

Don't Panic

Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende

empirica-Paper Nr. 248

Keywords: Neubaubedarf, Nachholbedarf, Mietenwahnsinn



empirica ag

Büro Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 914 89-0

www.empirica-institut.de

ISSN 2510-3385

Autor

Dr. Reiner Braun

Download

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi248rb.pdf

April 2019

INHALTSVERZEICHNIS

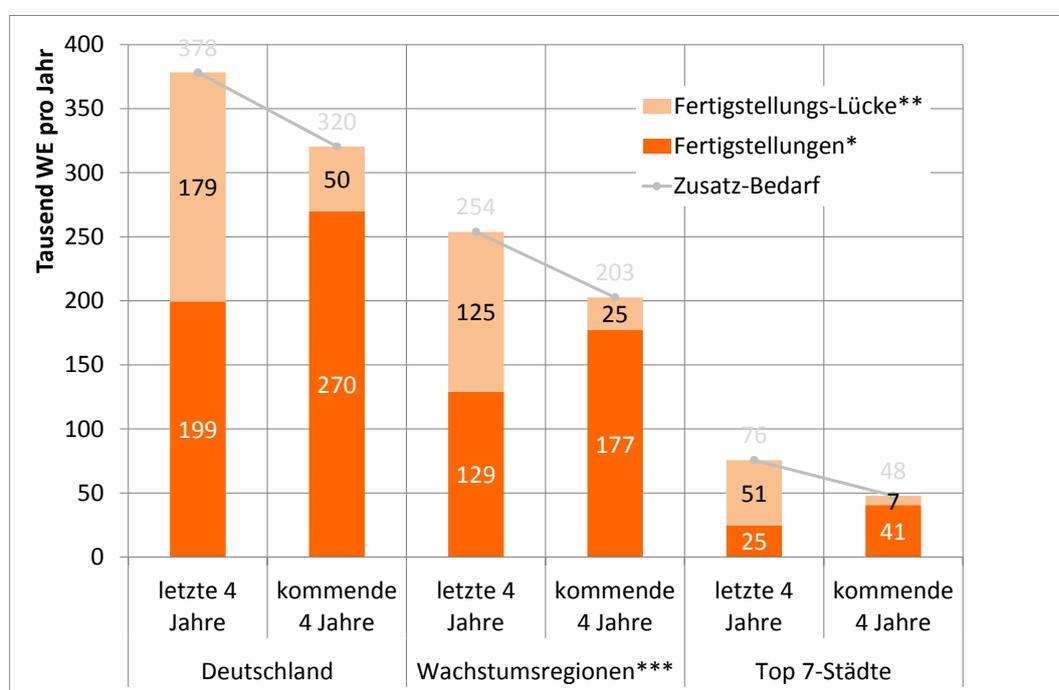
Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.....	1
1. Wir bauen schon (fast) ausreichend viele Wohnungen	1
2. Gibt es einen Nachholbedarf und wie lässt der sich realisieren?	2
EMPIRICA WORKING PAPERS	5

DON'T PANIC: DER #MIETENWAHSINN GEHT ABSEHBAR ZU ENDE

1. Wir bauen schon (fast) ausreichend viele Wohnungen

Bauwirtschaft und Bauämter haben in den letzten Jahren eine Herculesaufgabe bewältigt. Angefangen beim Negativrekord der Nachkriegszeit im Jahr 2009 steigerten sie die Zahl der fertiggestellten Wohnungen von 159 Tsd. innerhalb einer Dekade auf rund 300 Tsd. Einheiten im Jahr 2018. Das bedeutet: die Bautätigkeit wurde fast verdoppelt.

Abbildung 1: Fertigstellungs-Lücke der letzten und der kommenden vier Jahre



* Fertigstellungen = mittlere jährliche Zahl fertig gestellter Wohnungen.

