

vdp



SPOTLIGHT

Immobilien

Überlegungen zum aktuellen und zukünftigen Wohnungsbedarf in Deutschland

Der „Wohnungsmarkt Deutschland“ zeigt erhebliche regionale Disparitäten. In manchen Gebieten sind die Märkte angespannt, in anderen steht ein signifikanter Teil des Wohnungsbestandes leer. Die Disparitäten haben verschiedene Ursachen. Von besonderer Bedeutung sind demografische Entwicklungen und ein nicht marktadäquater Neubau. Hierauf wird im Folgenden eingegangen, wobei auch danach gefragt wird, was für die nächsten Jahre erwartet werden kann.

Den „räumlichen“ Rahmen der Analyse bilden siedlungsstrukturelle Kreistypen. Alle Stadt- und Landkreise werden dabei auf neun Kreistypen verteilt. Dies dient dazu, einige grundlegende Marktprozesse darzustellen, die seit einiger Zeit von hoher Relevanz sind. Das hier gewählte Vorgehen – und dies sei von vornherein ausdrücklich hervorgehoben – ist kein Ersatz für eine Regionalmarktanalyse. Jeder Markt ist ein Fall für sich, der gründlich analysiert werden muss.

01 Wechselbäder der Bautätigkeit

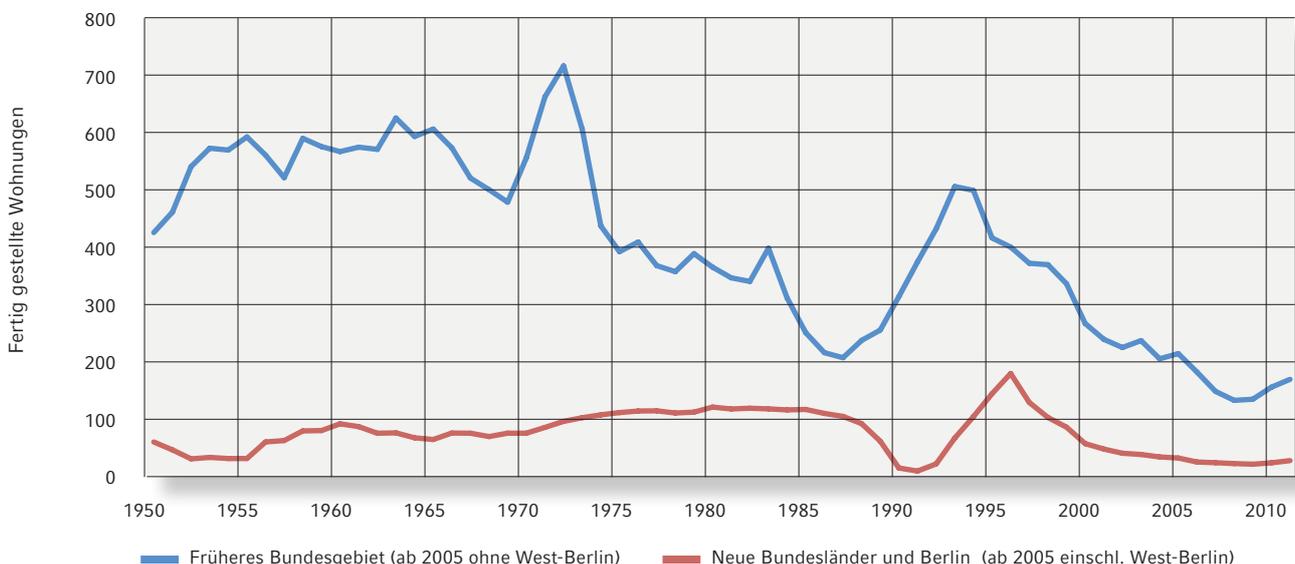
Zwei Größen sind für die Einschätzung der absehbaren Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte maßgeblich. Das ist zum einen der Status Quo, zum anderen sind es die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, mit denen für die nächsten Jahre gerechnet werden muss. Der Status Quo ist die Ausgangsbasis. Ohne die Beschreibung der aktuellen Versorgungslage mit Wohnraum ist eine Projektion nicht möglich. Zu den wohnungsmarktrelevanten Größen, die den Status Quo in die eine oder andere Richtung verändern, zählen u. a. die zukünftige Verteilung der Bevölkerung innerhalb Deutschlands, die Alterung der Gesellschaft und Migrationsprozesse. Zusammengenommen bestimmen Status Quo und die absehbaren demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen was, wann und wo gebaut werden sollte.

