

WOHNUNGSBAU IN DEN TOP 7-STÄDTEN
ENTWICKLUNG, DIFFERENZIERUNG, AUSBLICK

RESEARCHBERICHT
OKTOBER 2018



Wohnungsbau in den Top 7-Städten

Entwicklung, Differenzierung, Ausblick

Die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Die öffentliche Diskussion widmet sich dabei Fragen der Bautätigkeit, aber auch der Nachfrage vor allem in den Großstädten. Gleichzeitig suchen Entwickler nach Grundstücken und Investoren nach aussichtsreichen Märkten. Gerade in den Top 7-Standorten waren in den vergangenen Jahren steigende Mietpreise zu beobachten, deren Begründung oft über das Argument einer Wohnungsknappheit geliefert wurde. Lösungsansätze setzen überwiegend an den zwei Denkmodellen Mietrechtsverschärfung und Wohnungsbauausweitung an. Dabei gibt es starke Differenzen in der Quantifizierung des tatsächlichen Bedarfs, oftmals fehlen stringente Nachweise. Für alle Immobilienmarktakteure (insbesondere für Investoren und Bauträger, aber auch Mieter, Interessenverbände, Verwaltung und Politik) ist jedoch das Wissen über momentanen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum essentiell. Preise, Leerstandsdaten und andere Kennzahlen signalisieren Knappheiten.

Märkte sind nur ausgeglichen und nachhaltig, wenn sie sowohl den Bedarf decken, als auch rentable Investments bieten. Der Fokus dieser Studie liegt auf der Bedarfsanalyse. Im Kontext der Wohnungsmärkte der Top 7-Standorte analysiert sie die mittelfristige Entwicklung und priorisiert den Bedarf in den einzelnen Märkten. Die gezeigten Trends können auch auf kleinere Märkte im Umland ausstrahlen.





Inhaltsangabe

01 Wohnungsbestand in Deutschland: Entsteht eine generelle Unterversorgung?	4
02 Ziele der Wohnungspolitik: Sind Mieten wichtiger als Flächen?	6
03 Quantifizierung des Wohnungsbedarfs: Gibt es exakte Zahlen?	7
04 Wohnungsmärkte der Top 7: Entwickeln sich die Standorte einheitlich?	9
04.1 Mietpreis: Signalgeber	10
04.2 Nachfrage: Bevölkerung	11
Soziodemografische Entwicklung	11
Ökonomische Entwicklung	13
04.3 Angebot: Wohnungsbau	16
04.4 Renditen: Investorensicht	19
05 Ausblick für die Top 7: Wo sollten die Prioritäten liegen?	20
05.1 Bedarfsanalyse: Angebot vs. Nachfrage	20
Bevölkerungsentwicklung vs. Wohnungsbau	20
Pro-Kopf-Wohnungen und Pro-Kopf-Flächen	21
Haushaltsentwicklung vs. Wohnungsbau	22
Haushalte vs. Wohnungen	23
Leerstandsentwicklung	23
05.2 Bedarfsdeckung: Baugenehmigungen vs. Baufertigstellungen	26
05.3 Szenarien: Bevölkerungsprognose vs. Wohnungsprognose	27
05.4 Rangfolgen: Welche Top 7-Märkte sind mittelfristig besonders interessant?	29
06 Fazit	33

1. Wohnungsbestand in Deutschland: Entsteht eine generelle Unterversorgung?

Über die letzten 20 Jahre hinweg erlebte Deutschland eine eher moderate Bevölkerungsentwicklung. Neben Jahren mit leichten Zuwächsen waren auch Perioden mit Rückgängen zu verzeichnen. Die Zahlen sind jedoch sowohl auf Bundesebene als auch bezogen auf Bundesländer und Städte keinesfalls exakt, sondern durch statistische Effekte bzw. unterschiedliche Methodik beeinflusst. Amtliche Bevölkerungsdaten basieren auf Fortschreibungen und Schätzungen und können zumeist erst nach einigen Jahren, vorbehaltlich noch anstehender Revisionen, als endgültig betrachtet werden. So führte der Zensus 2011 mit seiner zuvor lange aufgeschobenen „Volkszählung“ zu einer deutlichen Korrektur. Der Einbruch der Datenreihe in diesem Jahr ist also nicht durch reale Entwicklungen, sondern rein statistisch begründet. Der seitdem verzeichnete Aufwärtstrend in der Einwohnerstatistik ist jedoch grundsätzlich plausibel. Führt die seither zu verzeichnende Zunahme zu einer Unterversorgung an Wohnraum?

Der der Bevölkerungszahl gegenübergestellte Wohnungsbestand bestätigt diese Annahme

nicht. Überproportional zur Bevölkerung stieg der Wohnungsbestand (nach Anzahl der Einheiten) über den hier erfassten Zeitraum kontinuierlich an. Relative Kennzahlen wie der Wohnungsbestand pro 100 Einwohner oder die Wohnfläche pro Einwohner verbesserten sich (siehe Abbildung 2), stehen also für eine tendenziell bessere Wohnraumversorgung. Die jüngsten Migrationszahlen sind in dieser langfristigen Datenreihe – die bedingt durch die verzögerte amtliche Statistik vorerst in 2016 endet – noch nicht vollständig enthalten, sie dürften aber den entsprechenden Wohnungszuwachs übertreffen. Gleichwohl sehen die aktuellen Bestandszahlen – auch mit weiterer Fortschreibung – deutlich besser aus als zu Beginn der Zeitreihe. Demnach überrascht es fast, dass die Wohnraumverknappung in Politik und Medien so stark thematisiert wird.

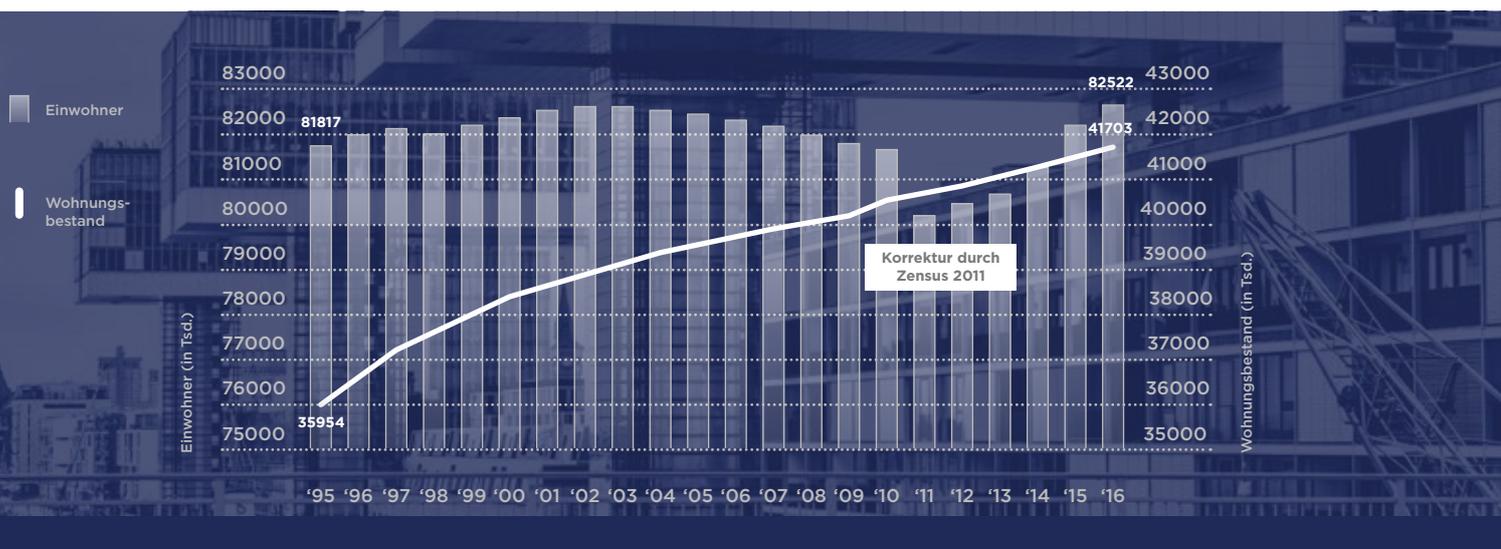


Abb. 1: Entwicklung von Einwohnern und Wohnungsbestand (jeweils in Tsd., Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung

Ein Erklärungsansatz für die gefühlte bzw. in bestimmten Marktsegmenten tatsächlich vorhandene Wohnraumknappheit resultiert zumindest teilweise aus verteilungs- und qualitätsbezogenen Kennzahlen wie der durchschnittlichen Haushaltsgröße oder der Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Kopf. Beide Größen haben sich in Richtung eines höheren Wohnungsbedarfs entwickelt (siehe Abbildung 2). Letztendlich bedingen sich beide Trends. Kleinere Haushalte führen bei Annahme einer gleichen Gesamtbevölkerung zu einer höheren Anzahl an Haushalten. Vorbehaltlich statistischer Effekte im Detail (mehrere Haushalte pro Wohnung) führt ein Anstieg der Haushaltszahlen in aller Regel zu einem Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Neben der reinen Anzahl wächst typischerweise auch die Gesamtwohnfläche. Anders als bei sonstigen Gütern (z.B. Nahrungsmittel, die bei anderer Haushaltsgröße einfach anders zu verteilen wären) gibt es bei Wohnraum einen Effekt der Haushaltsgröße auf den Gesamtverbrauch, hier also den Flächenbe-

darf in Summe. Vorhandene Gebäude lassen sich nicht einfach neu aufteilen, etwa durch ein Versetzen von Wänden. Vielmehr gibt es für jede Wohnung einen gewissen Grundbedarf an Flächen, beispielsweise für Küche, Badezimmer, Zugänge und Flure. Steigt die Anzahl der Haushalte respektive der Wohnungen, ist schlussendlich ein Mehrbedarf dieser Basisausstattung und damit auch an Wohnfläche insgesamt, an Gebäuden, an Infrastruktur sowie an Grundstücken die Folge. Es wäre demnach interessant zu untersuchen, inwieweit die Wohnraumknappheit anteilig aus sozialen, kulturellen und ökonomischen Entwicklungen der Nachfrage resultiert und wie diese Verschiebungen ggf. zu beeinflussen wären. Selbstverständlich spielt auch die Bautätigkeit, also das Angebot, eine wesentliche Rolle. Eine differenzierte Betrachtung der Trends, Zyklen und Einflussfaktoren ist wichtig, um Märkte besser einschätzen, prognostizieren und – zumindest auf Ebene von Politik und Verwaltung – beeinflussen zu können.

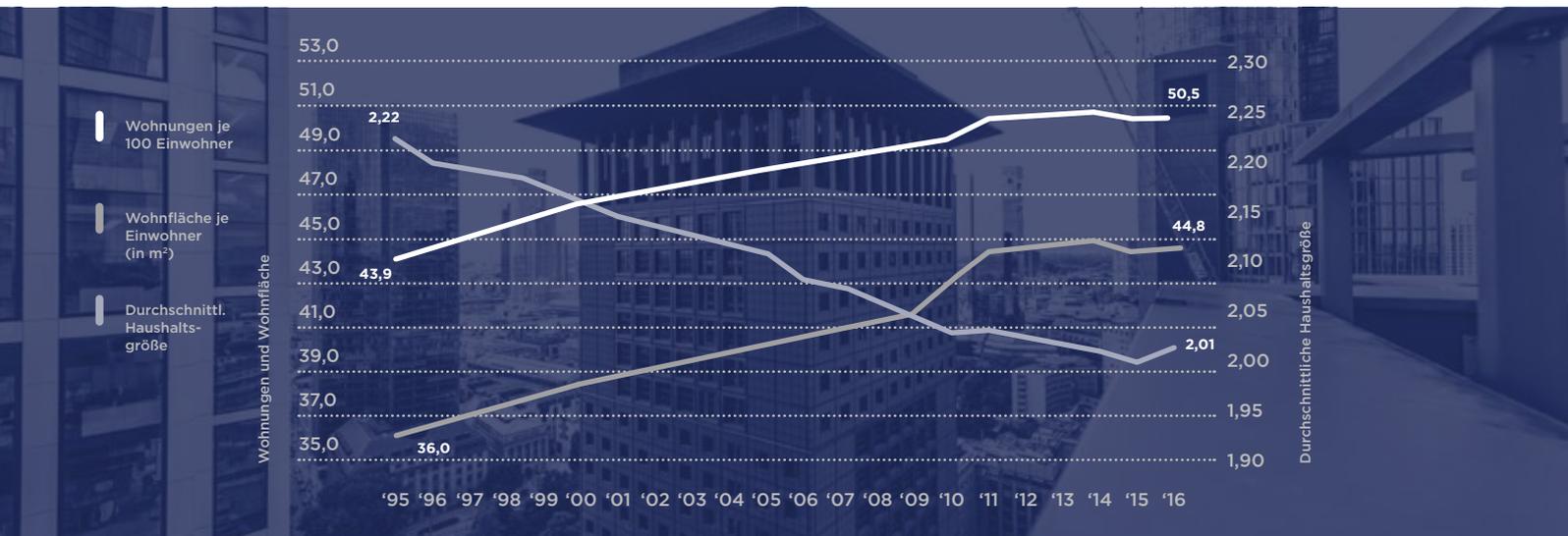


Abb. 2: Entwicklung von Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) je 100 Einwohner, Wohnfläche (in Wohngebäuden, in m²) je Einwohner und durchschnittlicher Haushaltsgröße

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnung und Darstellung

2. Ziele der Wohnungspolitik: Sind Mieten wichtiger als Flächen?

Die aktuellen (teils auch schon länger etablierten) Diskussionen in Politik, Wissenschaft und Medien konzentrieren sich stark auf das Thema Miete. Das mengenmäßig verfügbare Wohnraumangebot im Sinne von Bestand, Bestandsverlusten, Umwidmungen und Neubau wird hin und wieder thematisiert, jedoch nicht marktbreit angegangen. Primär spielen individuelle Projekte und stadtplanerische Aspekte eine Rolle. Generell stellt die politische Ebene das Segment der Mietwohnungen in den Mittelpunkt der Debatte. Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum zielen auf kurzfristige Effekte. Genutzt werden dazu parallel mehrere, häufig angepasste Instrumente insbesondere des wohnungswirtschaftlichen Mietrechts (Stichwort „Mietpreisbremse“), des weiterführenden Vertragsrechts („Bestellerprinzip“) und der individuellen Förderung („Wohngeld“). Die Begleitung durch Medien, Verbände und Interessengruppen ist überaus intensiv.