** Lücke = jährlicher Bedarf abzgl. mittlere jährliche Zahl fertig gestellter Wohnungen.¹ Da die Fertigstellungszahlen immer erst im Nachhinein vorliegen, wird der jeweilige Bedarf verglichen mit den Fertigstellungen der unmittelbaren Vorjahre; konkret wird der Bedarf im Zeitraum 2015-18 verglichen mit den Fertigstellungen im Zeitraum 2011-13 (und der Bedarf 2019-22 mit den Fertigstellungen 2015-17).

*** Regionen, in denen die Bevölkerung zuletzt (im Zeitraum 2009-14) um min. 1% gestiegen ist.

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Gemessen am Bedarf zusätzlicher Wohnungen bauen wir mittlerweile also fast ausreichend viel: Lag die Fertigstellungs-Lücke in den letzten vier Jahren bundesweit noch bei

¹ Betrachtet wird die Nettolücke, also die Fertigstellungen abzgl. regional „zu viel“ gebauter Wohnungen. Würden z.B. im Harz 500 Tsd. Wohnungen errichtet und andernorts keine, dann wären der bundesweite Bedarf rechnerisch weit mehr als gedeckt und die Bruttolücke geschlossen. Gleichwohl fehlten anderswo Neubauten, die Nettolücke wäre also nicht geschlossen und die im Harz „zu viel“ gebauten Einheiten müssten von der Bruttolücke abgezogen werden.

jährlich 179 Tsd. Einheiten, so hat sich diese Schere mittlerweile bis auf 50 Tsd. Einheiten um mehr als zwei Drittel geschlossen (vgl. Abbildung 1; Bedarfsschätzung aus empirica paper Nr. [244](#)).

Die gute Nachricht: In den besonders hart von Mietsteigerungen betroffenen Städten wurde die Lücke am meisten reduziert. So schrumpfte der nicht gebaute jährliche Zusatzbedarf in den Wachstumsregionen von 125 Tsd. auf 25 Tsd. Einheiten um 80% und in den begehrten Top 7-Städten sogar von 51 Tsd. auf 7 Tsd. Wohnungen um über 85%. Sobald auch die verbleibende Fertigstellungs-Lücke geschlossen sein wird, dürfte der Mietanstieg in den betroffenen Städten und Regionen zum Erliegen kommen.² Hilfreich, aber bei weitem nicht alleine ausschlaggebend dafür ist auch, dass der Zusatz-Bedarf im Zeitablauf kleiner wird.

Für eine baldige Mäßigung der Mietsteigerungen sprechen damit mehrere Fakten:

1. Die Baugenehmigungen haben ein Rekordhoch erreicht, das weit über den aktuellen Fertigstellungen liegt und in naher Zukunft weitgehend realisiert werden dürfte; das Zusatz-Angebot wird also weiter steigen, die Lücke schrumpfen.
2. Die Nachfrage wächst in den Schwarmstädten mittlerweile mit geringerem Tempo. Es wandern zwar weiterhin Menschen dorthin, aber per saldo weit weniger als noch vor einigen Jahren. Mittlerweile flüchten Familien sowie Geringverdiener ins Umland und weichen andere in neue Schwarmstädte der zweiten Reihe aus; die Zusatz-Nachfrage ist also rückläufig.
3. Last but not least dürfte die drohende Konjunkturertrübung den Deutschen die Wanderlust bald weiter verderben. Das hohe Wanderungsvolumen der vergangenen Jahre war eben auch ganz entscheidend befördert durch das lange und sehr kräftige Wirtschaftswachstum der vergangenen Dekade.

2. Gibt es einen Nachholbedarf und wie lässt der sich realisieren?

Selbst wenn der Wohnungsbau in den kommenden Jahren ausreichend groß sein wird, kann und sollte man die Frage stellen: Muss die Lücke der vergangenen Jahre nicht nachträglich und zusätzlich zum aktuellen Neubaubedarf geschlossen werden? Gibt es also einen Nachholbedarf, der befriedigt sein muss, bevor sich der Markt wirklich beruhigen kann? An dieser Stelle muss man unterscheiden, welches Politikziel verfolgt wird bzw. wie es verfolgt werden kann.