Was die zukünftige Bautätigkeit angeht ist in Erinnerung zu rufen, dass Wohnimmobilienmärkte zu Überreaktionen neigen. Es gibt hierfür genügend Beispiele sowohl für das In- als auch für das Ausland. Die Überreaktionen haben eine zentrale Ursache: Wohnimmobilienmärkte sind träge. Die regionale Verteilung des Wohnungsbestandes, die Gestaltung der Objekte und die ihnen innewohnende Technik entsprechen vor allem dem, was in der Vergangenheit notwendig und zeitgemäß war. Nicht selten hat eine mangelnde Sensibilität der Marktteilnehmer

gegenüber veränderten Bedingungen zu krassen Fehlplanungen geführt. Viele Marktteilnehmer können hierzu Geschichten beitragen – egal ob Politiker, Bauträger, Bauherr, Kreditinstitut oder Kapitalanleger.

Abbildung 1 bietet einen langfristigen Überblick über die Wohnbautätigkeit. Die Grafik zeigt die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen im früheren Bundesgebiet und für die neuen Bundesländer einschließlich Berlin. Im früheren Bundesgebiet kam es nach Ende der kriegsbedingten Wiederaufbauphase zu mehreren ausgeprägten Ab- und Aufwärtsbewegungen. Deutlich zutage treten die Rückgänge nach 1973 und 1994. Mitte der siebziger Jahre waren in der früheren Bundesrepublik Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Wesentlichen im Gleichgewicht. Danach zog sich der Staat konsequent aus dem Markt zurück und die Bautätigkeit passte sich sukzessive einer verringerten Nachfrage an. Dieser Prozess lief Mitte der achtziger Jahre aus. Es zeigten sich erste Anzeichen einer Knappheit. Hieraus erwuchs wenig später eine ausgeprägte Marktanspannung, gespeist durch den aktiven Wohnungsmarktauftritt der Baby-Boom-Generation, die Wiedervereinigung und einer Zuwanderungswelle im Rahmen der Öffnung des Ostens. Die Anspannung führte mit Unterstützung des Staates zu einem sehr starken Wachstum der Neubautätigkeit, das bis 1994 anhielt. Danach gewannen wieder rezessive Kräfte die Oberhand und leiteten einen langanhaltenden Abschwung ein, der erst 2009 seinen Tiefpunkt erreichte. Seit 2011 geht die Zahl der fertig gestellten

ABBILDUNG 1 Fertig gestellte Wohnungen in Deutschland (alle Baumaßnahmen)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Wohnungen wieder leicht nach oben. Die Gründe für den erneuten Anstieg sind partielle Wohnungsmarktanspannungen. Begründet sind diese Anspannungen auch in einem veränderten innerdeutschen Wanderungsverhalten. Während über Jahre Stadt-Land-Wanderungen dominierten, üben gegenwärtig städtische Siedlungsgebiete eine hohe Anziehungskraft aus.

In den neuen Bundesländern und Berlin fielen Auf- und Abschwung zwischen Anfang der neunziger Jahre und heute ungleich stärker aus als in den alten Bundesländern. Unmittelbar nach der Wende ging die Zahl der fertig gestellten Wohnungen drastisch zurück. Dieser Verlauf verkehrte sich dann aber innerhalb weniger

Jahre ins Gegenteil: Unter dem Eindruck einer vielfach heruntergekommenen Bausubstanz und eines geringen Angebots an modernen, marktkonformen Wohnungen stieg die Bautätigkeit rasch an, nämlich von gut 11.000 fertig gestellten Wohnungen in 1992 auf knapp 180.000 Wohnungen in 1997. Stark belebende Impulse gingen dabei von einer umfangreichen staatlichen Förderung aus, die steuerliche Vergünstigungen, Finanzausschüsse und verbilligte Kredite umfasste. Hinzu kam ein erheblicher Neubaubedarf bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Als Folge dieser Entwicklungen wurde mehr gebaut als notwendig, was anschließend dazu führte, dass der renditeorientierte Wohnungsneubau nahezu vollständig zum Erliegen kam.