Das Segment der eigengenutzten Wohnungen wird eher fiskalisch und ohne nennenswerte Grundsatzdiskussion bearbeitet (beispielsweise Baukindergeld, Förderkredite). Die starke Fokussierung auf das Mietsegment innerhalb des Wohnungsmarktes als Gesamtheit ist letztendlich „stimmenökonomisch“ (mit Blick auf die Anzahl der erreichbaren Wähler) zu erklären. Mieter sind sowohl in Deutschland (Eigentumsquote bei ca. 45 %, somit Mieterquote ca. 55 %), insbesondere

aber in den Städten in der Überzahl (Mieterquote in den kreisfreien Städten ca. 73 %). Die Ausdehnung, zumindest aber die Beibehaltung entsprechender Markteingriffe im Sinne der Wählerbindung muss die Branche und auch deren Analytik antizipieren.

Die Frage dabei bleibt, ob und in welchem Maße die vermeintliche Wohnraumknappheit für den teils starken Preisauftrieb in einigen Regionen und Städten der vergangenen Jahre verantwortlich ist. Zugleich müsste in diesem Zuge auch diskutiert werden, inwiefern dort tatsächlich die Schaffung von bezahlbarem, mithin also überwiegend preisgebundenem bzw. sozialem Wohnraum als Lösung herhalten kann, das heißt die tatsächliche Nachfrage bedienen würde. Oder sollte der Fokus vorrangig auf der Angebotsausweitung – dort wo benötigt – allein liegen, ohne stets die Frage der finanziellen Belastung für die Nachfrageseite voranzustellen und somit Marktmechanismen zu regulieren, die die theoretische Preisbildung begründen?

Einig scheinen Politik und Wissenschaft zumindest darüber, dass es einer gesteigerten Bautätigkeit im Wohnungssegment bedarf. So sieht beispielsweise der Koalitionsvertrag der aktuellen Bundesregierung bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode den Bau von 1,5 Millionen Wohnungen vor. Dabei wird vor allem Wohnraum in den (Groß)-Städten benötigt, wie u. a. das Institut der deutschen Wirtschaft Köln feststellt.



3. Quantifizierung des Wohnungsbedarfs: Gibt es exakte Zahlen?

Laut Statistischem Bundesamt gingen im ersten Halbjahr 2018 die Baugenehmigungen verglichen mit dem Vorjahreszeitraum um 960 Wohnungen zurück – auf den ersten Blick eine scheinbar zu vernachlässigende Größenordnung. Unterschiede zu Vorjahren und Trends der Bautätigkeit werden jedoch in der Debatte über Engpässe stets sehr stark gewichtet. Neben den erwähnten Baugenehmigungen sind natürlich auch die Fertigstellungen relevant. Beides gemeinsam ermöglicht die Bewertung der Bautätigkeit sowie kurz- bis mittelfristige Prognosen. Die Bautätigkeit im Sinne geplanter oder fertiggestellter Wohnungen sowie Bestandszählungen sind zwar statistisch gut erfasst, letztendlich aber nur eine Teilgröße in der Bestimmung von Knappheit und Handlungsbedarf. Entscheidend für den Wohnungssuchenden ist das vorhandene Angebot im Sinne von

genutzten (vermieteten) und zusätzlichen (leerstehenden, vermietbaren) Einheiten bzw. Flächen. Aus den vorhandenen Reserven, den Bestandsabgängen und der Entwicklung der Nachfrage ergibt sich der eigentliche Neubaubedarf. Zu diesem Bedarf im eigentlichen Sinne gibt es keine einheitlichen statistischen Zahlen. Vielmehr beschäftigen sich zahlreiche Institute, Behörden und Unternehmen mit dem deutschen Wohnungsmarkt und entsprechenden Bedarfsprognosen. Dies führt zu einer gewissen Bandbreite an Ergebnissen. Die Abweichungen erklären sich teils methodisch, teils aus der Datengrundlage sowie auch aus normativen Einflüssen. Die Abbildungen 3 und 4 illustrieren die Entwicklung der Fertigstellungen auf Bundesebene und liefern einen Vergleich mit den prognostizierten jährlichen Bedarfen verschiedener Institutionen.



Abb. 3: Entwicklung von jährlichen Baufertigstellungen in Deutschland (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) und prognostizierter Neubaubedarf
 Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), empirica, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln), Pestel-Institut; eigene Darstellung

Aus der obigen Grafik wird deutlich, dass die Fertigstellungszahlen von Wohnungen zu Beginn des Jahrtausends einem Negativtrend folgten, der 2009 endete. Seither ist die Bau-

tätigkeit wieder anwachsend, wenngleich sie noch leicht hinter dem Niveau der Anfangsjahre der dargestellten Zeitreihe liegt. Die Bautätigkeit zeigt auf den ersten Blick keine

Übertreibungen, was vielfältige Gründe haben kann (z.B. Engpässe bei Grundstücken, Baukapazitäten, Genehmigungen). Häufig wird eine Intensivierung der Wohnungsbau-tätigkeit gefordert. Dabei stellt sich die Frage, bei welcher Fertigstellungszahl der Markt sein Gleichgewicht findet, also weder Überkapazitäten noch Unterversorgungen zu erwarten wären?

Überschlägig kann man davon ausgehen, dass ein bestimmter Gesamtbestand an Wohnungen existiert (in Deutschland ca. 42 Mio. Wohneinheiten). In einem pauschalen Ansatz soll eine durchschnittliche Lebensdauer von 100 Jahre angenommen werden (niedriger jedoch nach den Ansätzen der Wertermittlung nach ImmoWertV oder der steuerlichen AfA). Demnach wären rein rechnerisch allein zur Bestandserhaltung ein Prozent der Wohnungen, somit gut 400.000 Stück jährlich neu zu bauen oder umfassend zu sanieren. Natürlich werden hierbei unterschiedlich verteilte Baualtersklassen ausgeblendet. Jedoch gibt es gerade in den Großstädten durchaus viele Gebäude aus der Gründerzeit, also mit einem Alter von 100 Jahren und mehr. Diese wurden allerdings oft schon mehrfach saniert. Eine kürzere Lebensdauer (z.B. durch neue, nicht mehr nachzurüstende technische oder energetische Standards) vergrößert den Ersatzbedarf, eine intensive Instandhaltung und Modernisierung würde diesen dagegen verkleinern.

Ein Mehrbedarf resultiert auch aus qualitativen Verschiebungen (Größe, Standard, Standort) und aus erhöhter Nachfrage nach Wohneinheiten bzw. Wohnfläche (z.B. durch Geburtenüberschüsse, Migration). Entscheidend sind die Bemühungen in der Bestands-

erhaltung. Nach den Strukturdaten des Baugewerbes (gemäß DIW-Studie im Auftrag von BMUB und BBSR 2016/2017) konzentrieren sich gut zwei Drittel der Wohnungsbauleistungen auf den Bestand. Führte dies in gleichen Anteilen zu einer vollständigen Erneuerung von Bestandsgebäuden, so wären zumindest noch ca. 135.000 neu gebaute Wohnungen im eigentlichen Sinne notwendig. Durch den Mehraufwand bzw. die geringere Effizienz von Bauen im Bestand dürfte der tatsächliche Bedarf letztendlich zwischen den beiden Grenzwerten, also in der Bandbreite von 135.000 bis 400.000 Wohnungen liegen.

Neben diesen grundsätzlichen Überlegungen existieren in der Wohnungswirtschaftlichen Forschung detaillierte Modelle zur Bedarfs-schätzung. Die für die letzten drei Jahre beispielhaft dargestellten Bedarfsanalysen liegen teils deutlich über den tatsächlich realisierten Wohnungsfertigstellungen. So geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in seiner Wohnungsmarktprognose 2030 von einem jährlichen Neubaubedarf von 272.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 aus. Die empirica-Wohnungsmarktprognose 2016-2020 weist einen Jahreswert von 361.000 auf, das Wohnungsbedarfsmodell des IW Köln liegt mit einem Bedarf von 385.200 Wohnungen ab 2015 noch etwas höher. Eine Studie des Pestel-Instituts zum sozialen Wohnungsbau und Wohnungsbedarf legt sich sogar auf einen jährlichen Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen ab dem Jahr 2016 fest. Die Differenzen zwischen den unterschiedlichen Bedarfsanalysen und den tatsächlichen Fertigstellungszahlen zeigt Abbildung 4.



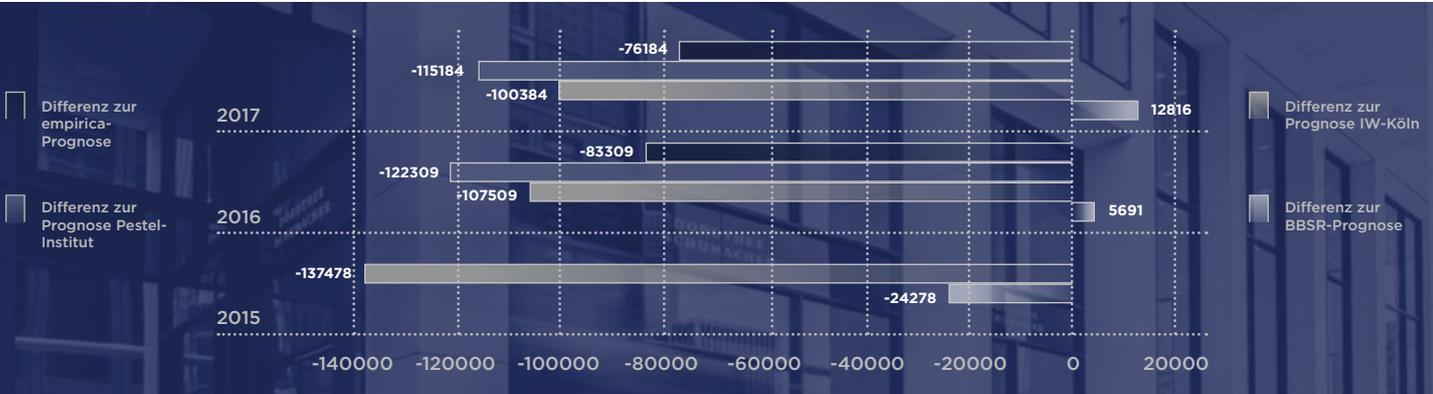


Abb. 4: Differenz jährlicher Baufertigstellungen in Deutschland (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) zum prognostizierten Bedarf diverser Institutionen

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), empirica, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln), Pestel-Institut; eigene Darstellung und Berechnung

Die Lücke von Bedarf zu realisiertem Angebot reichte im vergangenen Jahr von gut 76.000 Wohnungen (basierend auf der empirica-Analyse) bis zu über 115.000 zu wenig fertiggestellter Wohnungen, nimmt man die Werte des Pestel-Instituts als Grundlage. Laut Prognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung wären die 2017 finalisierten Wohnbauprojekte jedoch ausreichend gewesen – hier besteht ein Überschuss von fast 13.000 Wohnungen.

Allerdings ist bei allen deutschlandweiten Bedarfsschätzungen und Neubauzahlen unklar, ob tatsächlich dort gebaut wird, wo Wohnraum besonders dringend gesucht wird. Eine quasi planwirtschaftliche Festlegung auf Einzeljahre ist ebenfalls fraglich, da eine Bedarfsdeckung auch durch einen gewissen Zeitversatz (Bautätigkeit in vorangegangenen Perioden, geplante Großprojekte in Folgeperioden) zu akzeptieren ist – gerade angesichts konjunktureller Zyklen und Planungsvorläufe.

Bei Betrachtung gesamtdeutscher Zahlen bleibt somit weitgehend offen, inwiefern in den regionalen Märkten ausreichend Wohnungen vorhanden sind (regionale Verteilung). Weiterhin ist nicht geklärt, in welchem Maße die tatsächlich benötigten Größen, Ausstattungen und Preissegmente erfasst werden (qualitative Verteilung). Berücksichtigt man diese verteilungsbezogenen Faktoren, so dürften sich bezogen auf Teilmärkte mitunter erhebliche Lücken (oder auch Überschüsse) ergeben. Nur teilweise sind durch eine Anpassung der Nutzer bestimmte Ausgleichswirkungen zu erzielen (möglich z.B. zwischen Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern, schwierig bzw. nur über wirtschaftliche Ineffizienz unter anderem zwischen höherpreisigem Segment und sozialem Wohnungsbau). Der konkrete Wohnraumbedarf und die entsprechende Wohnraumentwicklung sind daher spezifisch aufeinander abzustimmen.

4. Wohnungsmärkte der Top 7: Entwickeln sich die Standorte einheitlich?

Interessant ist das Herunterbrechen der bundesweiten durchschnittlichen Bedarfsanalysen auf einzelne Regionen oder Städte. Hier stehen speziell die Top 7-Standorte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart im Fokus von Investoren, Mietern, Politikern und auch Medien.

Gelten die zuvor gezeigten Bedarfsprognosen anteilig auch für diese Städte? Wie entwickelten sich hier die relevanten Kennzahlen? Die Top 7-Städte mit ihren großen Wohnungsmärkten haben für Investoren grundsätzlich

einige Vorteile wie eine bessere Markttransparenz, viele Transaktionen, eine konzentrierte Nachfrage und eine höhere Liquidität der Assets. Insgesamt schreibt man Immobilienanlagen in diesen Märkten somit eine attraktive Rendite-Risiko-Relation zu. Teilweise strahlt diese Qualität auch auf das Umland der Metropolen ab. Märkte in der Peripherie

der Top 7 profitieren von der soziodemografischen sowie ökonomischen Entwicklung im jeweiligen regionalen Zentrum; es kommt zu Spillover-Effekten – in positiver wie auch negativer Hinsicht. Top 7-Standorte mit ihrer weitreichenden immobilienwirtschaftlichen Bedeutung sind daher Analysegegenstand dieser Studie.