Außerdem muss bei der Beantwortung dieser Frage berücksichtigt werden, dass der hier betrachtete Zusatz-Bedarf die rein mengenmäßige Knappheit betrachtet. D.h. er schätzt nicht, wie viele Wohnungen aktuell in welchem Preissegment fehlen, sondern wie viele

² So war es auch in vergangenen Zyklen, vgl. Abb. 17, S. 28 der empirica-Studie „[Wohnimmobilien zur Altersvorsorge – Worauf muss man achten?](#)“ für den Zyklus der 1990er Jahre oder Abb. 1, S. 7 der empirica-Studie „[Wohnsituation der Niedrigeinkommensbezieher in Hamburg](#)“.

Wohnungen künftig allein aufgrund (regional) steigender Haushaltszahlen zusätzlich benötigt werden.³

a) Kein weiterer Mietpreisanstieg

Tatsächlich sind viele (vor allem junge) Menschen wegen der zunehmenden regionalen Knappheiten z.B. nicht zum Studium nach Berlin gezogen, sondern in eine andere Unistadt mit niedrigeren Mieten wie etwa Magdeburg, Chemnitz oder Schwerin; andere wiederum haben sich vermehrt zu Wohngemeinschaften zusammengeschlossen oder ziehen später aus dem Elternhaus aus. Allein deswegen muss keineswegs der Bau aller in der Vergangenheit nicht oder zu wenig fertiggestellten Wohnungen „nachgeholt“ werden. Vielmehr hat sich ein Großteil der Zusatz-Nachfrage aus den letzten Jahren im (bis dato ggf. leer stehenden) Bestand auf die eine oder andere Art und Weise zurechtgerüttelt, der ehemals berechnete Zusatz-Bedarf ist daher nicht mehr marktwirksam.⁴

Darüber hinaus gilt: Werden künftig immer genauso viele Wohnungen gebaut, wie der Bedarf steigt, dann ergeben sich keine zusätzlichen Knappheiten und mithin würden die Mietpreise cet.par.⁵ nicht weiter steigen. Das wäre nach mittlerweile zehn Jahren zunehmend steigender Mietpreise doch einmal was anderes.

b) Fallende Mietpreise

Sollen die Markt-Mieten nicht nur stagnieren, sondern sogar sinken, dann gibt es zwei Möglichkeiten, wie das passieren kann: Entweder es werden dort, wo Knappheiten bestehen, (versehentlich) mehr Wohnungen neu errichtet, als es der Zusatz-Bedarf erfordert, oder es wird möglich, das Zusatz-Angebot zu erheblich niedrigeren Herstellungskosten zu realisieren.

Ein (versehentliches) Überangebot dämpft die Mieten zulasten der Renditen

Der erste Fall, ein „Überangebot“ durch Fertigstellungszahlen oberhalb des Zusatz-Bedarfs, würde z.B. auftreten, wenn Kapitalanleger die Fundamentaldaten ignorieren, also trotz immer weiter sinkender Renditen in Betongold investierten. Im Ergebnis müssten sie irgendwann die Neubau- oder Neuvertragsmieten unter die kalkulierten Soll-Mieten senken, die für eine rentable Vermietung im Neubau erforderlich sind. Denn nur so könnten sie dann Leerstand vermeiden. Angesichts der enormen Bauüberhänge sowie der Vielzahl aktueller Schlagzeileninvestoren mit Niedrigzinspanik ist das zumindest in den Schwarmstädten kein unrealistisches Szenario für die nahe Zukunft. In der Literatur nennt man so etwas dann Bewertungs- und Informationsdefizite oder auch Herdentrieb und disaster myopia.⁶ Im Falle eines solchen „Überangebotes“ würden auch Sicker-effekte wieder wirkmächtiger, so dass Neubaumieten nur wenig fallen müssten, um

³ Im Unterschied dazu schätzt z.B. die Böckler-Stiftung den Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen. Dazu werden Annahmen über eine maximal tragbare Mietbelastung getroffen. Anschließend wird in einem Gedankenexperiment versucht, die vorhandenen Wohnungen so umzuverteilen, dass kein Haushalt eine Belastung über diesem Maximum zu tragen hat. Die Anzahl der Haushalte, denen man selbst in diesem theoretischen Feldversuch keine „bezahlbare“ Wohnung zuordnen könnte, wird dann als Zusatzbedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen deklariert.