02 Siedlungsstrukturelle Kreistypen als Analyserahmen

Wenn Wohnungsneubau und demografische Prozesse nicht zusammen passen, kommt es zu Fehl-Allokationen. Fragt man also, wo wie viele Wohnungen welcher Objektart gebaut werden müssen, ist zugleich danach zu fragen, wo diese Wohnungen heute und in Zukunft gebraucht und nachgefragt werden. Als Analyserahmen für diese Fragen verwenden wir hier siedlungsstrukturelle Kreistypen. Die Verwendung der Typologie dient lediglich dazu, grundlegende demografische Prozesse und ihre Konsequenzen für den Neubau aufzuzeigen. Aussagen, die dabei für einen Kreistyp abgeleitet werden, gelten definitiv nicht für jeden einzelnen Kreis dieses Kreistyps. Jeder Kreistyp besteht aus Kreisen, die mehr

oder weniger verschiedene Entwicklungen aufweisen. Insofern ersetzt die folgende Darstellung keinesfalls eine differenzierte Regionalmarktbeobachtung auf Kreis- oder Gemeindeebene; sie dient ausschließlich dazu, einige grundlegende Entwicklungen deutlich aufzuzeigen.

Die hier herangezogene Typologie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unterscheidet drei Grundtypen, die sich jeweils in weitere Kreistypen unterteilen lassen. Maßgebliche Merkmale für die