4.1. Mietpreis: Signalgeber

Die Knappheit eines Gutes führt im Zusammenspiel mit einer entsprechenden Nachfrage in der Regel zu Preissteigerungen. Im Immobilienmarkt resultiert aus dem Faktor Menge (als Fläche in m² bzw. auch als Wohneinheiten in Stück) und dem Faktor Mietpreis (pro m² oder pro Einheit) der Umsatz eines Marktes insgesamt. Dieser wiederum ist abhängig von vorgelagerten ökonomischen Faktoren wie Kaufkraft, Einkommen, Beschäftigung usw. Steht bei gegebener ökonomischer Situation ein bestimmter Geldbetrag für Anmietungen zur Verfügung, so wird dieser in einem Marktgleichgewicht kaum zu Preissteigerungen führen. Erhöht sich dieser Geldbetrag jedoch im Sinne einer größeren (und auch finanzierbaren) Nachfrage, so wird es kurzfristig zum Abbau des Leerstandes (sofern vorhanden) führen. Ist dieser aufgebraucht, so überbieten sich Interessenten preislich solange bezogen

auf die vorhandenen (kurzfristig konstanten) Flächen, bis das finanzielle „Gesamtbudget“ des Marktes vollständig aufgebraucht ist. Faktisch erfolgt dies über eine Neuaufteilung des Marktes im Sinne höherer Preise pro Fläche oder pro Einheit und ggf. auch kleinerer Flächen oder weniger Einheiten pro Marktteilnehmer.

Für die Frage der vorhandenen, der sich erhöhenden oder der sich ggf. verringernenden Knappheit ist also der Mietpreis ein zentraler Indikator. Neben der rein mengenmäßigen Betrachtung können Preise und insbesondere deren Entwicklung somit als Indikatoren für die zu- oder abnehmende Knappheit am Wohnungsmarkt dienen. Die mittelfristige Mietpreisentwicklung in den Top 7-Standorten lässt eine gewisse Knappheit an Wohnflächen vermuten (siehe Abbildung 5).

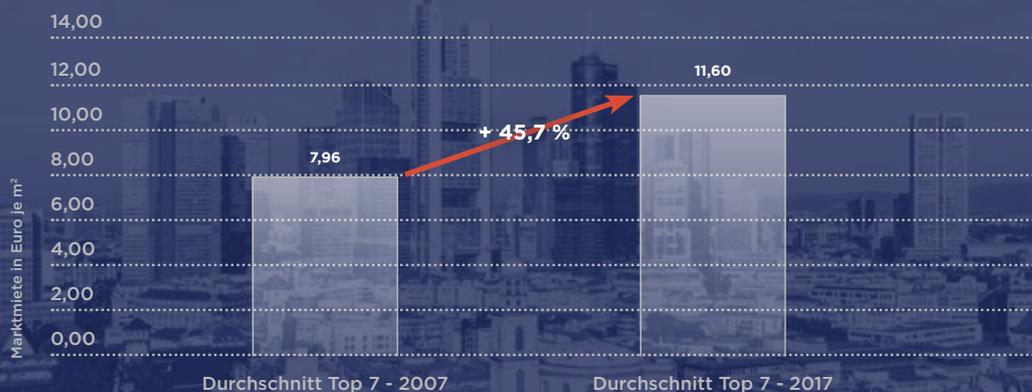


Abb. 5: Entwicklung der durchschnittlichen Miete (Neuvermietung, Nettokalt) in Top 7-Standorten - Veränderung 2017 zu 2007
Quelle: F+B GmbH; eigene Berechnung und Darstellung

Die Steigerung der Nettokaltmieten ist als erhöht – und damit als Knappheitsindikator – anzunehmen, da der Anstieg von 45,7 % in den zurückliegenden zehn Jahren die allgemeine Inflation (Verbraucherpreisindex + 13,7 %) deutlich übertrifft. Selbst der inhaltlich näherliegende deutschlandweite Subindex zur Wohnungsmiete (Nettokaltmiete plus Wohnungsnebenkosten) stieg im selben Zeitraum lediglich um 13,6 %. Neuvermietungen in den

Top 7-Städten zeigten also gegenüber diesen Referenzgrößen im betrachteten Zeitraum einen merklich höheren Preisauftrieb.

Die festgestellten Preissteigerungen dienen an dieser Stelle nur als Indikator und bilden keine mengenbezogenen Aspekte wie Immobilienbestand, Leerstand, Neuvermietungsfläche oder Flächenzuwachs ab. Die Ursächlichkeit für die Preissteigerungen wären somit weiter zu untersuchen.

4.2. Nachfrage: Bevölkerung

Die Entwicklung der Nachfrage bestimmt wesentlich das Wachstum eines (Immobilien-)Marktes und den Erfolg eines Immobilieninvestments. Tatsächlich messbar wird die Nachfrage bei Wahrnehmung eines entsprechenden Angebots, also durch den Abschluss von Mietverträgen (respektive Kaufverträgen und andere Transaktionen). Eine darüber hinausgehende Nachfrage bleibt statistisch nahezu unsichtbar. Sie generiert kaum Datenmaterial, wenn etwa in Vermarktungsplattformen kein adäquates Angebot im Sinne von Wohnungsgröße, Zimmerzahl, Ausstattung oder Mikrolage gegenübersteht. Eine solche Nachfrage lässt sich nur über Indikatoren wie Preisentwicklungen, Wartezeiten, Suchanzeigen, Umfrageergebnisse oder Kaufkraftkennziffern abschätzen. Hinzu kommen qualitative Differenzierungen, da Wohnungen kein homogenes Gut darstellen. Auch wenn sich somit die Nachfrage nicht vollumfänglich bestimmen lässt, so können dennoch einige wesentliche Entwicklungen abgebildet und analysiert werden. Diese umfassen vor allem soziodemografische und ökonomische Kennziffern, die einen hohen Einfluss auf die jeweiligen Wohnungsmärkte ausüben können (siehe Empira-Studie April 2018).

Soziodemografische Entwicklung

Als wichtiger Indikator gilt die Einwohnerentwicklung. Die Einwohnerzahl ist in allen sieben untersuchten Städten in den vergangenen Jahren gestiegen. Das Bevölkerungswach-

tum der Top 7 fiel dabei sehr unterschiedlich aus (Abbildung 6). Wenig überrascht, dass Berlin in absoluten Zahlen die wachstumsstärkste Stadt der letzten Jahre war. Knapp 300.000 Einwohner konnte die Hauptstadt im Zeitraum 2006 bis 2016 hinzugewinnen. Prozentual dominieren München und Frankfurt mit starken Zuwächsen von 15,0 % bzw. 14,6 %. Zum Vergleich: Das gesamtdeutsche Wachstum betrug in der gleichen Periode nur 1,5 %. Somit ist zu konstatieren, dass die Top 7 eine weitaus überdurchschnittliche Einwohnerentwicklung aufweisen – ein Anzeichen für die Beliebtheit dieser Standorte als Wohnsitz.

Interessant ist auch ein Blick auf die Zusammensetzung der Bevölkerung. Der Anteil der Einwohner unter 25 Jahren (U25) ist seit 2006 in nahezu allen Top 7-Städten – wenn auch zumeist nur marginal – gestiegen, am stärksten in Frankfurt von 22,6 auf 24,3 %. Einzig in Berlin ist eine geringe Abnahme der Jüngeren von 23,4 auf 23,3 % im Jahr 2016 zu verzeichnen. Durch das erfolgte Bevölkerungswachstum handelt es sich in absoluten Zahlen jedoch durchweg um ein Mehr an jungen Menschen in den Top 7. Diese Entwicklung ist überwiegend auf einen positiven Wanderungssaldo der U25-Jährigen in diese Metropolen zurückzuführen.

Etwas mehr Bewegung ist in den Anteilen der Bevölkerung der über 55-Jährigen (Ü55) zu erkennen. In Berlin (von 30,0 auf 31,2 %) und Düsseldorf (von 31,3 auf 31,5 %) stiegen die Anteile Älterer, in Hamburg blieb dieser auf gleichem Niveau. In den restlichen Stand-

orten der Top 7 nahmen die Einwohner Ü55 2016 ab. Am deutlichsten war die Abnahme in relativ zur Gesamtbevölkerung von 2006 bis Frankfurt (von 28,7 auf 26,5 %).

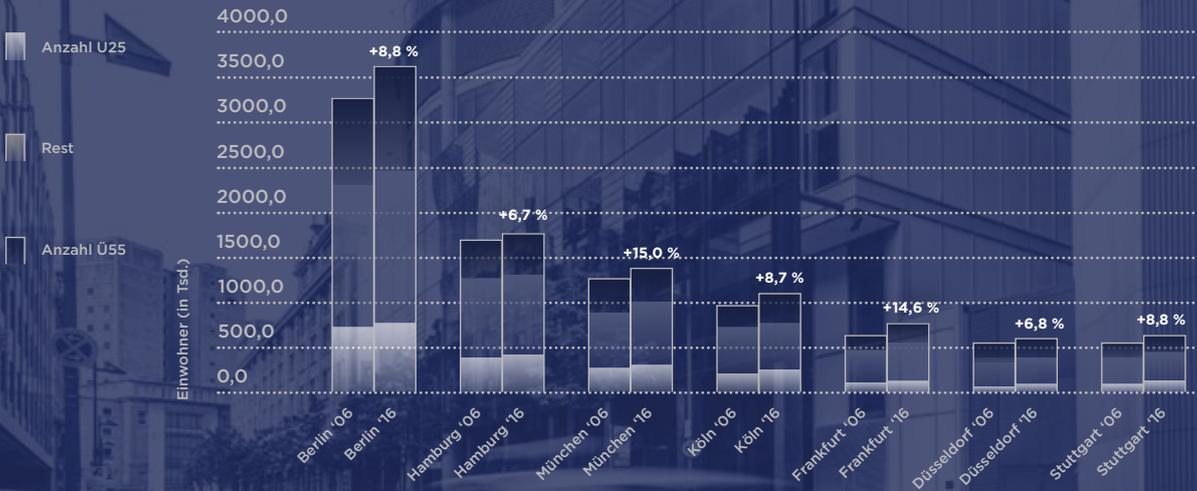


Abb. 6: Einwohnerentwicklung (in Tsd.) und Alterskohorten (U25, Ü55, Rest) in Top 7-Standorten – Veränderung 2016 zu 2006
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Arbeitsmarktmonitor der Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnung und Darstellung

Einwohnerzahlen lassen sich allerdings nicht unmittelbar auf die Nachfrage nach Wohnungen übertragen. Die immobilienwirtschaftliche Quantifizierung ergibt sich vielmehr aus der Entwicklung der Haushalte. Abbildung 7 stellt die absolute und relative Veränderung der Haushaltszahlen in den Top 7 seit der Erhebung im Rahmen des Zensus 2011 dar. Die zusätzlichen Punkte (rechte Achse) zeigen die Haushaltszahlen der Jahre 2011 und 2016 bezogen auf 100 Einwohner. Düsseldorf und München führen im Jahr 2016 mit Werten von 57,9 sowie 57,1 das Feld der Top 7 an, während Stuttgart mit 51,8 die geringste Relation von Haushalten je 100 Einwohner aufweist. Über den reziproken Wert dieser Kennzahl ließe sich zudem die durchschnittliche Haushaltsgröße zumindest annähernd ermitteln (jedoch leicht überschätzt aufgrund der Zählung von Einwohnern, die nicht in regulären Haushalten, sondern in Wohnheimen, Altenheimen oder ähnlichen Einrichtungen leben). Ein Anstieg der absoluten und gleichzeitig

auch relativen Haushaltszahlen zeigt sich in allen Top 7-Standorten. Neben dem Bevölkerungswachstum tragen die anwachsenden Haushaltszahlen je 100 Einwohner grundsätzlich zu einer Bedarfssteigerung bei. Besonders dürften sich die Haushaltsstrukturen in Düsseldorf und Frankfurt auswirken, wo sich die Kennzahl um 3,8 bzw. 3,6 Haushalte je 100 Einwohner erhöht hat. Frankfurt weist zudem mit +17,0 % den höchsten relativen Anstieg der Haushaltszahlen auf. Berlin hat dagegen mit knapp 170.000 Haushalten den höchsten absoluten Zuwachs (relativ „nur“ +9,4 %). Köln liegt mit einer Veränderungsrate von +8,8 % noch hinter Berlin und damit auf dem letzten Rang.

Beide Städte, Berlin und Köln, weisen ebenfalls in der Betrachtung der Haushalte je 100 Einwohner die geringsten Zuwächse unter den Top 7 auf (+1,0 bzw. +1,3 Haushalte je 100 Einwohner). Stuttgart zeigt mit 51,8 Haushalten je 100 Einwohner in 2016 die geringste Relation. In der Landeshauptstadt Ba-

den-Württembergs scheint man demnach die größten Haushalte vorzufinden. Der mittelfristige Trend einer abnehmenden Haushaltsgröße

ße wird aber auch hier durch ein Anwachsen dieser Relation sichtbar.



Abb. 7: Entwicklung der Anzahl an Haushalten (absolut und relativ) sowie der Haushalte je 100 Einwohner – Veränderung 2016 zu 2011
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Kommunale Statistikämter; eigene Berechnung und Darstellung

Die Trends und Strukturen der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sind von erheblicher Bedeutung für die Planung des Wohnungsbedarfs. Ein Beispiel ist die oftmals mit dem Lebensalter zunehmende Pro-Kopf-Wohnfläche. Gründe hierfür sind u. a. die sich in der Regel mit fortschreitendem Berufsleben erhöhende Kaufkraft, ein im Alter veränderndes Nachfrageverhalten und aus dem Haushalt ausscheidende Personen (Auszug Nachwuchs, Todesfall Ehe-/Lebenspartner/-in). Jüngere Bevölkerungsgruppen finden sich dagegen häufiger in Wohngemeinschaften zusammen. Statistisch bilden hierbei mehrere Wirtschaftshaushalte (z.B. mehrere Studenten) einen Wohnhaushalt. Hierdurch ist mit einer kleineren Pro-Kopf-Wohnfläche zu rechnen, dafür aber mit einer höheren Nachfrage nach größeren Wohnungen (insbesondere Anzahl der Räume).

