

Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand!

Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“

empirica paper Nr. 219

Juli 2014

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi219rb.pdf>

Keywords: Mietpreisbremse, Wohnungsnachfrage, Leerstand, Binnenwanderung

Autor:

Dr. Reiner Braun

INHALTSVERZEICHNIS

MIETANSTIEG WEGEN WOHNUNGSLEERSTAND!	1
1. Knappheit und Leerstand durch Binnenwanderung	1
2. Kein „zurück“ in die Stadt, sondern Trend zu Schwarmstädten	2
2.1 Alle wollen nach München, Hamburg und Berlin.....	3
2.2 Wohnungsmarkt und Arbeitsmarkt bestimmen das Mietpreisgefälle	4
2.3 Schwarmverhalten der jungen Erwachsenen	5
2.4 Ausdifferenzierung auch innerhalb der Städte	6
3. Gute Objekte erfreuen sich auch langfristig hoher Nachfrage	7
4. Politische Folgerungen	8

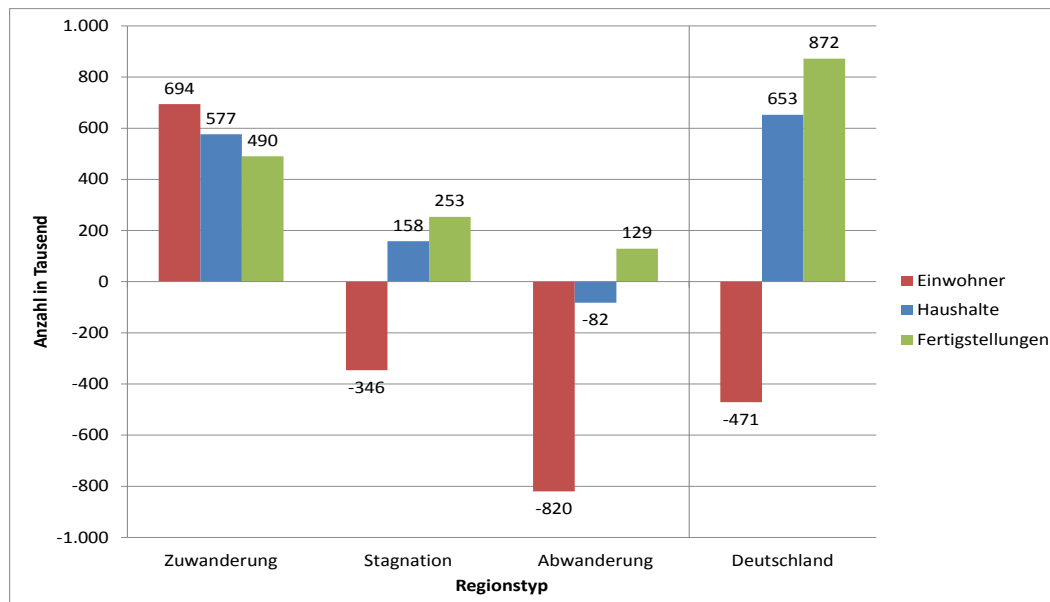
MIETANSTIEG WEGEN WOHNUNGSLEERSTAND!

Deutschlands Bevölkerung sortiert sich neu: in Schrumpfungsregionen wandern die Menschen aus der Fläche in die zentralen Orte (Bielefeld, Gera) und überregional in die Wachstumsregionen; in Wachstumsregionen strömen die Menschen überregional in die Zentren der *Schwarmstädte* (Freiburg, Leipzig) und von dort in deren Umland. Parallel steigt die Zahl der urbanen Auspendler, die das urbane Leben genießen wollen, schneller als die Zahl der Einpendler. Seit 2010 kommt auch noch eine neue Zuwanderung aus dem Ausland oben drauf. Langfristig wird jedoch die Bevölkerung und zeitverzögert die Wohnungsnachfrage schrumpfen. Im Ergebnis steigt der Leerstand aus drei Gründen: aktuell wegen Neubau trotz Leerstand in den Schrumpfungsregionen, mittelfristig durch Neubau in den Wachstumsstädten infolge des Leerzugs der Schrumpfungsregionen und langfristig ohnehin wegen der demographisch schrumpfenden Haushaltszahlen. Jeder Neubau muss daher auf seine Zukunftsfestigkeit geprüft und jeder Zuzugsanreiz in die Knappheitsstädte vermieden werden. Klar ist auf jeden Fall: Knappheit und steigende Mieten in den Städten sind die Kehrseite von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in der Fläche.

