

**TAUGEN LEERSTANDSQUOTEN ALS FRÜHINDIKATOR
FÜR MIETPREISERHÖHUNGEN?**

**Neue Einsichten auf Basis des Techem-empirica-Leerstandsindex
und der empirica-Preisdatenbank**

Dr. Reiner Braun

November 2007
empirica paper Nr. 161
<http://www.empirica-institut.de/kua/empir161rb.pdf>

Leerstand und Mieten

Angebot und Nachfrage entscheiden über den Preis. Beim markträumenden Preis fallen Angebot und Nachfrage zusammen. Das ist bei Wohnungen nicht anders als bei Kartoffeln. Anders als bei Kartoffeln wird das Angebot an Wohnungen aber nicht jedes Jahr komplett neu produziert. Der Wohnungsmarkt ist ein Bestandsmarkt. In der Folge kann es für Anbieter rational sein, über dem markträumenden Preis zu bleiben (s. Kasten). Es kommt zu Leerständen. Aber nicht nur das: weil der Marktpreis „zu hoch“ ist, steigen Mieten und Kaufpreise bei rückläufigem Leerstand nur zeitverzögert. Damit ist die Entwicklung der Leerstandsquote ein Frühindikator. Soweit die Theorie. Und wie sieht die Praxis aus? Ab welcher Quote beginnen bei fallendem Leerstand die Preise zu steigen? Empirische Analysen auf Basis des Techem-empirica-Leerstandsindex und der empirica-Preisdatenbank geben erstmals für Deutschland vorsichtige Antworten auf diese Frage.

Rationalität nicht markträumender Preise

Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses riskiert durch Mietsenkung zunächst Unruhe unter den anderen Mietern. Langfristig erschwert ihm zudem das Vergleichsmietensystem die schnelle Rückkehr zur höheren Miete. Der Eigentümer von zwei (oder mehreren) Häusern A und B riskiert darüber hinaus durch Mietpreissenkungen in Haus A Mindereinnahmen bei Neuvermietungen in Haus B (externe Effekte). Berücksichtigt man darüber hinaus auch noch Leerstände z.B. in den Häusern (weiterer Eigentümer) auf der anderen Straßenseite, besteht zudem die Gefahr, dass Leerstände durch Mietpreissenkung nur von einem ins andere Gebäude verschoben werden (Substitutionseffekte). Im Ergebnis kann es sowohl für den einzelnen Eigentümer als auch für die Gemeinschaft aller lokalen Eigentümer rational sein, sich nicht gegenseitig auf die markträumenden Preise hinunter zu konkurrieren.

Datenbasis

Im Techem-empirica-Leerstandsindex werden Wohnungen als „leer“ eingestuft, wenn keine Miete bezahlt wird. Es wird ein marktaktiver Leerstand gemessen, weil die Techem AG nur solange zur Heizkostenablesung bestellt wird, wie Wohnungen noch vermietbar sind. Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/Warmwasserversorgung) bleiben außen vor. Die empirica-Preisdatenbank basiert auf Daten der IDN Immodaten GmbH, die regelmäßig und deutschlandweit Angebotspreise verschiedener Kauf- und Mietobjekte aus den Immobilieninseraten von rund 100 Anzeigenquellen sammelt (zurzeit gut 2 Mio. Objekte je Quartal).