Die weitere qualitative und quantitative Prognose eines Marktes ist für Projektentwickler und Investoren wichtig. Dabei wird die Ent-

wicklung von Einwohner- und Haushaltszahlen durch zahlreiche Faktoren bestimmt. Häufig resultiert ein Bevölkerungsanstieg aus einer positiven Arbeitsmarktlage. Städte mit einer jüngeren Bevölkerung wirken dynamischer, weisen jedoch oft eine geringere Kaufkraft auf. Generell ist somit auch die Betrachtung ökonomischer Kennzahlen wichtig.

Ökonomische Entwicklung

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Lage einer Region können verschiedene Kennzahlen herangezogen werden, z.B. das Bruttoinlandsprodukt, die Bruttowertschöpfung einzelner Sektoren, Einkommensgrößen oder diverse Arbeitsmarktdaten. Vor allem ein attraktiver Arbeitsmarkt, der aufnahmefähig ist und gute Verdienstmöglichkeiten nebst interessanten Tätigkeitsfeldern bietet, wirkt anziehend bzw. verhindert zumindest Abwanderungen in Größenordnungen. Für Prognosen relevant

sind somit zum einen die Einwohner, die vorhanden sind und bleiben (bereits berufstätige Einwohner, Studenten), und zum anderen Menschen, die potenziell in den Markt kommen (Zuzug aus beruflichen Gründen, Berufspendler mit Umzugsinteresse).

Abbildung 8 zeigt die Arbeitsmarktentwicklung anhand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf. Hierbei sticht Berlin – trotz durchweg positiver Entwicklung in allen Top 7-Städten – deutlich hervor. Nicht nur in absoluten, sondern auch in relativen Werten kann die Hauptstadt beachtliche Fortschritte vorweisen. Von 2006 bis 2017 kamen hier über 400.000 Beschäftigte mit einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis hinzu. Dies entspricht im betrachteten Zeitraum

einem Plus von fast 40 %. Allerdings bleibt anzumerken, dass Berlin auch von einem vergleichsweise schwachen Ausgangsniveau mit sehr hohen Arbeitslosenquoten kommt. Diese lag 2005 noch bei 19 %, im aktuellen Berichtsmonat (August 2018) noch bei 8,2 % (Deutschland: 5,2 %). Dennoch sind verbesserte Arbeitsmarktchancen unverkennbar. Auch die weiteren Top 7-Städte können allesamt mit Wachstumsraten von mindestens 21 % aufwarten. Dies ist gerade in Anbetracht auch schon in der Vergangenheit verhältnismäßig starker Arbeitsmärkte (z.B. in Stuttgart und München) beachtlich und kann folglich auch einen Erklärungsgehalt für das überproportionale Bevölkerungswachstum der Top 7 liefern.

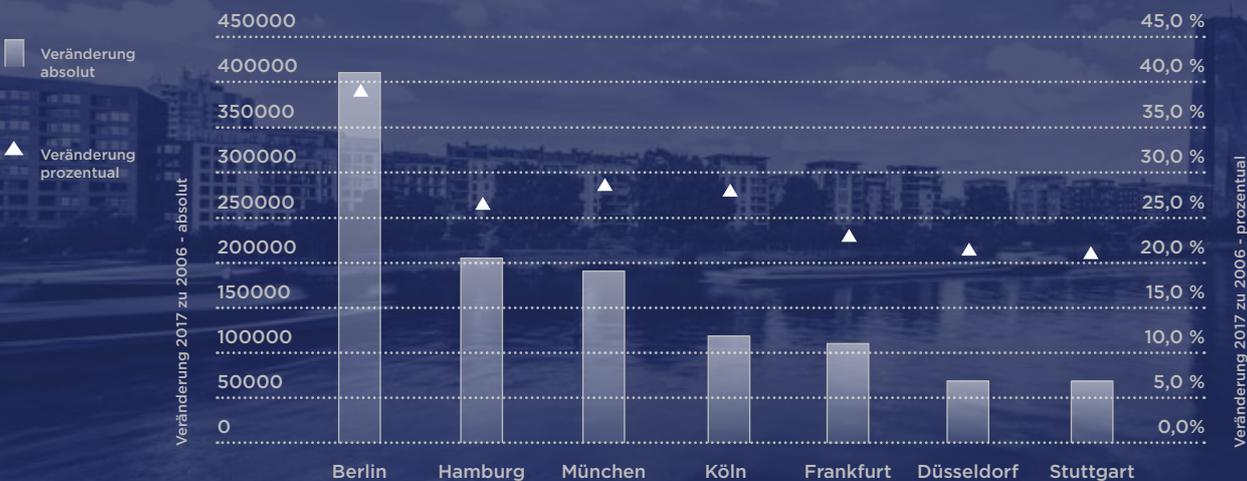


Abb. 8: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Top 7-Standorten – Veränderung 2017 zu 2006 (Stand jeweils 31.12.)
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 9 vergleicht die Städte überdies auf Basis der aktuellen Arbeitsmarktdaten bzw. deren kurzfristiger Entwicklung. Dargestellt wird die Bestandsveränderung gemeldeter offener Stellen im Jahresvergleich (August 2018 zu August 2017) sowie das Verhältnis von Arbeitslosen zu gemeldeten Arbeitsstellen. Mit Ausnahme von Köln, wo im Vergleich zum Vorjahreszeitraum – bezogen

auf den zugrunde liegenden Berichtsmonat – eine leichte Verringerung der neu gemeldeten Arbeitsstellen zu registrieren ist, wächst diese Kennzahl in den anderen Städten weiterhin an. Die Bestandszahlen im Berichtsmonat August 2018 reichen von 6.816 zu besetzenden Stellen in Düsseldorf bis hin zu 26.482 in Berlin. Zu berücksichtigen ist zudem, dass dies nur die der Arbeitsagentur gemeldeten Stellen

sind. Der tatsächliche Bestand an Vakanzen dürfte demnach noch weitaus höher liegen. Damit ist weiterhin von aufnahmefähigen Arbeitsmärkten in den Top 7 auszugehen. Kurz- bis mittelfristig kann dies ein Faktor für anhaltenden Zuzug sein. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der dargelegten Relationen Arbeitsloser zu gemeldeten Arbeitsstellen zu vermuten (Abbildung 9: Punkte, rechte Achse). Je geringer dieses Verhältnis ist, desto schwieriger wird die Besetzung gemeldeter Stellen mit den Arbeitslosen im jeweiligen Agentur- bzw. Jobcenterbezirk. Stuttgart und Frankfurt liegen aktuell mit Relationen von

weniger als zwei Arbeitslosen je gemeldeter Stelle am niedrigsten. Selbst bei einem höheren Aufkommen von Arbeitslosen zu Arbeitsstellen ist die angesprochene Dunkelziffer der Vakanzen und darüber hinaus die Frage des Matchings von Anforderungen offener Positionen zu Qualifikation der Arbeitslosen vor Ort zu berücksichtigen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine weitere Arbeitsmarktzuwanderung in die Top 7 wahrscheinlich ist – vorbehaltlich der Wohnortwahl in Abhängigkeit individueller Präferenzen (Zuzug in Umland, Inkaufnahme längerer Pendelstrecken) sowie des Angebotes.



Abb. 9: Entwicklung des Bestandes gemeldeter Stellen und Verhältnis Arbeitsloser zu gemeldeten Stellen – Basis jeweils Berichtsmonat August 2018
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnung und Darstellung

Eine stabile Arbeitsmarktentwicklung sollte – mit zeitlicher Verzögerung – zu einer Zunahme des verfügbaren Einkommens je Einwohner führen, da mehr Personen Löhne und Gehälter aus Arbeitsverhältnissen generieren und sich bei gleichlaufend positiver Konjunktur oftmals nominale Lohnzuwächse einstellen. Die Relevanz für den Immobilienmarkt entsteht aus der damit einhergehenden Kaufkraft, die sich wiederum im Konsumverhalten der Haushalte niederschlägt. Geänderte Wohnpräferenzen hinsichtlich Lage, Wohnfläche und Ausstattung lassen sich häufig auf veränderte Einkommensverhältnisse zurückführen. Letztlich sind regionale Einkommen

und Preise (inklusive Mieten) immer im Zusammenhang zu sehen. Investoren können aus der Einkommensentwicklung zumindest in der Tendenz Rückschlüsse auf die erzielbaren Mieten bzw. Kaufpreise, die Objektauslastung oder auch die Höhe der Baukosten ziehen.

Wie schon bei den Arbeitsmarktdaten führt auch bei der Einkommensentwicklung Berlin das Ranking an (Abbildung 10). Auch hier ist das Ausgangsniveau zu beachten, das teils deutlich unter dem der anderen Städte lag. Ausgehend vom bereits hohen Niveau, sind die vergleichsweise moderaten Wachstumszahlen von Stuttgart und München zu erklären.

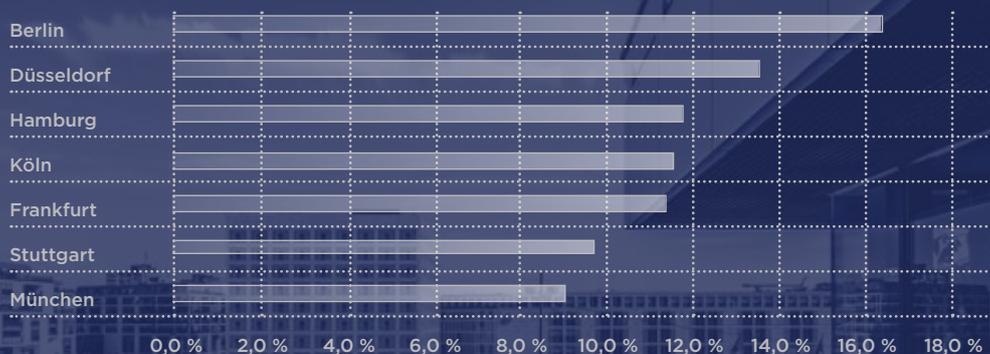


Abb. 10: Veränderung des verfügbaren Einkommens privater Haushalte je Einwohner - Veränderung 2015 zu 2005
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

4.3. Angebot: Wohnungsbau

Wesentlich für die Bedienung der Nachfrage in einem Marktsegment ist die Bautätigkeit. Diese muss in einem stabilen Marktumfeld zumindest den Ersatzbedarf an technisch oder wirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Objekten kompensieren. Bei wachsender Nachfrage und/oder einem bereits zu knappen Angebot (Nachfrageüberhang) ist eine Bautätigkeit angezeigt, die über den reinen Ersatzbedarf hinausgeht. Das vorhandene und das zusätz-

lich zu schaffende Flächenangebot sind ganzheitlich zu betrachten.

Um einen ersten Eindruck der Angebotssituation in den Top 7 zu erhalten, soll zunächst die Bautätigkeit in diesen Städten näher beleuchtet werden. Abbildung 11 zeigt dazu die kumulierten Baufertigstellungen der Top 7-Städte sowie Deutschlands seit dem Jahr 2005. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden die Werte auf 1.000 Einwohner normiert.

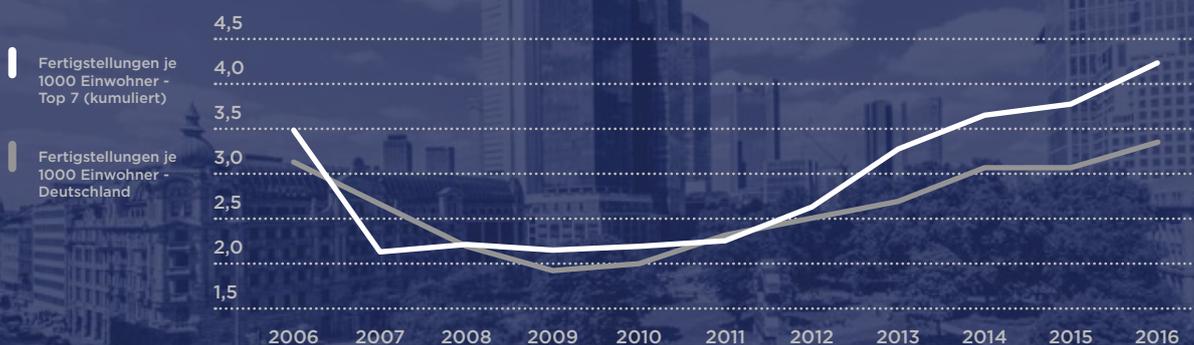


Abb. 11: Entwicklung von jährlichen Baufertigstellungen (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) in Deutschland und Top 7-Standorten (kumuliert) je 1000 Einwohner
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

Mit Ausnahme weniger Jahre wird in den Top 7 verglichen zum gesamten Land mehr gebaut.

Zuletzt wurde in diesen Städten fast eine Wohnung je 1.000 Einwohner mehr geschaf-

fen als im Land insgesamt. Kleine Wohnungen kommen relativ häufig vor, knapp 37 % hatten ein oder zwei Räume (Deutschland 25 %). Dagegen sind große Wohnungen in den Top 7 seltener. Weniger als 20 % der Fertigstellungen entfielen im Jahr 2016 auf Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen (Deutschland 40 %). Am geringsten war der Anteil in München mit 13 %, am höchsten in Düsseldorf mit 24 %. Die kleinen Wohnungen sind in den Top 7 ein relativ neuer Trend. Noch 2012 dominierten Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen (36 % der Fertigstellungen) und die kleinen Wohnungen waren entsprechend gering vertreten (20 %). Die Neubautätigkeit scheint sich also in den vergangenen Jahren den verändernden Haushaltsgrößen angepasst zu haben, wodurch sich auch die Strukturen im Bestand mittelfristig ändern werden.