1. Knappheit und Leerstand durch Binnenwanderung

Die Regionen driften auseinander. Auf der einen Seite gibt es Zuwanderungsregionen, auf der anderen Seite Abwanderungsregionen, die den Nachschub für ebendiesen Wanderungsstrom stellen. Im Unterschied zu früheren Zyklen steigen daher Nachfrage und Preise aktuell nicht flächendeckend.

Abbildung 1: Zuwachs Einwohner, Haushalte und Wohnungen 2006-2011



Fallzahl (Zu-/Abwanderung/Stagnation) = (167/118/118) = 403 Landkreise und kreisfreie Städte
Zu-(Abwanderungs-)Region: Wanderungssaldo pro Tsd. Einwohner 2009-11 >5 (<-5)

Quelle: DIA-Studie „Wohnimmobilien zur Altersvorsorge“ (dia-vorsorge.de), Berlin 2013

empirica

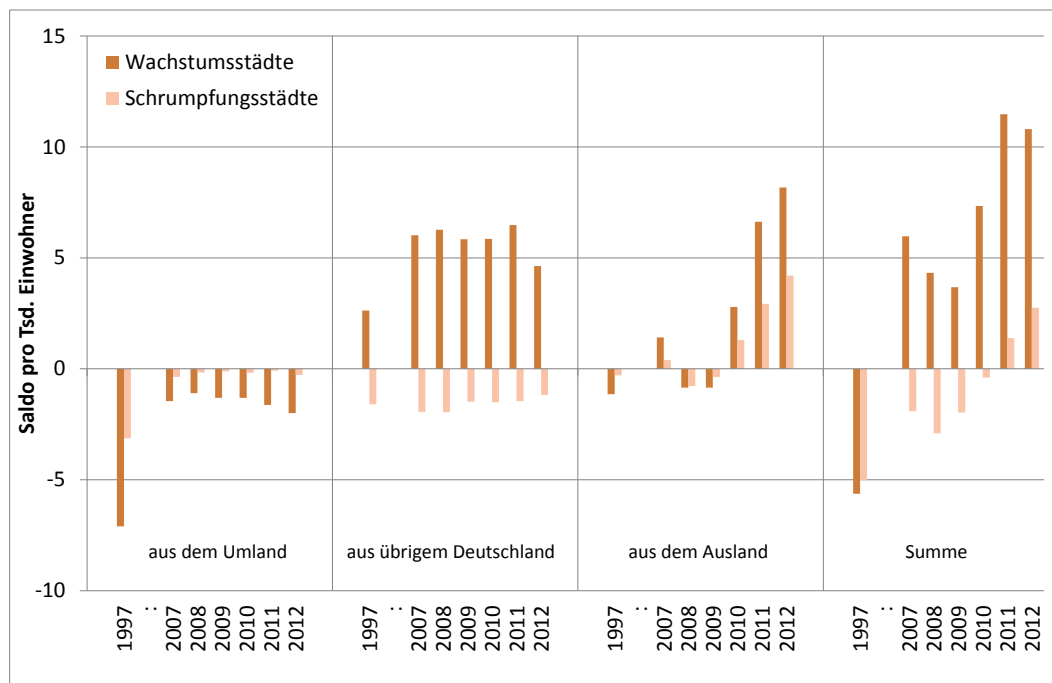
In der Folge ergibt sich ein trügerisches Bild: bundesweit ist die Einwohnerzahl gesunken, die Zahl der Haushalte gestiegen und das Angebot an neuen Wohnungen war größer als der Zuwachs der Haushalte (vgl. rechter Teil der Abbildung 1). Regional spiegelt sich dies allenfalls in den Stagnationsregionen wider. Demgegenüber ist die Einwohnerzahl in den Zuwanderungsregionen deutlich gestiegen. Und hier konnte der Bau neuer Wohnungen eben nicht Schritt halten mit dem Zuwachs der Haushalte. Ganz anders in den Abwanderungsregionen: hier war nicht nur die Einwohnerzahl, sondern auch die Zahl der Haushalte rückläufig. Dennoch wurden hier neue Wohnungen errichtet.