Typenzuordnung sind die Bevölkerungsdichte und die Größe bzw. zentralörtliche Funktionen der Kernstädte von Regionen. In Tabelle 1 sind die einzelnen Kreistypen benannt und mit Beispielen belegt. Zudem sind je Kreistyp die Anzahl der Kreise und die Zahl der Einwohner angegeben.

TABELLE 1 Siedlungsstrukturelle Kreistypen

Regionstyp	Kreistyp				
	Nr	Bezeichnung	Beispiele	Anzahl Kreise	Einwohner in Mio. ¹⁾
Agglomerationsräume	1	Kernstädte	Berlin, Hamburg, München, Köln, ...	42	19,0
	2	Hochverdichtete Kreise	Pinneberg, Region H, LK München, ...	41	13,5
	3	Verdichtete Kreise	Segeberg, Osterholz, Dachau, ...	34	6,1
	4	Ländliche Kreise	Hzgt. Lauenburg, Erding, Potsdam-M., ...	19	2,9
Verstädterte Räume	5	Kernstädte	Kiel, Trier, Mainz, Freiburg, Ulm, .	29	4,8
	6	Verdichtete Kreise	Wolfenbüttel, Borken, Paderborn, ...	85	15,5
	7	Ländliche Kreise	Plön, Eichstätt, Cham, LK Rostock, ...	65	8,2
Ländliche Räume	8	Ländliche Kreise höherer Dichte	Schleswig-Flensb., Emsland, Bautzen,..	57	6,7
	9	Ländliche Kreise geringer Dichte	Dithmarschen, Regen, Uckermark, ...	30	3,5
Summe				402	80,2

¹⁾ Zensus 2011 (Mai 2011)

Quelle: BBSR

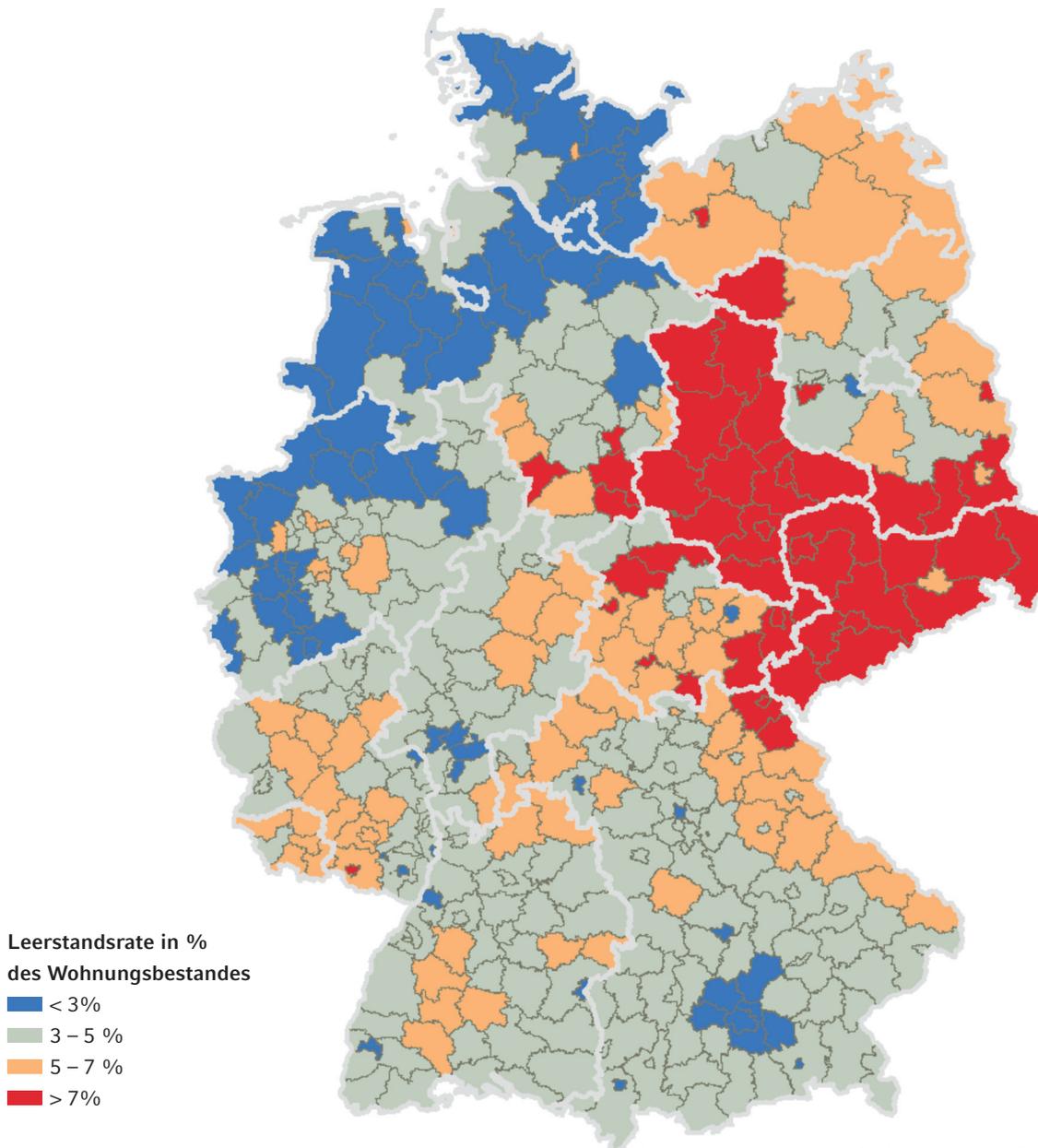
03 Gegenwärtige Versorgungslage mit Wohnraum