Das neu geschaffene Wohnungsangebot scheint jedoch nicht auszureichen. Die Bautätigkeit in den Top 7 liegt offenbar hinter dem Nachfrageanstieg zurück und erreicht kein bedarfsdeckendes Niveau. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln stellte in einer Untersuchung von 2017 zur Zuwanderung in Großstädte die Unterdeckung beispielhaft für die Segmente großer Wohnungen sowie Ein-

und Zweifamilienhäuser fest.

Innerhalb der Top 7 bestehen größere Unterschiede bei der prozentualen Veränderung des Wohnungsbestandes im Zeitraum 2006 bis 2016 (Abbildung 12). Die stärkste Bautätigkeit gab es demzufolge im Frankfurter Wohnungsmarkt. In der Mainmetropole wuchs der Bestand um 9 %. Köln, München, Hamburg, Stuttgart und Düsseldorf liegen zwar etwas hinter dieser Wachstumsrate, haben aber dennoch Zuwächse von über 5 %. Nur die Bundeshauptstadt fällt im Vergleich weit ab. In Berlin hat sich der Bestand lediglich um 1,7 % vergrößert und liegt damit deutlich hinter den übrigen Top 7-Standorten sowie auch unter dem bundesdeutschen Wert von 4,9 %. Zusammen betrachtet liegen die Top 7 etwa auf dem Bundesdurchschnitt. Ohne den negativen Ausreißer Berlin lag der Zuwachs sogar bei 6,8 % und damit nahezu zwei Prozentpunkte höher als in Deutschland insgesamt.

Die Veränderung der Wohnfläche (in Wohngebäuden) bestätigt dieses Bild. Während Frankfurt auch hier den Spitzenplatz mit einer Zunahme von gut 14 % einnimmt, liegt Berlin am Ende der Top 7 mit einem Wachstum von lediglich 5,4 %. Alle anderen Standorte (außer

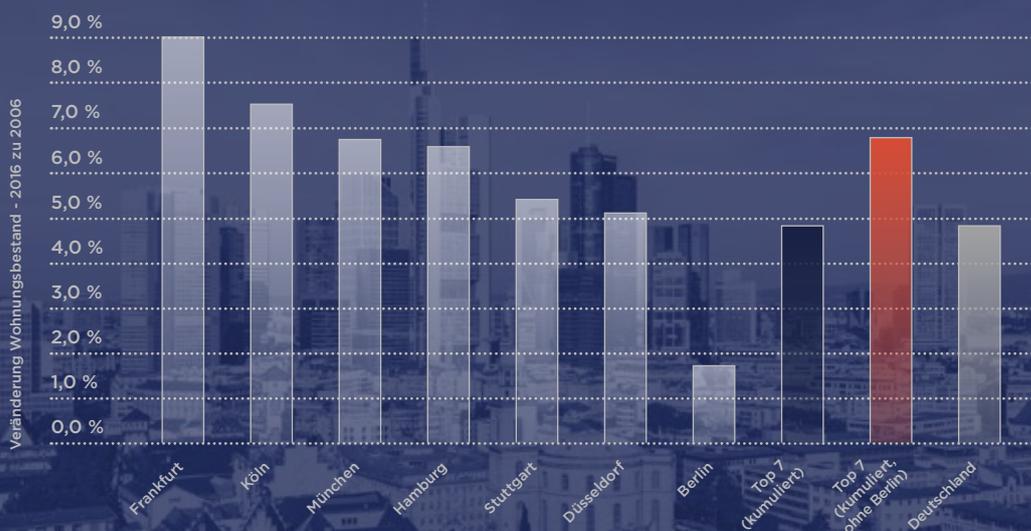


Abb. 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) in Top 7-Standorten - Einzelbetrachtung, kumuliert (inklusive/exklusive Berlin), Vergleich Deutschland; Veränderung 2016 zu 2006
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.



Stuttgart) können ebenfalls Wachstumsraten im zweistelligen Prozentbereich vorweisen. In Deutschland wuchs die verfügbare Wohnfläche von 2006 bis 2016 um 10,3 %, also doppelt so stark wie die Bundeshauptstadt. Wenngleich sich in den sieben größten Städten (mit Ausnahme von Berlin) eine über-

durchschnittliche Bautätigkeit zeigt, wird immer noch ein Mehrbedarf angenommen. Die Ursachen hierfür sind tiefergehend zu analysieren. Insbesondere sind die Angebotsdaten mit den Nachfragedaten weiter abzugleichen. Hierzu sind geeignete Maßstäbe und Kennzahlen notwendig.

4.4. Renditen: Investorensicht

Aus Sicht der Investoren sind Knappheiten und daraus resultierende Mietsteigerungen in zwei Dimensionen relevant. Zum einen erhöht sich regelmäßig der Netto-Cash-Flow bereits investierter Anleger, also all jener, die ihre Bestände bereits früher zu einem ggf. noch günstigeren Preis erworben haben. Zum anderen kommt es zu Bewertungseffekten.

Die Auswertung der letzten Jahre zeigt einen quasi parallelen Verlauf von Mietsteigerung und Wertentwicklung (Abbildung 13). Eine entsprechend hohe Performance haben die schon frühzeitig investierten Anleger verbucht. Die Bewertungsrenditen bzw. Multiplikatoren scheinen jedoch weitgehend konstant geblieben zu sein.

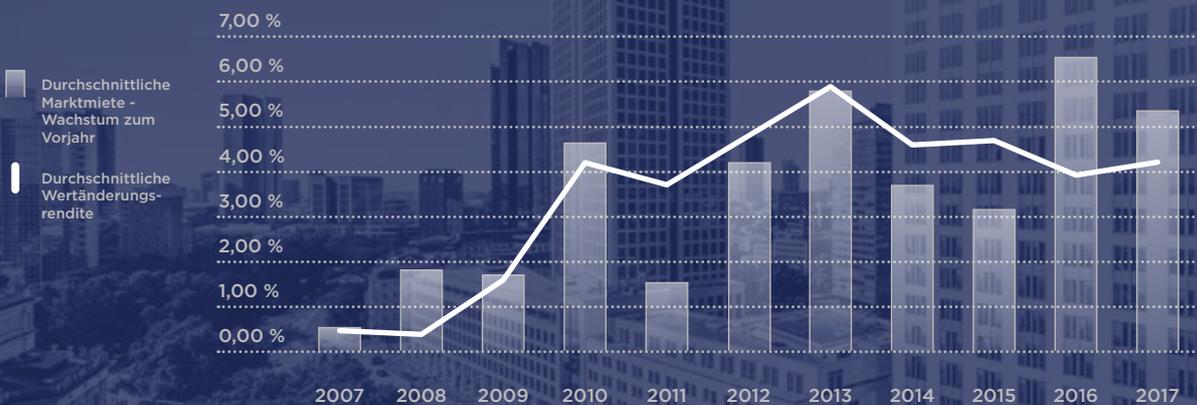


Abb. 13: Entwicklung der Marktmiete (Wachstum zum Vorjahr) und Wertänderungsrendite für Wohnimmobilien in Top 7-Standorten – jeweils Durchschnitt der Top 7
Quelle: F+B GmbH; eigene Berechnung und Darstellung

Im Zusammenwirken von Wertänderungsrendite und Cash-Flow-Rendite ergibt sich der Total Return. Hierbei ist zu beachten, dass die Basisgröße „Immobilienwert“ in jedem Jahr neu justiert wird. Steigende Immobilienwerte im Jahr N vergrößern also die Bezugsgröße im Folgejahr N+1. An der Cash-Flow-Rendite ändert sich somit im Zeitverlauf wenig. Sie

kann sogar durch höhere Bewertungen etwas unter Druck geraten, sofern die Mieterträge nicht parallel steigen. Die in den vergangenen Jahren verzeichnete positive Entwicklung der Total Returns (Abbildung 14) ist primär über die Komponente Wertänderungsrendite zu erklären. Die Wertsteigerungen in den Top 7 übertrafen mehrheitlich diejenigen der klei-

neren Standorte. Hamburg, Berlin und München erzielten beispielsweise im betrachteten

Zeitraum durchschnittliche Wertsteigerungen von über 3 % pro Jahr.

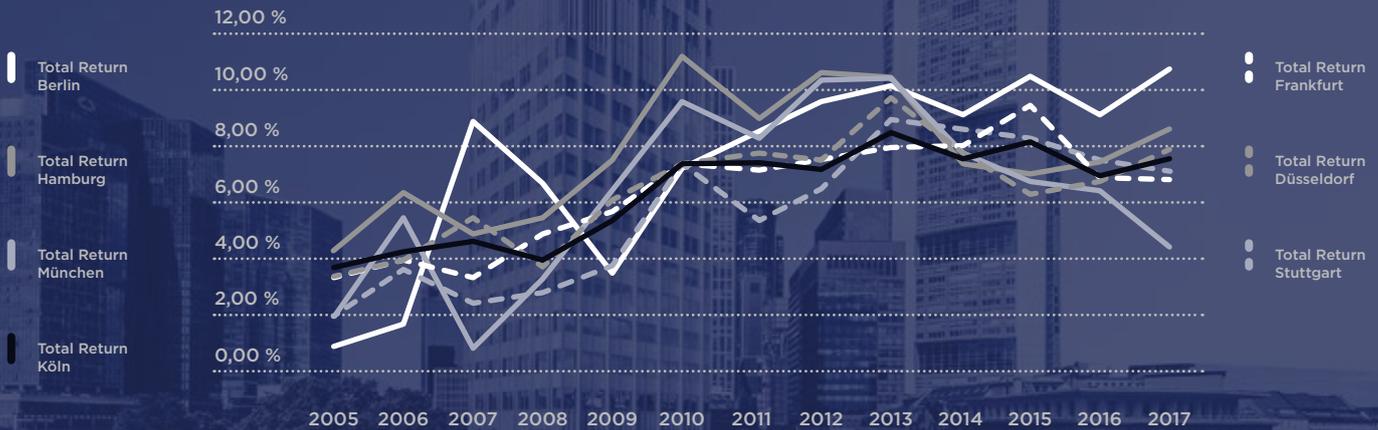


Abb. 14: Entwicklung des Total Returns für Wohnimmobilien in Top 7-Standorten
Quelle: F+B GmbH; eigene Darstellung

5. Ausblick für die Top 7: Wo sollten die Prioritäten liegen?

5.1. Bedarfsanalyse: Angebot vs. Nachfrage

Ein Gesamtbild über den Bedarf an Wohnungen in den Top 7 ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Dabei steht die quantitative Analyse im Vordergrund. Mögliche Unterversorgungen aus rein qualitativen Gesichtspunkten – wie Größe, Ausstattung, Mikrostandort – werden somit ausgeblendet. Lassen sich in diesem Sinne Knappheiten, Rangfolgen und Prioritäten unter den Top 7 herausarbeiten?

Bevölkerungsentwicklung vs. Wohnungsbau

Interessant ist die Gegenüberstellung von Einwohnerentwicklung und Veränderung des Wohnungsbestandes (Abbildung 15). Aus den jeweils absoluten Werten ergibt sich eine Relation „Wohnungszunahme je hinzugekommenem Einwohner“. Eine erste Rangfolge

zeigt die Städte aufsteigend anhand dieser Kennziffer. Während Hamburg mit 0,52 neuen Wohnungen je Neubewohner bzw. umgekehrt einer neugeschaffenen Wohnung für jeweils etwa zwei zusätzliche Einwohner im Bereich der gesamtdeutschen Haushaltsgröße von rund zwei Personen liegt, erscheint die Bautätigkeit in den übrigen Top 7-Städten unterdurchschnittlich. Die Zahlen von Köln und Düsseldorf würden leicht überdurchschnittlich große Haushalte bedingen, in Frankfurt und Stuttgart müsste der Haushalt jedoch bereits drei Personen umfassen, sofern die dafür gebaute Wohnung den Zuzug versorgen soll. In München teilen sich statistisch sogar vier neue Einwohner eine neue Wohnung. Auffallend zurück liegt Berlin, wo im betrachteten Zeitraum nur für ungefähr jeden neunten hinzugekommenen Bewohner eine Wohnung geschaffen wurde.

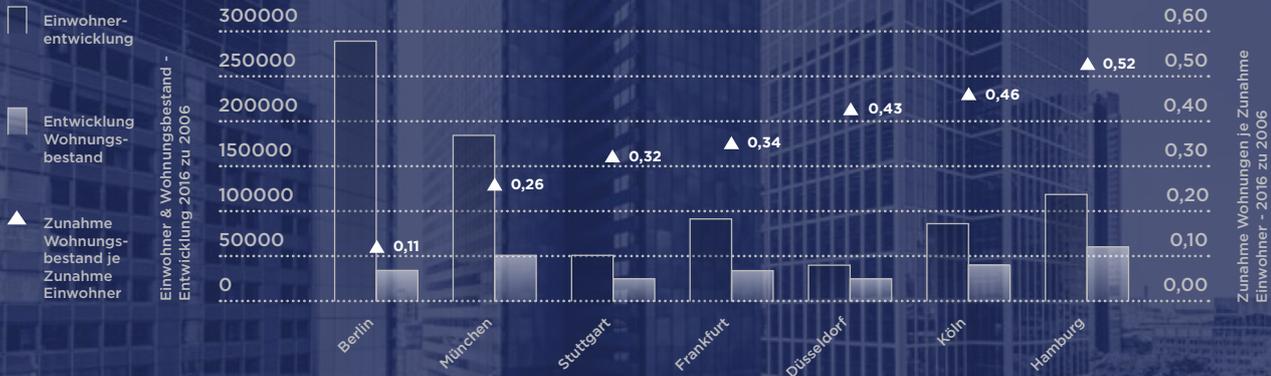


Abb. 15: Entwicklung der Einwohner und des Wohnungsbestandes in Top 7-Standorten - Veränderung 2016 zu 2006
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

Aus den Einzeldaten lässt sich eine Matrix bilden (Abbildung 16). Im Sinne der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland lassen sich hier zwei Bereiche unterscheiden. Nur Hamburg befindet sich links von der Trennlinie, was eine bezogen auf das Einwohnerwachstum ausreichende Neuversorgung mit Wohnungen vermuten lässt. Die Stand-

orte München und Berlin liegen deutlich abseits rechts dieses Referenzwertes. Möglich werden diese Einwohnerentwicklungen damit faktisch nur durch Leerstandsabbau oder ein Wachstum bestehender Haushalte einschließlich nicht als Wohnung gezählter Unterbringungen.