⁴ Tatsächlich sind auch die Leerstände seit der letzten amtlichen Erhebung im Rahmen des Zensus ganz erheblich gesunken (vgl. [CBRE-empirica-Leerstandsindex](#)).

⁵ D.h. insbesondere bei nicht weiter steigenden Herstellungskosten.

⁶ Vgl. empirica-Studie [Globale Immobilienzyklen](#) im Auftrag des VdP (vormals VdH).

als Folge von Umzugsketten auch die Neuvertragsmieten von kleineren, älteren und weniger „luxuriösen“ Bestandswohnungen ins Rutschen zu bringen. Am Ende gäbe es bei niedrigeren Mieten wieder ein neues Marktgleichgewicht und das temporäre „Überangebot“ wäre kompensiert.

Niedrigere Herstellungskosten dämpfen die Mieten zur Freude aller

Der zweite Fall setzt voraus, dass nicht nur mehr als der Zusatz-Bedarf gebaut wird, sondern auch die Herstellungskosten erheblich gesenkt werden. Dann würden die Soll-Mieten sinken, die für eine rentable Vermietung im Neubau erforderlich sind. Im Ergebnis würde die marktwirksame Nachfrage steigen⁷ und selbst rationale Investoren hätten Interesse, das Zusatz-Angebot stärker auszuweiten als bei heutigen Herstellungskosten. Der Nachholbedarf könnte befriedigt werden.

Maßnahmen, die solche Ergebnisse produzieren, sind aus früheren und aktuellen Baukostensenkungskommissionen hinlänglich bekannt. Dazu zählen an erster Stelle eine Ausweitung des verfügbaren, nicht gehorteten Baulandangebotes, dicht gefolgt von Vereinheitlichungen und Vereinfachungen der zahl- und facettenreichen Landesbauordnungen. Hilfreich wären natürlich auch eine kleine (vorübergehende) Kapazitätsausweitung in der Bauwirtschaft und vor allem bei den Bauämtern⁸ sowie eine Eindämmung der alltäglichen bauzeitverlängernden und damit kostenträchtigen Bürgerproteste gegen Neubau.⁹

Aber nochmal: Jegliche Kostensenkung führt nur dann auch zu nachhaltig niedrigeren Markt-Mieten, wenn die Neubautätigkeit die Schwelle des (rein mengenmäßig erforderlichen) Zusatz-Bedarfes übersteigt.

Diese Schwelle ist in absehbarer Zukunft vielerorts erreicht. Das zeigt Kapitel 1. Und das ist die gute Botschaft.

⁷ Die marktwirksame Nachfrage steigt, weil bei niedrigeren Mieten die Nachfrage höher ist.

⁸ Ggf. auch durch spezifische Personalkapazitäten auf Landes- oder Kreisebene, die nicht jede Kommune dauerhaft vorhalten kann, will und muss.

⁹ Es ist hier ausdrücklich der Protest gegen Neubau und nicht der Protest gegen Mieterhöhungen oder Überstrapazierung von Modernisierungumlagen im Rahmen sogenannter „Luxus“-Modernisierungen gemeint. Gleichwohl werden Mieterhöhungen wie „Luxus“-Modernisierungen und auch „Luxus-Neubau“ sehr schnell an Bedeutung verlieren, wenn die hier unterstellte Entwicklung eintritt, also ausreichend viel Neubau stattfindet.

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
248	BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
247	BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffe-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
246	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
245	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
244	BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
243	BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
242	BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
241	BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
240	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
239	BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
238	BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
237	HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
236	KAUERMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietpiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
235	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
234	KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
233	BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
232	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.

-
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
-

-
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturoberpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau – Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
-