Die gegenwärtige Versorgungslage kann aufgrund der noch nicht weit zurückreichenden Gebäude- und Wohnungszählung relativ verlässlich an den leer stehenden Wohnungen dargestellt werden. Der Zählung zufolge waren im Mai 2011 rund 4,4 % der Wohnungen nicht bewohnt, was besagt, dass der Markt zu diesem Zeitpunkt vergleichsweise ausgeglichen war. Dies war nach unseren Berechnungen in den Jahren davor ähn-

lich. Allerdings ist auf zweierlei hinzuweisen: Erstens bestanden 2011 erhebliche regionale Unterschiede im Wohnungsleerstand. Zweitens haben sich die Leerstandsdaten in Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur in den letzten Jahren deutlich unterschiedlich entwickelt. Zunächst zur regionalen Unausgeglichenheit:

— Karte 1 zeigt erhebliche regionale Unterschiede in der Anzahl leer stehender Wohnungen. Großflächig betrachtet finden sich danach sehr hohe Unterauslastungen in Sachsen-Anhalt und Sachsen sowie in den

KARTE 1 Wohnungsleerstand nach Landkreisen und kreisfreien Städten, Mai 2011

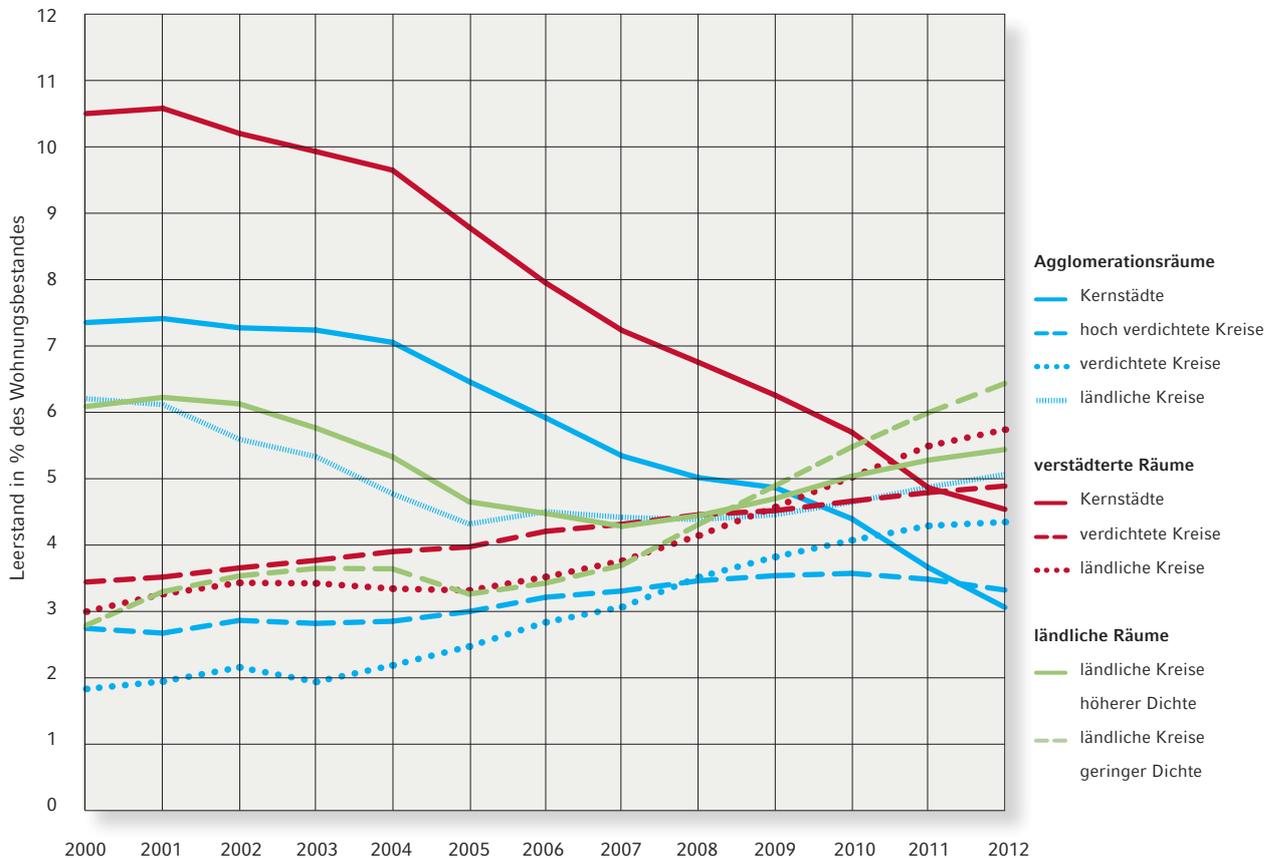


hieran angrenzenden Kreisen der Länder Bayern, Brandenburg, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen. Umgekehrt fällt ins Auge, dass weite Teile Norddeutschlands sehr niedrige Wohnungsleerstände aufweisen. Diese Gebiete sind dadurch gekennzeichnet, dass hier 70 bis 90 % der Einwohner in einem Eigenheim wohnen. Niedrige Leerstandsdaten kennzeichnen auch zahlreiche Kreise in Nordrhein-Westfalen sowie die Ballungsgebiete Frankfurt/Main und München. Zudem ist in vielen Universitätsstädten kaum leer stehender Wohnraum zu finden. Beispiele hierfür sind Freiburg im Breisgau, Karlsruhe, Jena und Münster.

— Abbildung 2 präsentiert die Entwicklung der Leerstandsdaten von 2000 bis 2012 gegliedert nach den neun siedlungsstrukturellen Kreistypen. Ausgangspunkte der Entwicklungen sind die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Diese wurden unter Beachtung der Veränderungen von Woh-

nungsbestand und der Anzahl der Privathaushalte zurück- und fortgeschrieben. Den Ergebnissen zufolge sind die Wohnungsleerstände in den Kernstädten der Agglomerationsräume und in den Kernstädten der verdichteten Räume in den vergangenen 12 Jahren kontinuierlich gesunken. Auch in den hoch verdichteten Kreisen der Agglomerationsräume sind die Wohnungsleerstände zuletzt leicht gefallen. In allen anderen Kreistypen nimmt die Zahl der nicht bewohnten Wohnungen zu, wobei die ländlichen Kreise mit geringer Einwohnerdichte die höchsten Wachstumsraten aufweisen. Zusammengefasst kann die Entwicklung der Leerstände an dem Gebietsraster der siedlungsstrukturellen Kreistypen dahingehend beschrieben werden, dass einer zunehmenden Verknappung auf den Wohnungsmärkten in den Kernstädten eine Entspannung in den ländlich geprägten Räumen gegenüber steht. Leider lassen sich diese Unterschiede nicht einfach saldieren oder durch den Transport von Wohnungen ausgleichen.