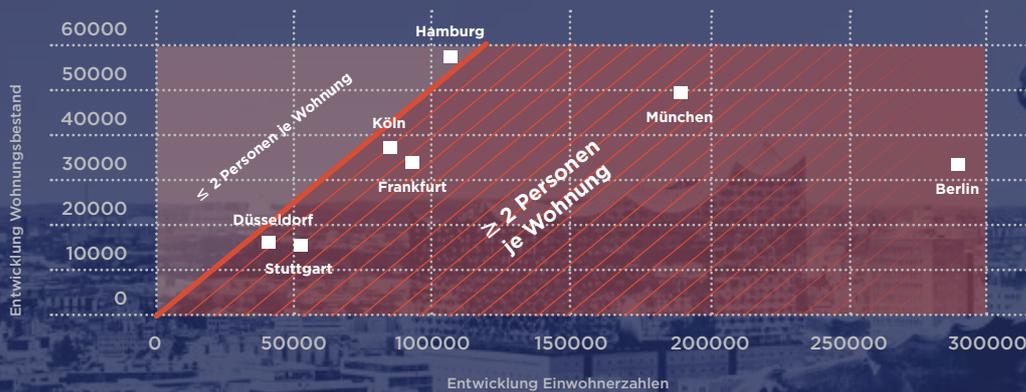


Abb. 16: Entwicklung der Einwohner und des Wohnungsbestandes in Top 7-Standorten - Veränderung 2016 zu 2006 im Matrixvergleich zu Belegung von zwei Personen je Wohnung
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

Pro-Kopf-Wohnungen & Pro-Kopf-Flächen

Eine flächenbezogene Betrachtung erfolgt

über die Wohnfläche je Einwohner. Parallel dazu kann der Versorgungsgrad über die Kennzahl „Wohnungen je 100 Einwohner“

dargestellt werden (Abbildung 17). Im Zehnjahresvergleich ist hinsichtlich der Wohnungs-Einwohner-Relation fast durchweg ein Rückgang zu erkennen. Lediglich Hamburg konnte sein Niveau von 52,2 Wohnungen je 100 Einwohner halten. Hinsichtlich des Niveaus stand München anfangs noch mit 58,0 Wohnungen je 100 Einwohner an der Spitze der Top 7, weist 2016 jedoch schon eine deutlich geringere Relation von 53,8 auf. Ähnlich starke Rückgänge erlebten Berlin und Frankfurt im betrachteten Zeitraum. Stuttgart bildet 2006 und 2016 das Schlusslicht. Dabei ging der Versorgungsgrad von 51,2 auf 49,6 Wohnungen je 100 Einwohner zurück. Unterschiede waren in der Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche zu verzeichnen. Im Jahr 2006 hatte Berlin mit 40,1 m² je Einwohner noch die Spitzenposition unter den Top 7 inne, aktuell liegt aber Düsseldorf mit einem Wert von 40,9 m² vorn. Die Pro-Kopf-Wohn-

fläche ist dort gestiegen und liegt nun sogar über dem früheren Spitzenwert von Berlin. Der nach dieser Kennzahl schlechteste Standort war 2006 Hamburg mit lediglich 37,0 m² und ist heute Frankfurt mit ebenfalls 37,0 m². Insgesamt zeichnet sich kein eindeutiger Trend ab. Städte wie Berlin, München, Frankfurt und Stuttgart zeigen im Zehnjahresvergleich marginale Abnahmen in der Pro-Kopf-Wohnfläche, während Hamburg, Köln und Düsseldorf zulegen konnten. Der gesamtdeutsche Trend von mehr Wohnfläche je Einwohner (Abbildung 2) scheint daher nicht in den Großstädten zu gelten. Zudem liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche teils deutlich unter dem Wert des gesamten Landes (insbesondere Frankfurt und Stuttgart, negative Abweichung von ca. acht m²). Allgemein ist eine solche Diskrepanz zwischen Großstädten und kleineren bzw. ländlichen Standorten jedoch zu erwarten und kaum auflösbar.



Abb. 17: Entwicklung der Wohnungen (Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden) je 100 Einwohner (links) und der Wohnfläche (Wohnungen in Wohngebäuden) in m² je Einwohner (rechts) in Top 7 - Tops (weiß) und Flops (rot) markiert; Veränderung 2016 zu 2006 Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

Haushaltsentwicklung vs. Wohnungsbau

Auch die Haushaltszahlen können zu Wohnungsbeständen und Wohnflächen in Relation gesetzt werden (Abbildung 18). Die Erkenntnisse sind nicht wesentlich anders als bezogen auf die Einwohnerzahlen, schließen aber die standorttypische Haushaltsgröße

mit ein. So wurden beispielsweise in Düsseldorf im Zeitraum 2011 bis 2016 nur 0,19 neue Wohnungen bzw. 20 m² Wohnfläche je hinzugekommenem Haushalt geschaffen. Stuttgart zeigt ähnlich geringe Werte. Auch in den anderen Top 7-Standorten fallen die Zuwächse an Wohnfläche und Wohnungsbestand je neuem Haushalt überschaubar aus. Selbst der

Spitzenwert von Köln (0,33 Wohnungen bzw. 33,2 m² je Haushalt) erscheint noch relativ gering. Auch hier können selbstverständlich vor-

erst Leerstände abgebaut worden sein, wenn gleich diese Reserven auch zu Beginn des Analysezeitraumes nicht allzu hoch waren.



Abb. 18: Geschaffene Wohnfläche (in Wohngebäuden) in m² je neuem Haushalt und Zunahme der Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) je neuem Haushalt in Top 7-Standorten - Veränderung 2016 zu 2011
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Kommunale Statistikämter; eigene Berechnung und Darstellung

Haushalte vs. Wohnungen

Die Entwicklung von Haushalten und Wohnungen müsste im Idealfall erreichen, dass zur Bedarfsdeckung einer Region zumindest so viele Wohnungen bereitgestellt werden, wie Haushalte existieren. Die tatsächlichen Zahlen sind jedoch geringer. Die Städte zeigen Relationen „Wohnungen zu 100 Haushalten“ zwischen 92,6 (Frankfurt) und 99,3 (Köln), also stets unter der Grenze, die eine deckungsgleiche Versorgung signalisieren würde. Zugespitzt formuliert, fehlen in allen Top 7-Standorten Wohnungen für die dort ansässigen Haushalte - in Frankfurt wären dementsprechend gut sieben von 100 Haushalten ohne eigenen Wohnraum.

Die Differenz erklärt sich daraus, dass sich mehrere als wirtschaftlich eigenständig geltende Haushalte zu einem Wohnhaushalt zusammenschließen können, z.B. im Rahmen einer Studenten-WG. Die aufgezeigte Relation lässt dennoch Mutmaßungen über mögliche Nachfrageüberhänge zu. Der Zusammenschluss von Haushalten kann somit auch not-

gedrungen aus Mangel an alternativen Wohnmöglichkeiten erfolgt sein. Neben der Anzahl an Wohnungen wären noch Größen und Ausstattungen zu hinterfragen (Anzahl Räume, Wohnfläche u.a.) und den Haushaltstypen (Single, Familien) gegenüberzustellen. Daraus ergäbe sich wohl eine noch größere Diskrepanz von Angebot und Nachfrage.

Leerstandsentwicklung

Eine Bedarfsdeckung kann auch über die Nutzung bzw. Reaktivierung von ungenutzten Beständen erfolgen. Abbildung 19 zeigt dazu die Leerstandsquoten der Top 7 im Zeitverlauf. Vor allem Berlin, Frankfurt und Düsseldorf hatten demnach Mitte der 2000er Jahre vergleichsweise hohe Wohnungsleerstände. In Berlin waren gemäß der Quote von 4,4 % im Jahr 2006 ca. 83.000 Wohnungen verfügbar. In allen Standorten haben sich in den letzten Jahren die Leerstandsquoten kontinuierlich verringert. Dies ist vor dem Hintergrund eines im selben Zeitraum über alle Städte an-



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.



gewachsenen Wohnungsbestandes erstaunlich. Rechnerisch beeinflusst aber der (gewachsene) Bestand als Bezugsgröße auch die berechnete Quote. Sie geht also zurück, wenn leere Wohnungen vermietet werden, aber auch wenn neue und vermietete Wohnungen den Markt vergrößern.

Grundsätzlich zeigen die aktuellen Leerstandszahlen mit ihrer Bandbreite von 1,5 % in Düssel-

dorf bis zu kaum noch wahrnehmbaren 0,2 % in München eine sehr hohe Auslastung des Bestandes. Eine abschließende Wertung lassen diese Zahlen dennoch nicht zu. Ein geringer Leerstand schließt einen funktionierenden Markt, der sich im Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage befindet, grundsätzlich nicht aus. Ein Nachfrageüberhang lässt sich mit dieser Kennzahl allein somit nicht abbilden.

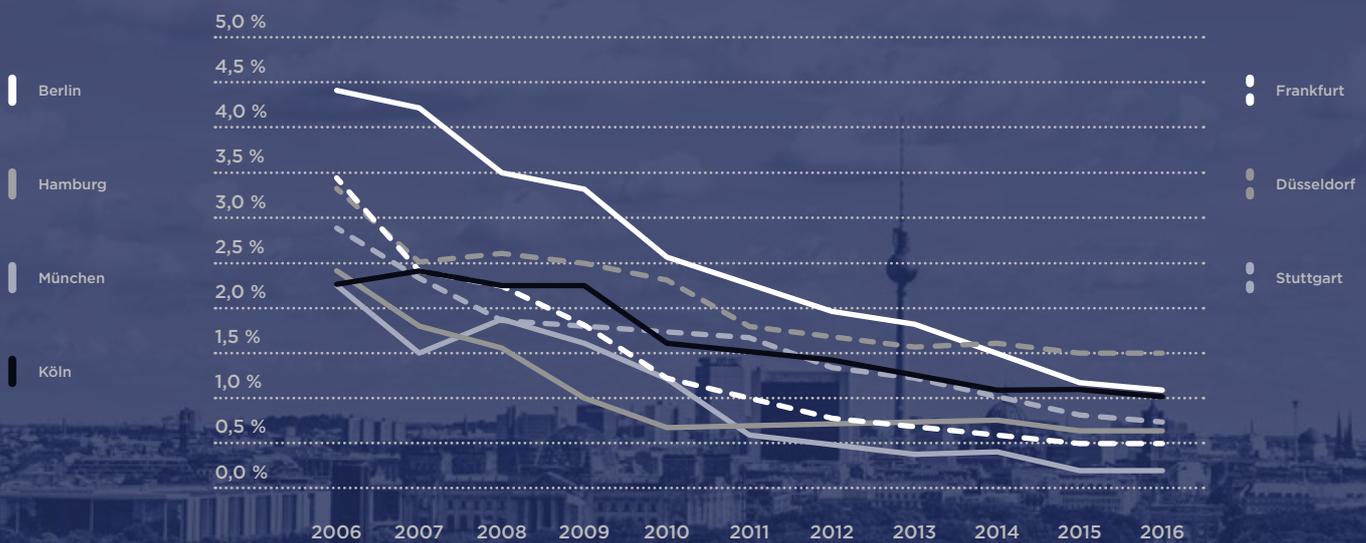


Abb. 19: Entwicklung der Leerstandsquote von Wohnungen in Top 7-Standorten
Quelle: Statista (auf Basis von empirica); eigene Darstellung

Insgesamt zeigen die verschiedenen Kennzahlen in allen Top 7-Märkten abnehmende Reserven und einen damit einhergehenden zunehmenden Nachfragedruck. Hohes Bevölkerungswachstum traf hier in den letzten Jahren auf dazu nur relativ moderat angewachsene Wohnungsbestände, wodurch sich die berechneten Relationen zu Ungunsten der Nachfrager verändert haben. Das Einwohnerwachstum führt zu einer Steigerung

der Haushaltszahlen, durch die kleiner werdenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen sogar überproportional. Ein Abbau vorhandener Leerstände konnte die geringe Bautätigkeit in Teilen kompensieren. Allerdings sind derzeit kaum weitere Reserven verfügbar. Die Bautätigkeit müsste demnach (signifikant) gesteigert werden, sofern seitens der Nachfrage keine Trendumkehr zu erwarten ist.

5.2. Bedarfsdeckung: Baugenehmigungen vs. Baufertigstellungen

Die Bautätigkeit ist statistisch anhand von Baugenehmigungen sowie Fertigstellungen abzulesen. Teils werden Genehmigungen nicht umgesetzt, womit hinsichtlich der realisierten Mengen bestimmte Effizienzverluste zu untersuchen sind. Interessant ist dabei, in welcher Größenordnung und in welcher zeitlichen Verzögerung die Genehmigungen letztendlich in Fertigstellungen münden. Anzunehmen ist in diesem Kontext, dass in den meisten Marktphasen mehr Wohnungen genehmigt als gebaut werden.

Bei der Klärung der Frage, inwieweit erteilte Genehmigungen nicht genutzt werden, sind nicht nur die Daten eines Jahres zu vergleichen. Vielmehr muss die Relation markttypische zeitliche Verzögerungen (Time Lags) berücksichtigen: Genehmigte Wohnbauprojekte werden selten noch im gleichen Kalenderjahr fertiggestellt, dies kann ggf. auch ein, zwei oder drei Jahre später erfolgen. Gerade in ansteigenden Konjunkturphasen werden zahlreiche Projekte geplant und auch genehmigt, so dass diese Zahlen oftmals über die

Fertigstellungen hinausgehen. Am Ende eines Konjunkturzyklus kann aber auch der genau gegensätzliche Fall eintreten: bereits reduzierte Planungen, jedoch noch zahlreiche Fertigstellungen.