Dies mag verwundern, aber auch dort gibt es zahlungskräftige Nachfrager, deren Wohnwünsche und Qualitätsansprüche im vorhandenen Wohnungsbestand nicht erfüllt werden. Jeder zusätzliche Wohnungsbau in einer Schrumpfstadt erhöht dort aber den ohnehin schon hohen Leerstand. Betroffen sind vor allem weniger attraktive Standorte und Bauformen.

2. Kein „zurück“ in die Stadt, sondern Trend zu Schwarmstädten

Ist das Ende der Suburbanisierung wirklich schon gekommen? Ende der 1990er Jahre war der Trend noch eindeutig: allerorten wanderten die Menschen per Saldo raus aus der Kernstadt ins nahegelegene Umland – trotz einiger überregionaler Zuzüge verloren die Städte Einwohner. Heute dagegen gibt es ausgesprochene Wachstums- und Schrumpfstädte (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Zusammensetzung Wanderungssaldo 1997 und 2007-12



Fallzahl (Wachstums-/Stagnations-/Schrumpfstädte) = (51/26/30) = 107 kreisfreie Städte
 Wachstums-(Schrumpfstadt): Veränderung Einwohnerzahl 2007-12 >1% (<-1%)

Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

empirica

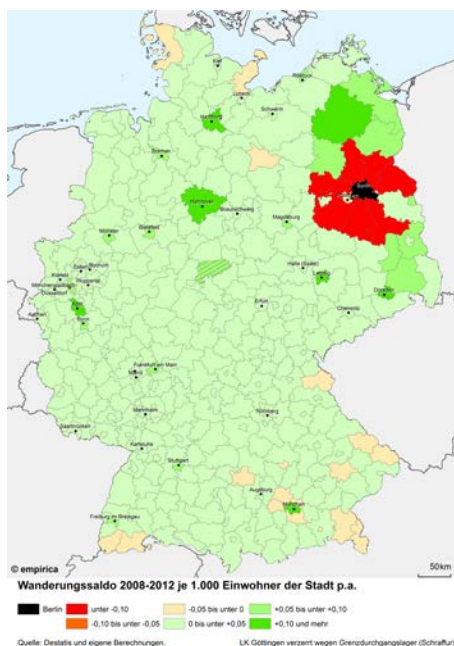
Aus den Schrumpfstädten (und -regionen) wandern die Menschen überregional ab. Diese Ströme fließen in den Kernstädten der Wachstumsregionen zusammen. Dort wiederum drängen sie die Bewohner ins Umland ab. Folglich gibt es kein generelles „zurück“ in die Stadt. Allenfalls ein leichtes und nicht nachhaltiges „zurücklein“ in einigen wenigen Schrumpfstädten (z.B. Hof, Frankfurt/Oder oder Gera). In den Wachstumsstädten aber regiert nach wie vor – seit 2009 sogar wieder verstärkt – die Suburbanisierung: die zentralen Orte der Wachstumsregionen sind daher bis 2009 „nur“ wegen der enormen überregionalen Zuwanderung aus deutschen Schrumpfstädtsregionen gewachsen. Denn lange Zeit gab es auch keine bedeutende Außenwanderung in die Städte. Erst seit 2010 profitieren sie auch wieder per Saldo durch Zuwanderer aus dem Ausland und erst seit 2012 liegen die Auslandsgewinne über den Inlandsgewinnen. Bis dahin galt: Jeder zusätzliche Wohnungsbau in einer Wachstumsstadt erhöht den ohnehin schon hohen Leerstand in den Schrumpfstädtsregionen. Die Knappheit in den Städten ist die Kehrseite der Schrumpfung in der Fläche!