ABBILDUNG 2 Entwicklung der Wohnungsleerstände nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

04 Ursachen siedlungsstruktureller Unterschiede in der Wohnungsversorgung

Die Gründe für die vorstehend dargestellten Unterschiede in der Entwicklung der Wohnungsleerstände liegen in einer Kombination siedlungsstrukturell divergierender Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite. Auf der Nachfrageseite zeigen Kernstädte seit einigen Jahren einen vergleichsweise starken Anstieg bei den Einwohner- und Haushaltszahlen. Über denselben Zeitraum war in diesen Städten die Neubautätigkeit relativ schwach, was zur Folge hatte, dass das Wohnungsangebot nur unterdurchschnittlich zulegte. Hierfür ist im Wesentlichen ein schwacher Mehrfamilienhausbau verantwortlich. Zwischen 2000 und 2012 wurden in diesem für die städtische Wohnungsversorgung wichtigen Segment deutlich weniger Wohnungen errichtet als in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abbildung 3).

Hinter dem Bau von Geschosswohnungen stehen andere Bauherren und Überlegungen als hinter dem Bau von Eigenheimen. Jene, die ein neues Einfamilienhaus errichten, bauen in der Regel für den Eigenbedarf. Frei finanzierte Mehrfamilienhäuser werden gebaut, um die darin liegenden Wohnungen ertragsbringend zu vermieten oder mit Gewinn zu verkaufen. Hier dominieren Renditeüberlegungen, dort der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Abgeschreckt von der Erwartung stagnierender Mieten und Preise sowie düsteren demografischen Prognosen war die Neigung in neue

Mehrfamilienhäuser zu investieren lange schwach. Dabei benötigen Mehrfamilienhäuser selbstverständlich eine andere Bevölkerungskonzentration als Einfamilienhäuser. Verschiebungen in der Struktur des Wohnungsneubaus gehen also immer auch mit Verschiebungen in der regionalen Verteilung des Wohnungsneubaus einher, in der letzten Dekade eindeutig zu Lasten der Kernstädte.

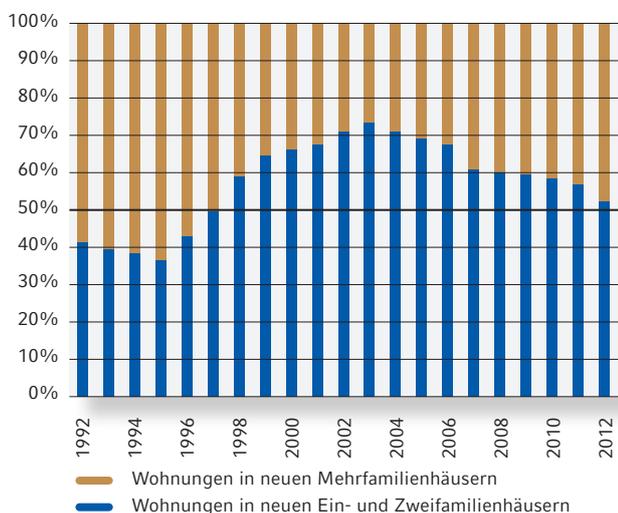
05 Privathaushalte und Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren

Auf dem Immobilienmarkt können Ungleichgewichte nicht durch Arbitrage beseitigt werden. Wenn also heute in den Kernstädten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fehlen, bleiben nur zwei Möglichkeiten: Entweder sitzt man das Problem aus oder es werden neue Wohnungen gebaut. Für den Neubau sind Wohnbauland und Kapital notwendig, aber auch die Erwartung, dass die neu errichteten Wohneinheiten längerfristig auf eine ausreichende Nachfrage treffen. Wohnungsneubau bindet über viele Jahre Kapital. Aus Investorensicht hängen dementsprechend Erfolg und Misserfolg der Neubautätigkeit vor allem davon ab, wie die zukünftige Nachfrageentwicklung in dem jeweiligen Markt einzuschätzen ist und ob und in welchem Umfang andere Bauherren Wohnungen errichten.

Hier geht es um die zukünftige Nachfrageentwicklung. Diese ist – wie erwähnt – eng verbunden mit dem Verlauf der Zahl der Haushalte. Abbildung 4 zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Haushaltszahlen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen. Beide Variablen sind 2000 = 100 gesetzt. Die Zeitreihen zum Wohnungsbestand reichen bis Ende 2012, die Zeitreihen zu der Zahl der Haushalte bis Ende 2020. Die Entwicklung der Haushaltszahlen wurde auf der Grundlage eigener regionaler Einwohnerprognosen und von der Bundesanstalt für Bau-, Stadt und Raumforschung prognostizierter Haushaltsstrukturen berechnet. Die Entwicklungen der Haushaltszahlen von 2013 bis 2020 geben in diesen Abbildungen tendenziell den Potenzialpfad der Neubautätigkeit vor. Die Abbildung zeigt unmittelbar, dass zwischen den einzelnen Kreistypen große Unterschiede in der erwarteten Haushaltsentwicklung bestehen. Im Einzelnen ist folgendes zu betonen:

1. Besonders dynamisch ist vorerst der Verlauf der Haushaltszahlen in den Kreistypen 1 und 5 (Kernstädte in Agglomerationsräumen und Verdichtungsräumen). Für beide Kreistypen ist festzuhalten, dass

ABBILDUNG 3 Anteile fertig gestellte Wohnungen in MFH und E-ZFH



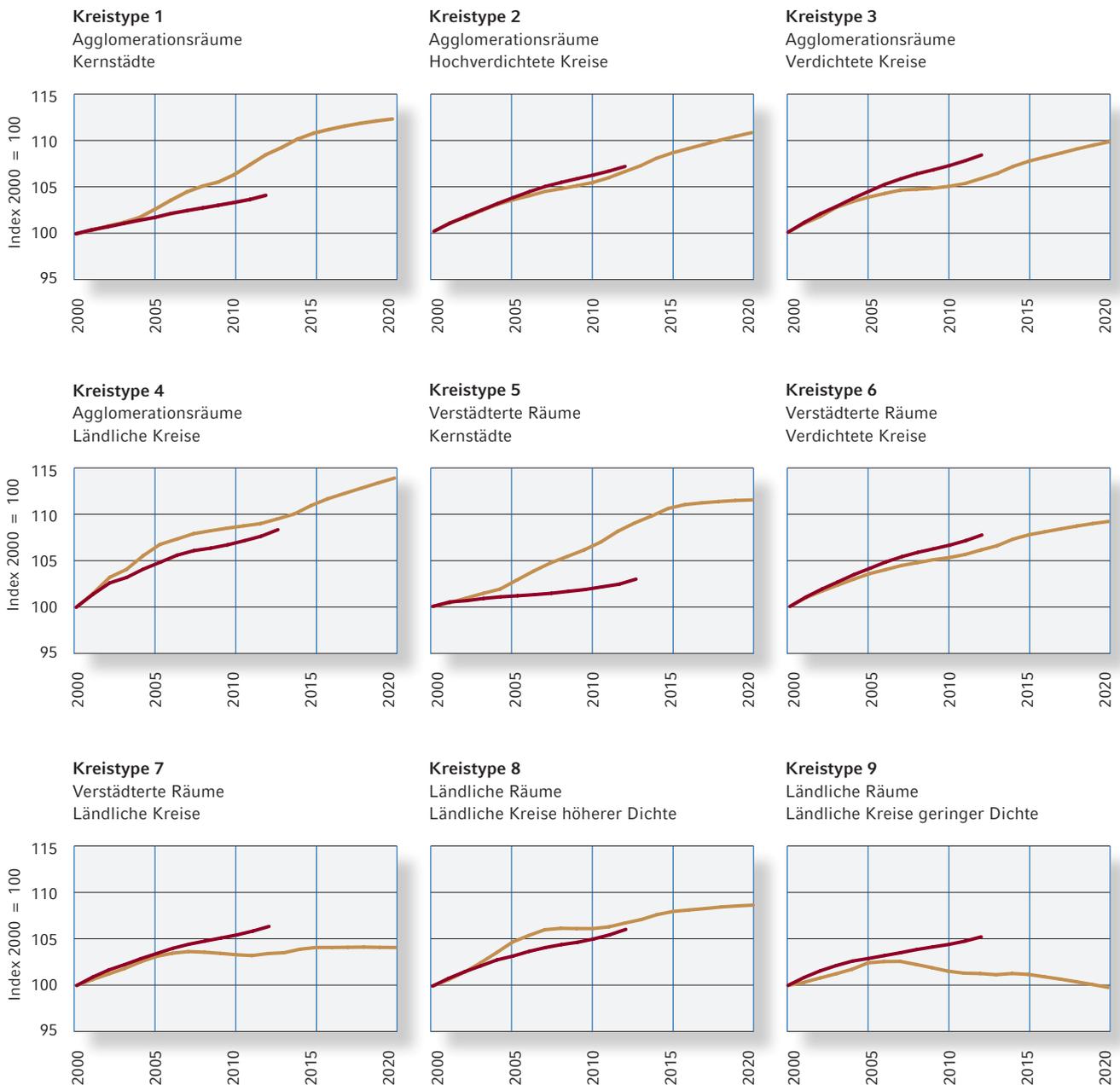
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

die Zahl der Haushalte seit Jahren stärker steigt als die Zahl der Wohnungen. Sollte sich hier der Wohnungsneubau nicht über einige Jahre erhöhen, werden sich diese Märkte weiter anspannen, wobei die Leerstandsdaten in den meisten dieser Städte bereits heute auf einem sehr niedrigen Niveau sind. Das heißt: der Neubau von Mehrfamilienhäusern ist in den Kreistypen 1 und 5 ein zielführender Ansatz zur