Demnach stehen vor allem über mehrere Jahre zu beobachtende Relationen zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen von kleiner Eins (Fertigstellungen überwiegen) für einen eher pessimistischen Markt, in dem vor allem noch zahlreiche früher begonnene Projekte finalisiert werden. Zu sehen ist dies im Jahr 2006. In den Jahren 2008 bis 2011 sowie in 2016 gab es dagegen wesentlich mehr Genehmigungen als Fertigstellungen. Dies galt bezogen auf alle untersuchten Time Lags (0 bis 3 Jahre). Vor allem die gleichlaufende sowie die um ein Jahr verzögerte Reihe zeigen hohe Relationen, die bis zum Faktor 1,5 reichen. So entsprechen in diesen Jahren in den Top 7 als beispielhafte Rechnung 150.000 genehmigte Wohnungen lediglich ca. 100.000 fertiggestellten Einheiten.



Abb. 20: Verhältnis von Baugenehmigungen zu Fertigstellungen (Jeweils Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) in Top 7-Standorten (kumuliert) – Betrachtung diverser zeitlicher Verschiebungen
Quellen: Statistische Landesämter; eigene Berechnung und Darstellung

In der Betrachtung der einzelnen Standorte sind große Unterschiede auszumachen. So sind die Genehmigungen und Fertigstellungen im Zeitraum 2006 bis 2016 nur in Stuttgart mit einem jährlichen Mittelwert von 2,8/1000 Einwohner ausgeglichen. In allen anderen Städten ist in diesem Zeitraum ein Genehmigungsüberhang zu verzeichnen, der im Mittel besonders hoch in Berlin (3,3 zu 1,8), Hamburg (3,9 zu 2,9) und Frankfurt (5,7 zu 4,5) ausfällt. In der hessischen Metropole stechen trotz dieses Überhangs die vergleichsweise hohen Zahlen an erteilten Genehmigungen und fertiggestellten Einheiten hervor. Diese liegen deutlich über dem Niveau von größeren Städten wie Hamburg und Berlin. Genehmigte Projekte werden also nur anteilig realisiert, wobei der Realisierungsgrad schwankt. Ursachen dafür können vielfältiger Natur sein. So erfolgen Grundstücksverkäufe gleich nach Erteilung des Baurechts, werden aber vom neuen Eigentümer ggf. nochmals anders beplant oder mit Hoffnung auf weitere Wertsteigerung gehalten. Die gegenwärtige Marktdynamik (bezogen auf das gesamte re-

levante Umfeld inkl. Bauleistungen) kann zudem kurzfristige Anpassungen der Projekte erforderlich machen. Auch dies führt wiederum zu neuen Planungs- und Genehmigungsprozessen, zur Reservehaltung oder auch zum Projektabbruch. Darüber hinaus sind auch Probleme in der Vergabe und Realisierung denkbar. Nicht zuletzt sind die Baukosten ein Faktor für nicht realisierte Wohnungsbauprojekte. So stieg der vom Statistischen Bundesamt ausgewiesene Baukostenindex (Material- und Arbeitskosten) allein seit 2010 um 13,6 Indexpunkte und damit um gut vier Indexpunkte mehr als der Verbraucherpreisindex im selben Zeitraum. Der durch diesen Preisindex angezeigte Beschaffungsdruck zeigt sich in Form knapper Ressourcen, etwa bezogen auf Bauunternehmen, Personal und Materialien. Konjunkturmeldungen der deutschen Bauindustrie bestätigen dies.

Zahlreiche wirtschaftliche und organisatorische Parameter können somit Projekte gefährden und die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen begründen. Diese lässt sich also nur bedingt verkleinern.

5.3. Szenarien: Bevölkerungsprognose vs. Wohnungsprognose

Während sich Projektentwicklungen auf die aktuellen Marktdaten und den kurzfristigen Ausblick stützen können, benötigen Bestandsinvestitionen bzw. Portfoliostrategien zumindest mittelfristige Prognosen. Nachfolgend erfolgt eine Fortschreibung der aktuellen Trends bis 2025. Hierzu werden verfügbare Prognosen und eigene Datenreihen genutzt.

Eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025 liefert beispielsweise MB Research (publiziert in Thomas Daily). Die Entwicklung

des Wohnungsbestandes soll auf Basis der bisherigen Fertigstellungszahlen (Mittelwert 2013 bis 2016) und pauschalierter Bestandsabgänge fortgeschrieben werden. Diese Marktphase beinhaltet bereits höhere Fertigstellungszahlen als in den Vorjahren, bezieht also erkannte Knappheiten und sich daraus ergebende Markteffekte (Mietpreise, Kaufpreise, Absatzmengen) mit ein. Sollte sich die Bautätigkeit nicht signifikant steigern lassen, könnten sich für die Top 7 mittelfristig die in Abbildung 21 gezeigten Relationen ergeben.





Abb. 21: Entwicklung der Einwohner und des Wohnungsbestandes in Top 7-Standorten - Fortschreibung 2016 bis 2025
 Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Thomas Daily (auf Basis von MB Research); eigene Berechnung und Darstellung

Die Städte Düsseldorf, Berlin und Köln lassen auf Basis der Fortschreibung eine weitere Verknappung annehmen. In diesen Städten würde nur für ungefähr jeden dritten neuen Bewohner eine Wohnung gebaut werden. Vor allem für Köln, wo die Relation von 52,1 Wohnungen je 100 Einwohner aktuell schon den zweitniedrigsten Wert der Top 7 aufweist, könnte dies eine weitere Verschlechterung der Wohnraumversorgung bedeuten (Prognosewert 50,9). Die Prognose für Düsseldorf ist vor dem Hintergrund des aktuell höchsten Leerstandes der Top 7 sowie der höchsten Relation von Wohnungen je 100 Einwohner zu interpretieren. Zwar fällt auf Basis der Fort-

schreibung die Kennzahl auf 53,7 Wohnungen je 100 Einwohner in 2025 zurück, ist damit aber immer noch der Spitzenwert unter den Top 7. Dagegen baut Stuttgart 0,79 Wohnungen je neuem Einwohner und steigert damit die Relation im Bestand von gegenwärtig 49,6 auf dann 50,4 Wohnungen je 100 Einwohner. Hamburg und (marginal) Frankfurt werden den Versorgungsgrad ebenfalls etwas steigern können, München würde bei dieser Kennzahl etwas zurückfallen. Abbildung 22 zeigt die Entwicklung in den Städten bezogen auf die Einwohner-, Haushalts- und Wohnungsbestandsprognosen.

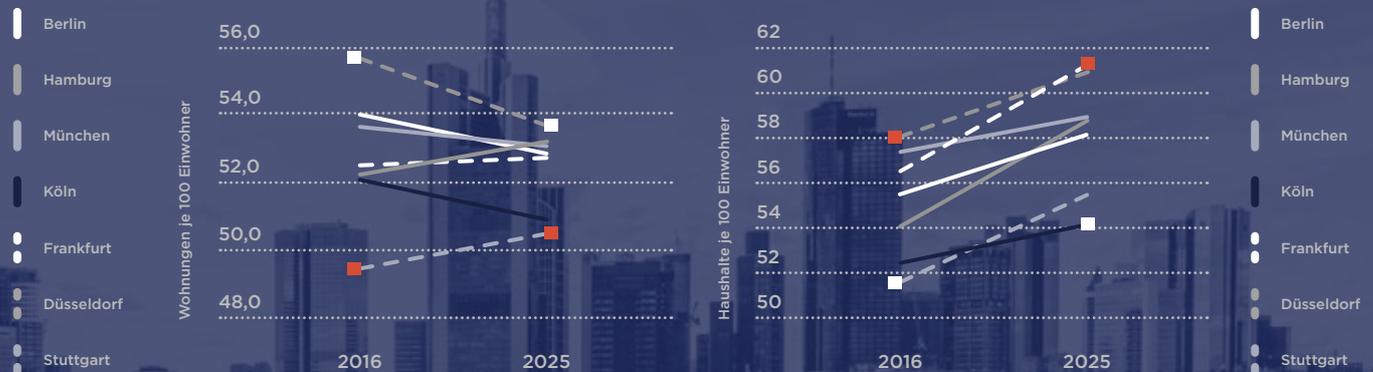


Abb. 22: Fortschreibung der Wohnungen (Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden) je 100 Einwohner (links) und der Haushalte je 100 Einwohner (rechts) in Top 7 - Tops (weiß) und Flops (rot) markiert
 Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Thomas Daily (auf Basis von MB Research), Kommunale Statistikämter; eigene Berechnung und Darstellung

Die Fortschreibung der Haushaltszahlen ab 2016 stützt sich dabei wesentlich auf die aktuelle Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (bis 2035). Hierzu wurden die Wachstumsraten der vorausberechneten Haushaltszahlen der Stadtstaaten von 2016 bis 2025 (Berlin, Hamburg) sowie der westdeutschen Flächenländer (restliche Top 7) als Grundlage genommen. Prozentuale Zuschläge stützen sich auf die abweichenden Wachstumsraten der jeweiligen Stadt in der Haushaltsentwicklung von 2011 bis 2016 zum entsprechenden Bundesland (bzw. für Hamburg und Berlin zur Gesamtheit der Stadtstaaten).

Die auf diese Weise ermittelten Werte für 2025 zeigen durchweg einen Anstieg der Haushalte je 100 Einwohner. Dieser fällt besonders hoch in Frankfurt aus, wo nach 56,5 Haushalten in 2016 dann 61,1 Haushalte auf 100 Einwohner in 2025 entfallen könnten. Auch Düsseldorf weist einen Wert jenseits der

60 auf. Die geringste Relation zeigt Köln mit 54,1 Haushalten je 100 Einwohner. Insgesamt sticht der Trend zu immer kleineren Haushaltsgrößen hervor, was die Nachfrage nach Wohnungen weiter nach oben treiben dürfte. Eine Umkehr ist derzeit nicht ersichtlich, würde aber zu entsprechend anderen Prognosewerten führen.

Insofern besteht eine gewisse Unsicherheit über Fortbestehen und Ausmaß der Trendentwicklung, die sich bei Prognosen für einen noch längeren Zeitraum demzufolge erhöhen würde. Hinsichtlich der Bauleistungen kann kurz- bis mittelfristig von einer Kapazitätsbeschränkung ausgegangen werden, so dass sich die Fertigstellungen wohl nicht allzu deutlich steigern lassen; allenfalls könnten Kapazitäten auf die Großstädte konzentriert werden. Bei einer ungünstigen Konjunktorentwicklung oder stärkeren Markteingriffen wäre gleichwohl eine Reduzierung von wohnungswirtschaftlichen Projektentwicklungen denkbar.

5.4. Rangfolgen: Welche Top 7-Märkte sind mittelfristig besonders interessant?

Die im Rahmen dieser Studie herausgestellten Ergebnisse sind in Abbildung 23 zusammengefasst. Zur Darstellung einer Rangfolge werden die Kennzahlenwerte im Vergleich der Top 7 entsprechend priorisiert. Ein Rang von „1“ steht damit zumindest bezogen auf die jeweilige Kennzahl für den höchsten Woh-

nungsbaubedarf bzw. die höchste Priorität. Bezogen auf bestimmte Kennzahlengruppen und Untersuchungsbereiche lassen sich die Rangfolgen auch zusammenfassen, wobei hier nur ein einfacher Mittelwert ohne spezifische Gewichtung berechnet wird.



PRIORITÄTENLISTE WOHNUNGSBAU - BEWERTUNG ANHAND EINZELNER ANGBOTS- UND NACHFRAGEINDIKATOREN														
	Ber	Prio	Ham	Prio	Mün	Prio	Köl	Prio	Fran	Prio	Düs	Prio	Stu	Prio
Einwohnerentwicklung (Änderung 2016 zu 2006)	8,8 %	3	6,7 %	7	15,0 %	1	8,7 %	5	14,6%	2	6,8 %	6	8,8 %	3
Einwohnerprognose (Änderung 2025 zu 2016)	6,2 %	5	4,4 %	6	8,8 %	1	7,0 %	4	7,9%	2	7,8 %	3	2,9 %	7
Haushaltsentwicklung (Änderung 2016 zu 2011)	9,4 %	6	11,1 %	5	13,6 %	2	8,8 %	7	17,0%	1	11,5 %	4	11,8 %	3
Haushaltsfortschreibung (Änderung 2025 zu 2016)	11,5 %	5	13,2 %	2	11,7 %	4	10,3 %	6	16,7%	1	13,0 %	3	9,9 %	7
Marktmiete (Änderung 2017 zu 2007)	72,7 %	1	41,6 %	4	55,5 %	2	28,2 %	7	38,7%	5	38,7 %	5	49,3 %	3
Verhältnis Arbeitsloser zu gemeldeten Stellen (Berichtsmonat 08/2018)	6,0	7	3,8	5	2,9	3	4,5	6	1,7	2	3,4	4	1,6	1
Wohnungsbestand (Änderung 2016 zu 2006)	1,7 %	1	6,7 %	4	6,8 %	5	7,5 %	6	9,0%	7	5,1 %	2	5,4 %	3
Wohnungsbestand - Fortschreibung (2025 zu 2016)	3,8 %	1	6,2 %	5	7,1 %	6	4,6 %	3	8,4%	7	4,1 %	2	4,6 %	3
Baufertigstellungen je 1000 EW (Mittelwert 2006-2016)	1,8	1	2,9	4	4,9	7	3,0	5	4,5	6	2,1	2	2,8	3
Baugenehmigungen je 1000 EW (Mittelwert 2006-2016)	3,3	3	3,9	5	5,3	6	3,3	3	5,7	7	2,8	1	2,8	1
Mittelwert der Prioritäten		3,3		4,7		3,7		5,2		4,0		3,2		3,4