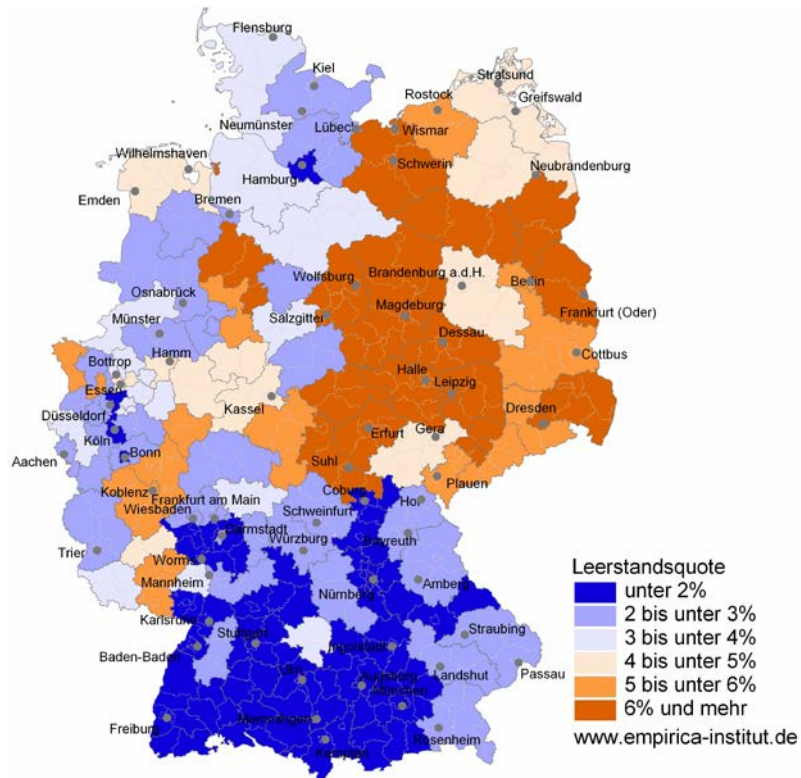
Der Status-quo: Tops und Flops

Im Jahr 2006 standen bundesweit 4% aller erfassten Geschosswohnungen leer. Die höchsten Leerstandsquoten aller 439 Landkreise und kreisfreien Städte findet man erwartungsgemäß im Osten: Wartburgkreis (18,8%), Quedlinburg (19,3%) und Niederschlesischer Oberlausitzkreis (20,8%). Aber nicht alle Regionen Ostdeutschlands leiden unter hohem Leerstand. Der sächsische Landkreis Stollberg (1,4%) und die thüringische Stadt Jena (2,2%) liegen sogar weit unter dem Bundesdurchschnitt. Umgekehrt trifft der Leerstand auch den Westen: am härtesten die rheinland-pfälzischen Landkreise Birkenfeld (9,0%) und Rhein-Hunsrück (9,6%). Die niedrigsten Quoten mit jeweils 0,4% finden sich im Bodenseekreis, im Landkreis Ravensburg und im kreisfreien Ingolstadt. Diese Leerstandsquoten bleiben sogar unterhalb der sonst als üblich angenommenen Fluktuationsrate. Das ist nicht unplausibel. Denn Umzüge verursachen nicht notwendig marktaktiven Leerstand. Im Gegenteil werden oft zwei Mieten bezahlt, weil nicht vor dem Umzug gekündigt werden kann.

Die Leerstandsentwicklung: Aufstieg – Abstieg – Turnaround

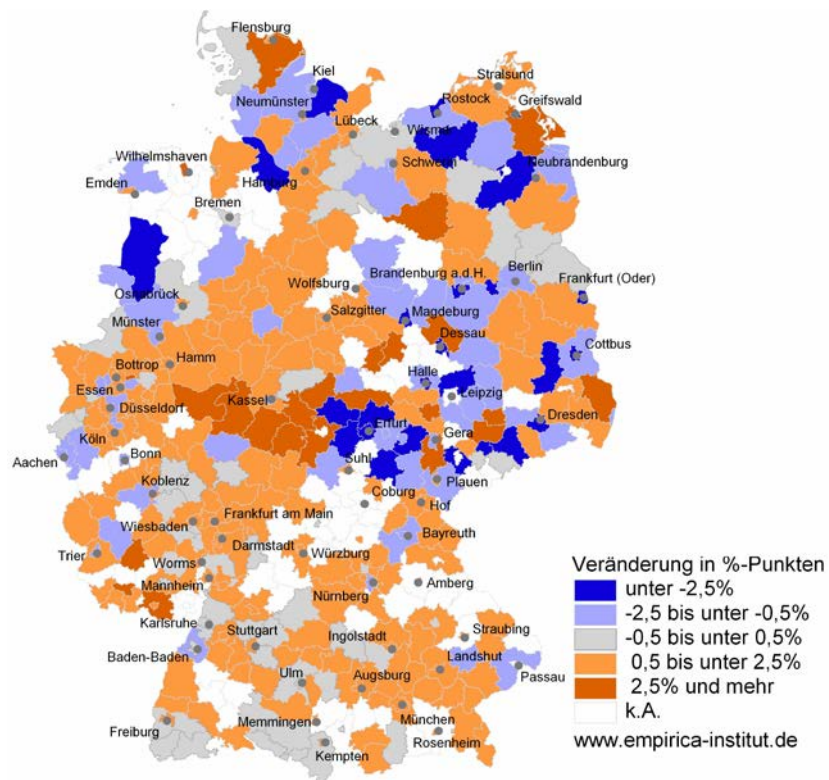
Bundesweit stagniert der marktaktive Leerstand seit Jahren. Dahinter verbergen sich jedoch gegenläufige Trends. Die Leerstandsquote steigt **im Westen** kontinuierlich an, zwischen 2001 und 2006 um 98.100 auf nunmehr 402.400 Geschosswohnungen (Leerstandsquote 2,7%). Dagegen sinkt die Quote **im Osten**: im selben Zeitraum um 82.400 auf 419.900 oder 7,3% aller Geschosswohnungen. Und dies nicht nur bei den „üblichen Verdächtigen“ wie Erfurt (-5,5 Punkte), Dresden (-4,6 Punkte), Rostock(-2,8 Punkte) oder Potsdam (-2,6 Punkte). Auch in Gotha (-5,4 Punkte), Magdeburg (-4,8 Punkte) und Halle (-3,2 Punkte) sinkt der Leerstand. Aber keine Regel ohne Ausnahme: in den westdeutschen Landkreisen Rastatt und Passau hat sich die Quote zwischen 2001 und 2006 entgegen dem westdeutschen Trend mehr als halbiert, während sie im sächsischen Mittweida oder im thüringischen Greiz gegen den ostdeutschen Trend um mehr als 50% anstieg. Noch spannender sind Regionen, die den Turnaround geschafft haben. Weil hier der Leerstand nach 2001