Vermeidung weiterer Marktanspannungen bzw. zur Reduzierung von Wohnungsknappheit. Zu beachten ist jedoch zweierlei: erstens flacht der Haushaltsanstieg in der zweiten Hälfte der laufenden Dekade ab (die Marktaufnahmefähigkeit ist also begrenzt); zweitens gilt auch hier die Regel, dass jeder Markt ein Fall für sich ist, der gründlich analysiert werden muss.

ABBILDUNG 4 Privathaushalte und Wohnungsbestand nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

— Anzahl der Privathaushalte — Anzahl der Wohnungen



Quelle: Statistisches Bundesamt, BBSR; eigene Prognose

2. In den Kreistypen 2, 3, und 4 sowie 6 und 8 haben sich die Zahl der Haushalte und der Wohnungsbestand in den letzten Jahren im Großen und Ganzen übereinstimmend entwickelt. Natürlich sind hier und dort Wohnungsknappheiten entstanden (vor allem in den Umlandkreisen der großen Kernstädte) und anderenorts die Leerstände leicht gestiegen; in der Summe zeigen sich aber für diese Kreise keine siedlungsstrukturell begründeten Ungleichgewichtsentwicklungen. Der Wohnungsneubau verhält sich hier weitgehend marktadäquat und kann gemessen an der für die nächsten Jahre erwarteten Entwicklung der Zahl der Haushalte näherungsweise auf dem jetzigen Niveau verbleiben.
3. Anders ist die Situation für die Kreistypen 7 und 9, also für die ländlichen Kreise in den Verdichtungsräumen und die ländlichen Kreise geringer Dichte in den ländlichen Räumen. Für beide Kreistypen ist die erwartete Haushaltsentwicklung schwach, in einem Fall ist von einem stagnierenden, in dem anderen Fall von einem sinkenden Verlauf auszugehen. Die Neubautätigkeit, die klar durch den Neubau von Eigenheimen dominiert wird, liegt aus statistischer Sicht heute auf einem Niveau, das in den nächsten Jahren den Wohnungsleerstand steigen lässt.

06 **Wo sollte was, wann gebaut werden?**

Aus siedlungsstruktureller Sicht ist diese Frage wie folgt zu beantworten:

- Die Wohnungsmärkte in den Kernstädten zeigen nicht nur aktuell sondern auch im Laufe der weiteren Dekade den höchsten Neubaubedarf. Hier sind

die Wohnungsleerstände vergleichsweise niedrig und die Zahl der Haushalte steigt am stärksten an. Die in Kernstädten bestehenden Ungleichgewichte zwischen Angebot an und Nachfrage nach Wohnraum resultieren zu einem großen Teil aus einer zu geringen Neubautätigkeit von Geschosswohnungen. In der vorangegangenen Dekade war die Neigung in neue Mehrfamilienhäuser zu investieren gering. Die jüngsten Zahlen zur Entwicklung der Baugenehmigungen zeigen, dass sich dies verändert hat. Der Wandel ist zu begrüßen und beantwortet zugleich die Frage nach dem „was“. Die einkommens- und kopfstarken Baby-Boomer haben im Wesentlichen ihre Eigenheime gebaut.

- Nach den derzeit vorliegenden Prognosen wird die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren kaum steigen, da hierfür ein zunehmend hoher Wanderungsüberschuss notwendig wäre. Der Anstieg der Zahl der Haushalte wird aber vorerst weiter anhalten. Für diese Entwicklung ist die Verkleinerung der Haushalte verantwortlich. Auch wenn diese Verkleinerung in der Vergangenheit immer wieder unterschätzt wurde, so ist doch zu bedenken, dass sie nicht ad infinitum anhalten kann. D. h. der Anstieg der Haushaltszahlen wird sich aller Voraussicht nach gegen Ende der laufenden Dekade abschwächen. Idealerweise sollte sich der Wohnungsneubau kurzfristig beleben, um mittelfristig einer abgeflachten Bedarfs- und Nachfrageentwicklung zu folgen.

Dr. Franz Eilers, vdpResearch, Berlin