2.1 Alle wollen nach München, Hamburg und Berlin

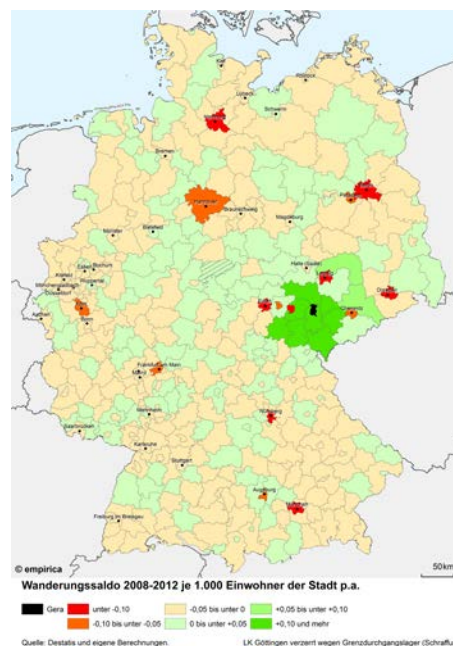
Die „Neuordnung“ der Bevölkerungsverteilung in Deutschland wird noch plastischer, wenn man die regionalen Wanderungssalden einzelner Großstädte analysiert (vgl. Abbildung 3). So verliert das wachsende Berlin nach wie vor Einwohner durch Suburbanisierung an fast alle Umlandkreise (rote Flächen; Ausnahme: Stadt Potsdam und Landkreis Oder-Spree). Die Wanderungsgewinne von Berlin stammen dagegen aus nahezu allen Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands – selbst Hamburg und München verlieren zugunsten der Hauptstadt (grüne Flächen).

Abbildung 3: Regionale Wanderungsbilanz für Berlin und Gera

Bilanz für Berlin



Bilanz für Gera



Quelle: Destatis, eigene Berechnungen (Kartengrundlagen: Nexiga)

empirica

Ganz anders sieht das Bild für eine Schrumpfstadt aus. Das Beispiel Gera zeigt, dass die Stadt von allen Umlandkreisen Einwohner hinzugewinnt. Dagegen verliert sie an die Mehrheit aller deutschen Landkreise Einwohner - insbesondere an die „üblichen Verdächtigen“ München, Hamburg und Berlin, aber auch an andere Wachstumsstädte in der näheren Umgebung (v.a. Leipzig, Dresden, Jena und Erfurt).

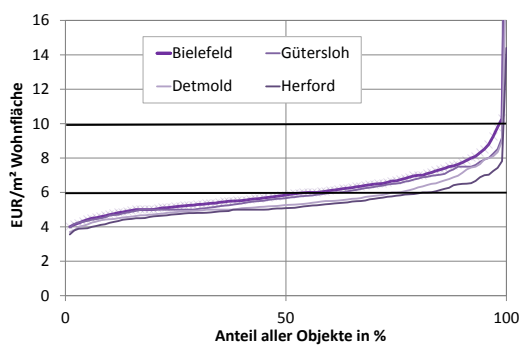
2.2 Wohnungsmarkt und Arbeitsmarkt bestimmen das Mietpreisgefälle

Im Ergebnis fällt die Wohnungsnachfrage in den Umlandgemeinden der Abwanderungsregionen und steigt sie zunächst noch leicht in deren Kernstädten. Dieser Anstieg ist aber nicht nachhaltig, denn der Zustrom aus dem Umland ist begrenzt und dürfte daher schon in naher Zukunft versiegen.

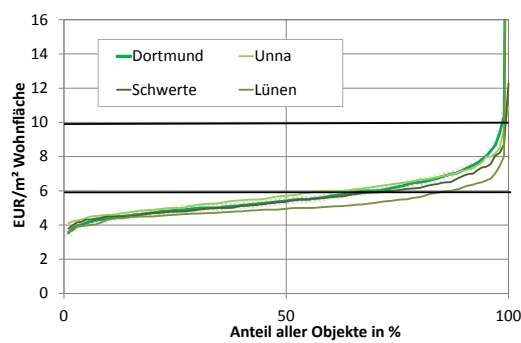
Abbildung 4: Mietpreisgefälle ausgewählter Stadtregionen

