datenlage hat empirica zusammen mit der Firma techem, die bundesweit für knapp 5 Mio. Wohnungen den Energie- und Wasserverbrauch erfasst, eine marktaktive Leerstandsquote entwickelt. Dabei werden nur solche Wohnungen als „leer“ eingestuft, für die derzeit keine Miete bezahlt wird. Diese marktaktive Leerstandsquote ist zeitnah verfügbar. Im Unterschied zu den Mikrozensusleerständen können die Quoten für jedes Jahr ermittelt und sogar unterjährige Trends für verschiedene Wohnungsgrößenklassen analysiert werden.

Aussagekraft der marktaktiven Leerstände

Die Grundgesamtheit des empirica-techem-Leerstandsindex bildet der Bestand der durch die techem ag betreuten Wohnungen. Damit handelt es sich insbesondere um professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung. Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern bleiben außen vor. Ebenso Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/zentrale Warmwasserversorgung). Im Ergebnis zeichnet der empirica-

techem-Leerstandsindex ein bisher unbekanntes Bild des Leerstandes in Deutschland: die bundesweite Quote der marktaktiven Leerstände liegt laut empirica-techem-Leerstandsindex 2003 mit 3,9% deutlich unterhalb der Leerstandsquote laut Mikrozensus 2002 von 8,2%.

Karte 1: Wohnungsleerstände in Deutschland 2003



Quelle: empirica-techem-Leerstandsindex (Kartengrundlage: infas)

empirica

Ob man all diese Besonderheiten des Datensatzes hinnehmen will, ist letztlich eine Frage des Blickwinkels. Jeder Investor muss sich im klaren sein, welche Leerstände für ihn relevant und damit investitionsentscheidend sind, wenn er Neubau plant oder Aufwertungen im Bestand vornehmen will. Da Neubauten und sanierte Wohnungen typischerweise über Zentralheizung und/oder Heißwasser verfügen, dürften Leerstände in Wohnungen mit Substandard – wie sie der Mikrozensus misst – für Investoren definitiv irrelevant sein. Akzeptiert man die Definition des marktaktiven Leerstandes, dann machen die regionalen Auswertungen eines ganz klar: Der tatsächliche Wohnflächenüberhang unterschreitet alle bisherigen Annahmen (vgl. Karte 1). Er wird sich vielerorts in den kommenden Jahren sogar noch weiter verringern, weil die Neubautätigkeit deutlich unter dem Bedarf liegt. Vor allem in den süddeutschen und einigen westdeutschen Regionen ist demnach nicht Leerstand das Problem, sondern das fehlende Wohnungsangebot.