Abbildung 1: Regionale Leerstandsquoten in Geschwosswohnungen 2006



Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex (regionale Gliederung nach Anpassungsschichten; Kartengrundlage: Infas)

Abbildung 2: Regionale Leerstandsentwicklung in Geschwosswohnungen 2001 bis 2006



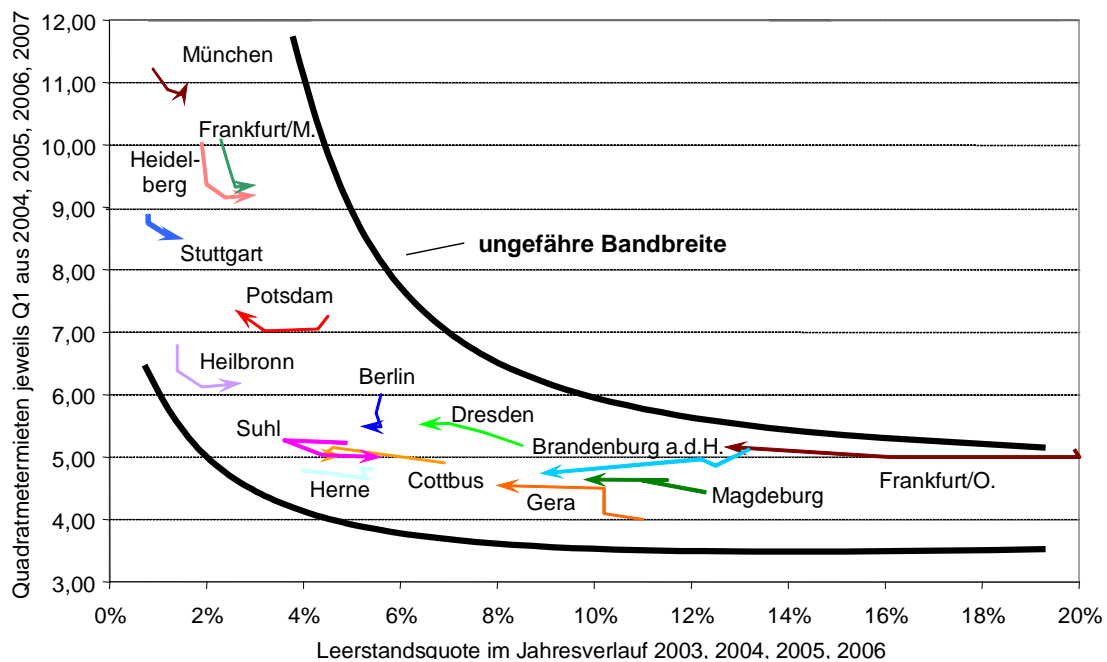
Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex (regionale Gliederung nach Anpassungsschichten; Kartengrundlage: Infas)

zunächst noch stieg, wird das wahre Ausmaß der zwischenzeitlichen Besserung verschleiert. Betroffen ist z.B. der nordrhein-westfälische Landkreis Düren und der niedersächsische Landkreis Diepholz genauso wie das brandenburgische Frankfurt/Oder. In allen drei Regionen sinken die Leerstände erst seit dem „Rekordjahr“ 2004.