Angebotsmieten (Bestand und Neubau) im Jahr 2012

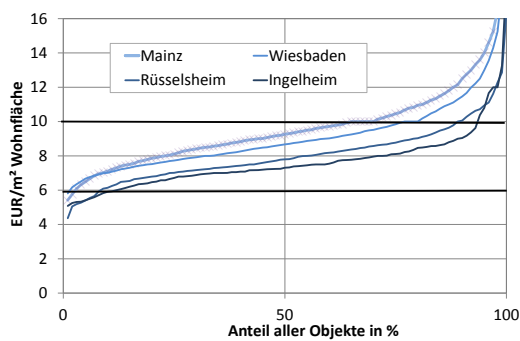
Bielefeld und Umland



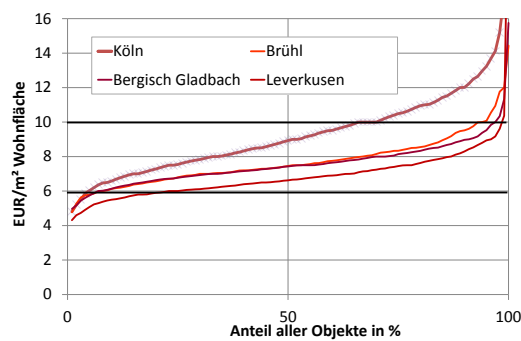
Dortmund und Umland



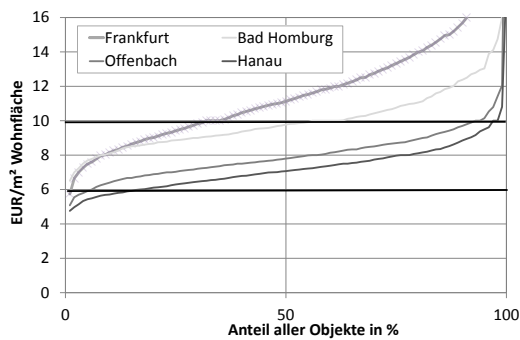
Mainz und Umland



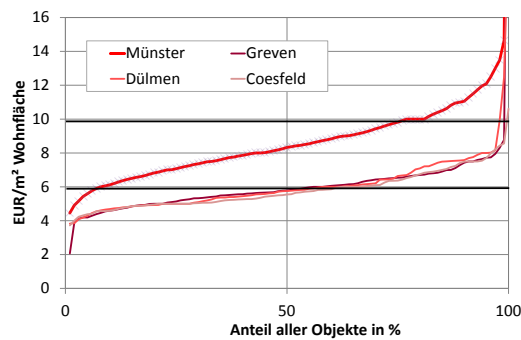
Köln und Umland



Frankfurt und Umland



Münster und Umland



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)

empirica

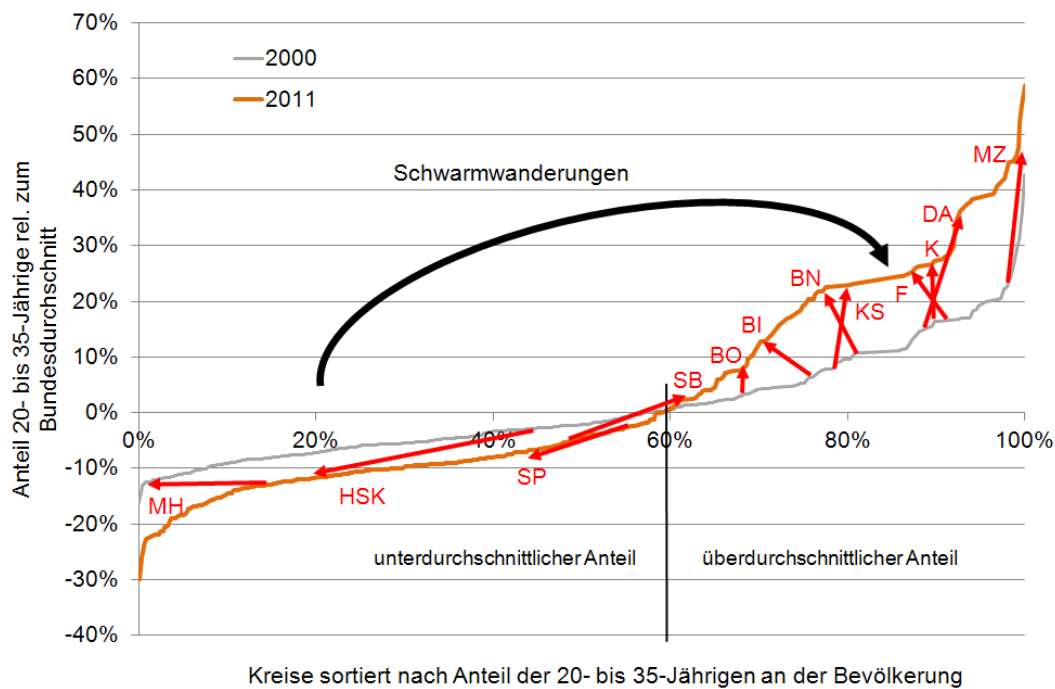
Auch die aktuellen Außenwanderungsgewinne entwickeln sich nach aller Erfahrung zyklisch und werden sich mittelfristig wieder abschwächen – auch Ausländer verlassen die Schrumpfstädte, wenn es dort keine Arbeit gibt. Dagegen wächst die Wohnungsnachfrage im Umland der Zuwanderungsregionen und vor allem in deren Kernstädten. Das Wachstum dieser Städte ist nachhaltig, da der Zustrom überregional sowie stärker auch international gespeist wird. Dieses Potential ist quasi „unbegrenzt“. Außerdem gibt es dort schon heute eine große Bandbreite an Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Parallel zur Wohnungsnachfrage verändern sich auch die Strukturen der Mieten: die Kernstädte der Zuwanderungsregionen sind deutlich teurer als das Umland (vgl. z.B. MZ, K, F, MS in Abbildung 4), in Stagnations- oder Abwanderungsregionen dagegen gibt es kaum noch ein Preisgefälle (vgl. z.B. DO und BI). Dadurch wiederum verstärken sich die beschriebenen Wanderungsströme in die Kernstädte der Abwanderungsregionen (Landflucht) bzw. aus den Kernstädten der Zuwanderungsregionen (Suburbanisierung). Denn verantwortlich für die Umlandwanderung ist das Angebot am Wohnungsmarkt (Menge, Qualität und Preis). Preisgefälle im Umland vertreiben die Menschen aus der Stadt und umgekehrt. Antrieb der überregionalen Wanderung ist dagegen das Angebot am Ausbildungs- und Arbeitsmarkt. Die überregionale Wanderung wurde zuletzt auch noch zusätzlich angetrieben durch die doppelten Abiturjahrgänge (Wegfall Wehrdienst und Abschaffung 13. Schuljahr), die an die Universitäten strömen.