PRIORITÄTENLISTE WOHNUNGSBAU - BEWERTUNG ANHAND VON ANGBOTS-NACHFRAGE-RELATIONEN														
	Ber	Prio	Ham	Prio	Mün	Prio	Köl	Prio	Fran	Prio	Düs	Prio	Stu	Prio
Leerstandsquote (2016)	1,1 %	6	0,6 %	3	0,2 %	1	1,0 %	5	0,5 %	2	1,5 %	7	0,7 %	4
Wohnungsbestand je 100 Einwohner (2016)	54,0	6	52,2	3	53,8	5	52,1	2	52,4	4	55,5	7	49,6	1
Wohnungsbestand je 100 Einwohner - Fortschreibung 2025	52,8	4	53,1	6	53,0	5	50,9	2	52,6	3	53,7	7	50,4	1
Haushalte je 100 Einwohner (2016)	55,4	4	54,1	5	57,1	2	52,4	6	56,5	3	57,9	1	51,8	7
Haushalte je 100 Einwohner - Fortschreibung 2025	58,1	5	58,7	3	58,7	3	54,1	7	61,1	1	60,8	2	55,4	6
Wohnungsbestand je 100 Haushalte (2016)	97,6	6	96,4	5	94,2	2	99,3	7	92,6	1	95,9	4	95,7	3
Zunahme Wohnungsbestand je Zunahme Einwohner (2016 zu 2006)	0,11	1	0,52	7	0,26	2	0,46	6	0,34	4	0,43	5	0,32	3
Zunahme Wohnungsbestand je Zunahme Haushalt (2016 zu 2011)	0,26	3	0,32	6	0,29	4	0,33	7	0,30	5	0,19	1	0,22	2
Geschaffene Wohnfläche in m ² je Zunahme Einwohner (2016 zu 2006)	24,6	1	66,1	7	31,5	2	53,4	5	36,2	4	60,9	6	35,9	3
Geschaffene Wohnfläche in m ² je Zunahme Haushalt (2016 zu 2011)	25,4	5	29,5	6	24,4	3	33,2	7	24,6	4	20,3	1	20,7	2
Mittelwert der Prioritäten		4,1		5,1		2,9		5,4		3,1		4,1		3,2
GESAMTMITTELWERT		3,7		4,9		3,3		5,3		3,6		3,7		3,3

Abb. 23: Prioritätenliste (1=höchste Priorität, 7=niedrigste Priorität) für Wohnungsbau im Vergleich der Top 7-Standorte - diverse Angebots- und Nachfrageindikatoren, Angebots-Nachfrage-Relationen
 Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Bundesagentur für Arbeit, Thomas Daily (auf Basis von MB Research), Kommunale Statistikämter, Statista (auf Basis von empirica); eigene Berechnung und Darstellung

Exemplarisch sollen einige Wertungen näher betrachtet werden. So zeigt beispielsweise München eine hohe Priorität auf Basis der Einwohnerentwicklung von 2006 bis 2016. Nach dieser Kennzahl wäre der Bedarf in Hamburg am geringsten. Eine hohe Priorität ergibt sich in München auch durch die Mietentwicklung, die als Knappheitsindikator gesehen wird. Hier wird die bayrische Landeshauptstadt nur von Berlin übertroffen. Köln zeigt bezogen auf die Mieten die geringste Priorität unter den Top 7. Hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsbestandes in den letzten Jahren zeigt Berlin deutliche Schwächen. Hier müsste angesichts dieser Kennzahl primär gebaut werden.

Legt man den Mittelwert der Angebots- und Nachfrageindikatoren (erstes Tabellensegment) zugrunde, wäre der Wohnbau in Düsseldorf zu priorisieren (Mittelwert: 3,2). Dies liegt vor allem an der relativ geringen Zunahme des Wohnungsbestandes sowie der damit einhergehenden Baufertigstellungen und -genehmigungen. Nachfolgend zeigen bezogen auf diese mittleren Rangfolgen Stuttgart und Berlin einen hohen Bedarf, wohingegen Hamburg und Köln im Vergleich der Top 7 die geringste Priorität aufweisen.

Nach dem zweiten Tabellensegment ergeben sich teils andere Rangfolgen. Düsseldorf platziert sich nach dem Mittelwert hinter Stuttgart, Frankfurt und München. In Stuttgart wirken sich der geringe Wohnungsbestand je 100 Einwohnern (aktueller sowie fortgeschriebener Wert) sowie die geringen Zuwächse bei Wohnungsanzahl und Wohnfläche je hinzugekommenem Haushalt (2011 bis 2016) verknappend aus. In Frankfurt signalisieren die prognostizierte Haushaltsgröße sowie der gegenwärtige Wohnungsbestand je 100 Haushalte einen hohen Wohnungsbaubedarf. Hamburg und Köln bestätigen ihre niedrigen Prioritäten, bezogen auf die Gruppe der Top 7. So nimmt Köln bei vier von zehn Kennzahlen den siebten Rang ein. Lediglich in der Betrachtung der Wohnungsbestände je Einwohner zeigt sich ein höherer Handlungsbedarf (Köln zweimal auf Rang 2). Der Berliner Wohnungsmarkt präsentiert sich im Vergleich der Angebots-Nachfrage-Relationen zur Einzelbetrachtung von Indikatoren (obe-

rer Tabellenteil) positiver. Vor allem der Wohnungsbestand je 100 Einwohner sowie je 100 Haushalte führt zu einer besseren Einschätzung nach dem für das Tabellensegment berechneten Mittelwert.

Die auf Basis der Einzelkennzahlen „errechneten“ Prioritäten sind keine unmittelbaren Empfehlungen für konkrete Investitionen. Sie bilden vielmehr Indikatoren für einen im Durchschnitt angespannten oder weniger angespannten Wohnungs-Gesamtmarkt der jeweiligen Stadt. Im konkreten Fall können selbstverständlich Mehr- oder Minderbedarfe je nach Stadtteil, Immobilientyp, Bauqualität oder Zielgruppe festgestellt werden.

Eine differenzierte Einschätzung muss neben den hier dargestellten Kennziffern insbesondere auch qualitative Faktoren einbeziehen. Ein Beispiel ist Stuttgart mit einem relativ knappen Wohnungsbestand je 100 Einwohner – im Gegensatz zu der niedrigsten Priorität bei der Kennzahl Haushalte je 100 Einwohner. Weniger zur Verfügung stehende Wohnungen in der baden-württembergischen Landeshauptstadt können demnach der Präferenz zu durchschnittlich größeren Haushalten geschuldet sein und müssen nicht zwingend einen Engpass darstellen. Entsprechende Merkmale der aktuellen und künftigen Verteilung wären näher zu untersuchen. Eine andere Besonderheit ist die geringe Zunahme des Wohnungsbestandes je hinzugekommenem Einwohner in Berlin, die jedoch mit dem anfangs vergleichsweise höheren Leerstand abzugleichen wäre. Auch aktuell hält Berlin noch die höchsten Reserven aller Top 7 vor.

Die endgültige Priorisierung des Investors bzw. Projektentwicklers muss individuelle Präferenzen und Erfahrungswerte einbeziehen. Investitionsziele und -strategien können zum Beispiel über Ausschlussfaktoren und Gewichtungen abgebildet werden.

Politik und Verwaltung müssen bestimmte formale Kriterien beachten, um aus ihrer Sicht eine angespannte Wohnungsmarktlage mit entsprechenden Eingriffsmöglichkeiten festzustellen. Auch diese lässt sich nicht mit nur einer Größe messen. Im Zuge des Mietrechtsnovellierungsgesetzes aus dem Jahr 2015 wurde versucht, geeignete Kriterien zu



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.



finden. Jedoch sind die in § 556d BGB dargelegten vier Kriterien Mietpreisanstieg, Mietbelastungsquote, Bevölkerungswachstum und Leerstand nicht abschließend definiert und daher je nach Interessenlage interpretierbar. Grundsätzlich lassen sich somit zwar Indikatoren für die Lage am Wohnungsmarkt finden und berechnen. Eine exakte Quantifizierung des Wohnungsbedarfs ist jedoch aufgrund der zahlreichen Einflüsse und Wechselwirkungen nicht möglich. Insbesondere spielen verhaltensbezogene Elemente eine Rolle, da sich die Nachfrager und Anbieter an neue Situationen, Informationen und Annahmen anpassen. Dies kann sowohl zu mehr Flexibilität und

Entspannung (z.B. Umzüge, Pendler), als auch zu bewussten oder unbewussten Blockaden von Anpassungsprozessen führen (z.B. Beibehalt einer zu großen Wohnung oder historischen Mietvertragskonstellationen, Granularisierung des ursprünglichen Marktes bis auf Ebene Straße, Objekt oder gar Einzelwohnung).

Die Ergebnisse dieser Studie sind in diesem Sinne als Entscheidungsunterstützung bei der grundsätzlichen Priorisierung von Zielmärkten zu sehen. Die konkrete Auswahl von Objekten oder Projekten benötigt selbstverständlich weitere, tiefergehende Analysen.

6. Fazit

Wenngleich die Wohnungsknappheit in der öffentlichen Diskussion eine große Rolle spielt, lassen zumindest die landesweiten Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsdaten keinen entsprechenden Nachweis zu. Die vorliegende Studie der Empira Gruppe widmet sich daher speziell den deutschen Top 7-Städten. Diese haben sich in den letzten Jahren durchaus unterschiedlich entwickelt. Übergreifend sind jedoch Diskrepanzen zwischen der zumeist zunehmenden Wohnraumnachfrage und der dafür kaum ausreichenden Bautätigkeit festzustellen. Die Bautätigkeit der vergangenen Jahre blieb zwar hinter den prognostizierten Bedarfen zurück, dennoch wird in den Top 7 auch relativ gesehen mehr gebaut als im Bundesdurchschnitt.

Dabei verteilt sich der Wohnungsbau recht unterschiedlich auf die untersuchten Städte. Während Frankfurt und München bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl durchaus gute Kennzahlen vorzuweisen haben, fällt vor allem Berlin bei den genehmigten und fertiggestellten Wohnungen zurück. Aufgrund unterschiedlicher Problemstellungen wie verwaltungstechnischer Hürden im Genehmigungsverfahren, unzureichender Projektplanungen, gestiegener Baukosten oder auch durch die Marktlage bedingte Spekulationsverkäufe bleiben die Fertigstellungszahlen je-

doch über alle Standorte teils erheblich hinter den genehmigten Wohnbauten zurück.

Die Knappheit in den Top 7-Märkten entsteht aus einem grundsätzlich hohen Nachfragedruck. Dieser resultiert aus einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum und teils auch aus einer zurückgehenden Haushaltsgröße, was in Kombination zu stark ansteigenden Haushaltszahlen führt. Vorgelagerte Faktoren sind in der positiven Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage, aber auch in der geringeren Attraktivität längerer Anfahrtswege zu Arbeits- und Bildungsangeboten zu sehen. Auf dem Land bzw. in den Vorstädten wohnende Pendler werden durch gestiegene Kosten des Individualverkehrs gegenüber Städtern zunehmend benachteiligt. Eine bessere Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsmitteln könnte hier zumindest teilweise Entlastung bringen.

Erfolgt hinsichtlich der Einwohnerentwicklung keine Trendumkehr oder zumindest -verlangsamung, dürfte die Bautätigkeit auch mittelfristig kaum ausreichen. Zentrale Faktoren hierbei sind geringere Grundstücksreserven, Kapazitätsgrenzen der Bauwirtschaft, komplexe Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie diverse Regulierungen vom Umweltrecht über das Mietrecht bis hin zu Baunormen. Für keine dieser Fragen werden aktuell

von Politik, Unternehmen, Forschungsinstituten oder anderen Beteiligten grundlegende Verbesserungen in Aussicht gestellt oder auch nur gemeinsam zielführend diskutiert. Vielmehr besteht die Gefahr, dass weitere einseitige Markteingriffe und zunehmend anspruchsvolle Projekte auf den verbliebenen Restflächen oder im Bestand zu einer weiteren Verknappung in den Großstädten führen werden.

Ein Handlungsbedarf, gleichzeitig aber auch eine überdurchschnittliche Chance für Projektentwickler, ist vor allem in den Städten Stuttgart, Frankfurt und München zu sehen. Berlin findet sich im Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage im Mittelfeld der Top 7 wieder. Hamburg und Köln zeigen unter den Top 7 noch die beste Wohnungsversorgung. Insgesamt wird die Frage der Wohnraumversorgung derzeit primär in der monetären Dimension, das heißt über den Mietpreis besprochen. Entsprechende Eingriffe in das Preisgefüge sind verhältnismäßig einfach zu beschließen und können punktuell, speziell

für die Gruppe neuer (ggf. zuvor aus einer größeren Bewerbergruppe ausgewählter) Mieter durchaus finanzielle Verbesserungen erreichen. Die positiven Effekte sind jedoch eher kurzfristiger Natur. Nachhaltig kann nur ein mengenmäßiger Ansatz – bezogen auf Wohneinheiten und Wohnflächen – zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte in den Metropolen führen. Dies kann über entsprechenden Zuwachs, sprich Neubau erfolgen, zumindest unterstützend aber auch über flankierende Maßnahmen wie eine andere Verteilung (Neuaufteilungen, Umzüge) und eine bessere Infrastruktur (Anbindung des Umlandes).

Aussagen über die regionale und lokale Wohnraumversorgung lassen sich nur im Zusammenspiel mehrerer geeigneter Indikatoren treffen. Das Research der Empira Gruppe wird sich daher weiterhin Studien zu Marktzusammenhängen widmen, um Einflussfaktoren bestimmen sowie Trends und Zyklen für erfolgreiche Investments frühzeitig und fundiert identifizieren zu können.





REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Autor



PROF. DR. STEFFEN METZNER MRICS

Head of Research, Empira Gruppe

Kontakt

Empira Gruppe
Baarerstrasse 135
6300 Zug
Schweiz

Tel. +41 41 728 75 75
Fax +41 41 728 75 79

www.empira.ch

Empira Asset Management GmbH
Martin-Luther-Ring 12
04109 Leipzig
Deutschland

Tel. +49 341 98 97 83 0
Mail sm@empira-am.de

Stand Oktober 2018
Haftungsausschluss: Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen bleiben vorbehalten.

Weitere Research-Berichte stehen online auf der Website der Empira Gruppe unter www.empira.ch zum Download zur Verfügung.