Der Kausalzusammenhang: Wann reagieren die Preise?

Exemplarische Vergleiche der Leerstands- und Mietpreisentwicklung – wie sie hier erstmals für Deutschland angestellt werden – zeichnen ein plausibles Bild: tendenziell steigen die Mieten mit rückläufigem Leerstand und umgekehrt. Gleichwohl ist der Zusammenhang nicht überall gleich stark. So reagieren die Preise umso heftiger, je niedriger der Leerstand. Bei Leerständen von mehr als 8% dagegen zeigen die Preise überhaupt keine Reaktion mehr. Hier liegt das Mietniveau offensichtlich weit oberhalb des markträumenden Preises. Wenn das stimmt, könnte man in Gera und Brandenburg an der Havel aber schon bald mit steigenden Mieten rechnen. Magdeburg und vor allem Frankfurt/O. wären allerdings trotz deutlichem Leerstandsabbau noch weit entfernt von Mietpreiserhöhungen.

Abbildung 3: Leerstandsquoten 2003 bis 2006 und Mietpreise 2004 bis 2007



Die Pfeilspitze zeigt den aktuellsten Wert und damit die Richtung der zeitlichen Entwicklung an

Lesebeispiel: in Dresden lag der Leerstandsquote über das Jahr 2003 hinweg bei 8,5% und die Mieten zu Beginn des Jahres 2004 bei 5,16 €/qm. Im Laufe von drei Jahren ist der Leerstand dann über 7,7% und 7,0% auf 6,4% gesunken und sind die Mieten parallel über 5,40 €/qm und 5,54 €/qm auf 5,52 €/qm gestiegen (es werden jeweils die Mieten aus dem ersten Quartal den Leerständen des abgelaufenen Kalenderjahres gegenübergestellt).

Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex und empirica-Preisdatenbank

empirica

Ausblick auf künftige Forschungsfelder

Ein ähnliches Phänomen kennt man aus der Arbeitsmarkttheorie. Dort bekannt als non accelerating inflation rate of unemployment (NAIRU), also Arbeitslosigkeit, bei der sich die Inflation nicht beschleunigt oder „natürliche Arbeitslosenquote“. So wie hinter der NAIRU die Vorstellung steht, dass bei Unterschreitung einer bestimmten Arbeitslosenquote die Löhne und damit das allgemeine Preisniveau zu steigen beginnen, so würde auf dem Wohnungsmarkt erst bei Unterschreitung einer noch näher zu bestimmenden Leerstandsquote der Mietpreis ansteigen. In Ländern mit flexiblen Arbeitsmärkten ist die NAIRU im allgemeinen niedriger. Analog dürfte der Schwellenwert beim Wohnungsmarkt umso höher liegen (die Mieten also schon bei höheren Leerstandsquoten ansteigen), je effizienter der Wohnungsmarkt funktioniert. Ein Wohnungsmarkt ist effizient, wenn die Preise die wahren Knappheiten widerspiegeln. Diese Effizienz – das zeigen unsere Daten – ist in Deutschland regional unterschiedlich stark ausgeprägt. Insbesondere im Osten Deutschlands sind die Mietwohnungsmärkte alles andere als effizient. Zur Ableitung wohnungspolitischer Schlussfolgerungen müssen die vorhandenen Daten allerdings spezifischer analysiert werden und insbesondere unterschiedliche Wohnungsgrößen, Lagen und der Zustand des Gebäudes Berücksichtigung finden. Darüber hinaus müssen auch Kaufpreise in die Untersuchung einbezogen werden. Denn im Unterschied zu Mietpreisen unterliegen Kaufpreise keiner gesetzlichen Regulierung, so dass effizientere Preisreaktionen zu erwarten sind.