2.3 Schwarmverhalten der jungen Erwachsenen

Im Unterschied zu früheren Jahrzehnten kann darüber hinaus ein weiteres Phänomen im Zusammenhang mit der Binnenwanderung beobachtet werden: die 20- bis 35-Jährigen konzentrieren sich heute weit stärker auf bestimmte Städte als in früheren Jahren (vgl. Abbildung 5). So lag der Anteil der 20- bis 35-Jähriger im Jahr 2000 nur in vier Städte mehr als 30 Prozent über dem Bundesdurchschnitt (Münster, Würzburg, Heidelberg und Freiburg). Im Jahre 2011 dagegen traf dies bereits auf 18 Städte zu (Karlsruhe, Erlangen, Bayreuth, Regensburg, Darmstadt, Leipzig, Flensburg, Rostock, München, Kiel, Dresden, Freiburg, Münster, Mainz, Trier, Jena, Heidelberg und Würzburg). Dies sind gleichzeitig Städte mit stark steigenden Mieten.

Auf der anderen Seite gab es im Jahre 2000 noch keinen Kreis, dessen Anteil der 20- bis 35-Jährigen um mehr als 16 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt lag. 2011 lag jedoch in 23 Kreisen der Anteil der Jungen um 20 Prozentpunkte oder mehr unter dem Bundesdurchschnitt. Anders ausgedrückt: Im Jahre 2000 wohnten erst fünf Prozent der jungen Erwachsenen in Schwarmstädten (Städte mit weit überdurchschnittlichem Anteil der 20- bis 35-Jährigen), im Jahre 2011 waren es schon 25 Prozent! Dabei hat sich der Anteil der Kreise mit über- bzw. unterdurchschnittlichem Anteil junger Erwachsener nicht verändert. Im Jahre 2000 waren es mit rund 40 Prozent (bzw. 60 Prozent) ebenso viele wie im Jahre 2011. Was sich verändert hat, ist die Stärke der Unterschiede. Dies deutet darauf hin, dass die Wanderungsintensität stark zugenommen hat, d.h. der Anteil eines Jahrgangs, der seine Heimat verlässt, nimmt zu.

Abbildung 5: Konzentration der 20- bis 35-Jährigen, 2000 und 2011

Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

empirica

Eine Mutmaßung ist, dass dieses Schwarmverhalten ein Ergebnis der demographischen Entwicklung ist. Die Gruppe der 20- bis 35-Jährigen ist die erste Nach-Babyboomer-Generation, d.h. es handelt sich um vergleichsweise kleine Geburtsjahrgänge. Und diese „Wenigen“, diese Minderheit, konzentriert sich zunehmend. Durch „Zusammenrottung“ gelingt es, in einer Stadt oder in einzelnen Stadtvierteln ein „junges Lebensgefühl“ zu erzeugen. Dieses Gefühl entwickelt dann eine selbstverstärkende Wirkung. Irgendwann könnte es zu regelrechten Fluchtwanderungen aus den sich entleerenden Städten und Landkreisen kommen – nach dem Motto: „*Ich will hier nicht der letzte junge Mensch sein.*“

2.4 Ausdifferenzierung auch innerhalb der Städte

Auch innerhalb der Städte vollziehen sich ganz unterschiedliche Trends. Es gibt nicht den einen lokalen Wohnungsmarkt und nicht die eine lokale Wohnungsmiete. Deutlich wird dies am Beispiel von Familienvierteln oder Schwarmstädten. Die entsprechenden Milieus entstehen nicht irgendwo in einer Stadt, sondern in ganz speziellen Stadtteilen: idealtypisch am Cityrand – nicht in unmittelbar zentralster Lage, aber doch zentral – in hoch verdichteten Mehrfamilienhausgebieten mit hohem Altbauanteil, oft gründerzeitlich geprägt. Der Anteil der Gewerbeeinheiten in den Erdgeschoss ist dort hoch und bietet damit viel Raum für Geschäfte, Galerien, Cafés etc. öffentliche Parks oder städtische Plätze geben den Gebieten ein Zentrum oder eine besondere Lage. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind sie gut an den ÖPNV angebunden, trotzdem werden sie in der Regel nicht von großen Durchfahrtsstraßen durchschnitten. Die Viertel entstehen dann durch Gentrifizierung, weil relativ einkommens- und bildungsstarke Personen mit hohem Einkommenspotenzial zu-

ziehen und relativ einkommensärmere Schichten verdrängen. Dadurch steigt das Mietpreinsniveau zum Teil deutlich. Unklar bleibt, wie lange solche Gebiete „hipp“ bleiben und ob z.B. die Familien in den „Familienvierteln“ dauerhaft gebunden bleiben. Womöglich sind es zunächst nur „Kleinkinderviertel“ und wird deren Suburbanisierung nur verschoben. Dann können einzelne Stadtteile auch erhebliche Schwankungen hinsichtlich Mieten und Kaufpreisen erfahren.

3. Gute Objekte erfreuen sich auch langfristig hoher Nachfrage

Lange Zeit wurden in Deutschland vielfältige Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die Immobilienmärkte befürchtet: Weniger Menschen benötigen weniger Wohnungen, ältere Menschen ziehen nicht mehr um oder nur noch ins Pflegeheim und immer mehr Menschen fehlt es angesichts fehlender Altersvorsorge und zunehmender Altersarmut an (Wohn-)Kaufkraft. In der Folge wurden nach dem Wohnungsbauzyklus der 1990er Jahre kaum noch neue Wohnungen gebaut. Aber wären alle diese Erwartungen richtig gewesen, wären nur noch Abriss und nicht mehr Neubau oder gar steigende Miet- oder Kaufpreise an der Tagesordnung.

Nach Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird der Bevölkerungsrückgang in Deutschland im Zeitraum 2010 bis 2030 überschaubare 2,5 Mio. oder drei Prozent auf 79,3 Mio. Einwohner betragen. Allerdings fragen nicht Personen, sondern Haushalte Wohnungen nach. Und dank sinkender Haushaltsgößen steigt deren Anzahl in diesem Jahrzehnt sogar noch an, selbst bis zum Jahr 2030 werden es nicht weniger sein als heute.

Wohnungen sind aber nicht gleich Wohnungen. Die Nachfrage nach Wohnungen in Eigenheimen bzw. in Einfamilienhausähnlichen, eher höherwertigen Gebäuden wird nach empirica-Prognosen durchgehend im gesamten betrachteten Zeitraum steigen. Die Kehrseite: Geschosswohnungen, insbesondere schlechtere Lagen und Qualitäten oder anonyme Großsiedlungen werden überproportionale Nachfrageeinbußen erfahren. Aber selbst die Nachfrage nach Geschosswohnungen wird sich in einigen Regionen günstig entwickeln, die von Zuwanderung profitieren (z.B. Hamburg und Umland, Oberrhein und Hochrhein oder Allgäu und Oberbayern).

Bei der künftigen Wohnungsnachfrage sind aber nicht nur Regionen und Gebäudestile zu unterscheiden. Für eine erfolgreiche Vermietung ist es auch wichtig, die Bedürfnisse der wichtigsten Nachfragegruppen zu kennen. Da wären zum einen die mengenmäßig bedeutende Gruppe der Senioren, die heute mobiler sind als in vergangenen Jahrzehnten.¹ Eine zahlenmäßig kleinere Gruppe sind die Familien. Diese Nachfrager haben aber sehr spezielle Wohnwünsche.² Außerdem entscheiden vor allem Familien mit ihrer Wohnstandortwahl darüber, wohin die Umlandwanderung führt: in die Suburbanisierung oder „zurück“ in die Stadt.

¹ Vgl. Krings-Heckemeier, Braun et al. (2006), „Die Generationen über 50: Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven“, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Berlin.

² Vgl. Krings-Heckemeier, Pfeiffer, Braun et al., „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“, empirica-Studie im Auftrag der Wüstenrot-Stiftung, Ludwigsburg 2008.

4. Politische Folgerungen

Preise regulieren auf Märkten den Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage. Niedrige oder sinkende Mieten in Schrumpfstädten rufen den Menschen im Umland zu: kommt her, wir haben Platz und bieten eine bessere Nahversorgung als im Umland. Hohe oder steigende Mieten in den Wachstumsstädten signalisieren dagegen: bleibt besser weg oder geht ins Umland, unser Boot ist schon voll.

Mietpreisbremse verschärft die Spannungen

Eine „künstliche“ Absenkung der Mieten durch Mietpreisbremsen verstärkt als ungewollte Nebenwirkung die Konzentration der Bevölkerung auf die attraktiven Wachstumsstädte und fördert damit den zunehmenden Leerstand in den Schrumpfsregionen. Ihr politischer Preis sind die Kosten künftiger Abrissprogramme und der Wertverlust unzähliger Immobilien und funktionsfähiger Infrastruktur.

Reform der Grundsteuer beschleunigt die Entspannung

Es höchste Zeit, die seit Jahren schwelende Grundsteuerreform endlich auf den Weg zu bringen. Auch sie könnte helfen, die Wohnungsknappheit in den Wachstumsstädten aufkommensneutral zu entschärfen, wenn als Grundlage künftig nur noch der Wert des Baulandes (Bodenwertsteuer) und nicht mehr der Wert der Gebäude maßgebend wäre; zudem sollte der Rabatt auf Leerstände abgeschafft werden. Eine so reformierte Grundsteuer würde in Wachstumsregionen die Hortung verfügbarer, aber unbebauter Grundstücke verteuern sowie enorme Anreize zur Nachverdichtung und zügigen Bebauung vorhandener Brachflächen geben. In Schrumpfsregionen würde der Kauf leer stehender Gebäude verbilligt und damit der Verkauf beschleunigt. So könnten die klammen Kommunen ihr Stadtbild kostengünstiger aufpolieren und kämen investitionswillige Nachfrager schneller zum Zuge.

Modifizierte Entfernungspauschale als neue „Zonenrandförderung“

Fahrtkosten für das Pendeln sind die Kehrseite geringerer Wohnkosten im Umland. Je niedriger die Fahrtkosten, desto geringer ist der Anreiz, in der Stadt zu wohnen. Die Höhe der effektiven Fahrtkosten hängt u.a. von der steuerlichen Entfernungspauschale ab. Eine Abschaffung oder Absenkung der aktuellen Fördersätze würde die heutigen Einpendler zum Umzug in die Stadt drängen. Daran denkt zum Glück keiner. Umgekehrt könnte aber eine höhere Entfernungspauschale für Menschen mit einem Wohnsitz außerhalb und einem Arbeitsplatz innerhalb einer Mietbremsregion den Drang in die Städte mit angespannten Wohnungsmärkten zügeln.

Derzeit entstehen dem Staat durch die Ausweisung einer Mietbremsregion keine direkten Kosten. Daher besteht die Gefahr einer übermäßigen Ausweitung. Durch den skizzierten Steuerrabatt würde die Einführung einer Mietbremsregion einen Preis in Form geringerer Steuereinnahmen bekommen. Denn je mehr Mietbremsregionen es gibt und je größer sie ausfallen, desto mehr Arbeitnehmer kämen potentiell in den Genuss einer Steuerersparnis. Die Umsetzung dieser „Zonenrandförderung“ wäre allerdings sehr aufwendig und streitanfällig – aber das gilt ja auch für die Festlegung einer Mietbremsregion!