

Wohnungsmarkt Deutschland zum Jahresanfang 2013

Der deutsche Wohnungsmarkt ist in einer Wachstumsphase mit zum Teil stark steigenden Mieten und Preisen. Während manche Marktbeobachter hierin bereits Anzeichen einer Überhitzung sehen, wird der aktuelle Marktverlauf im Folgenden auf veränderte Nachfrage- und Angebotsbedingungen zurückgeführt. Im Einzelnen wird analysiert, dass demografische Prozesse und ortsspezifische Besonderheiten in Verbindung mit niedrigen Zinsen eine ebenso plausible wie fundamentale Erklärung dafür liefern, dass Wohnen in Deutschland insgesamt teurer wird, mancherorts mehr und andernorts weniger oder gar nicht.

Zum Jahresbeginn 2013 stellt sich die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt zusammengefasst wie folgt dar:

- Preise und Mieten sind Anfang 2013 merklich höher als ein Jahr zuvor. Vor allem für eine Eigentumswohnung ist im Allgemeinen mehr zu zahlen als zum Jahresanfang 2012.
- Die Zahl der genehmigten Wohnungen liegt über dem Vorjahresniveau. Besonders deutlich ist der Anstieg im Geschosswohnungsbau ausgefallen.
- Trotz der höheren Neubautätigkeit ist der Wohnungsleerstand weiter zurückgegangen. Nach Angaben des GdW-Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen standen Ende 2012 im Mietwohnungsbestand rund 4 % bis 5 % der Wohnungen leer.

Entwicklung der Preise und der Neuvertragsmieten auf dem Wohnungsmarkt

Die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in Form von Eigenheimen und Eigentumswohnungen folgen seit nunmehr fünf Jahren einer Aufwärtsentwicklung, die im Jahr 2012 noch an Dynamik gewonnen hat. In den ersten drei Quartalen des letzten Jahres kam es bundesweit zu einem Anstieg von 2,8 %. Maßgebend hierfür waren in erster Linie die Preise für Eigentumswohnungen. Diese verteuerten sich bis Ende September 2012 um 3,3 %. Eine hohe Verlaufsübereinstimmung mit den Eigentumswohnungspreisen zeigen die Neuvertragsmieten. Auch hier ist eine Beschleunigung festzustellen. Im dritten Quartal 2012 lagen die Neuvertragsmieten um 2,6 % über dem entsprechenden Vorjahresvierteljahr.

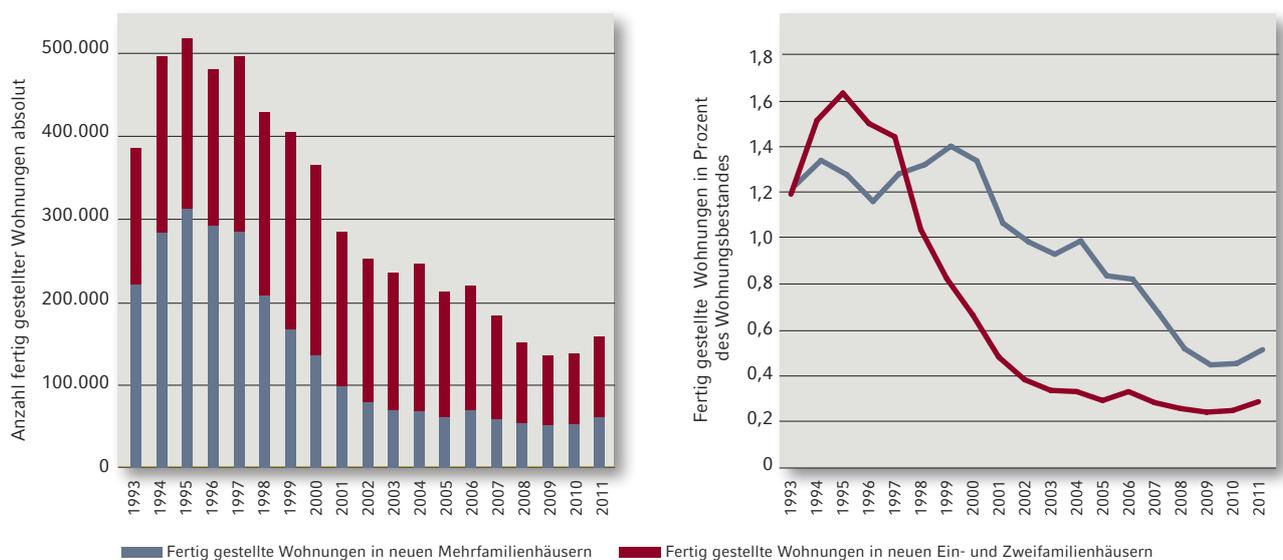
Allerdings haben nicht alle Regionen Deutschlands an dieser Entwicklung partizipiert. Neben Regionalmärkten mit steigenden Mieten und Preisen finden sich auch solche, für die ein stagnierender oder rückläufiger Verlauf beobachtet werden kann. Vor allem auf ländliche Regionen, die von Abwanderung betroffen sind, trifft dies zu. Das heißt, der Aufschwung ist zu einem erheblichen Teil standortspezifisch. Überproportional stark steigende Mieten und Preise lassen sich dabei vor allem für die großen deutschen Städte feststellen. Beispiele hierfür

sind München, Berlin, Köln und Hamburg. Hinzu kommen Universitätsstädte wie Münster, Regensburg, Trier oder auch Greifswald. In diesen sozio-ökonomisch attraktiven Regionalmärkten ist es in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Inkongruenz zwischen dem Angebot und der Nachfrage nach Wohnraum gekommen. Die Gründe dafür liegen dabei auf beiden Marktseiten, wie die nachstehenden Ausführungen zeigen.

Wohnungsbau zieht nur langsam an

Auch wenn der Wohnungsbau seit 2009 wieder steigt, ist die Zahl der insgesamt fertig gestellten Wohnungen noch immer auf einem niedrigen Niveau. 2011 wurden in Deutschland lediglich 183 Tsd. Wohnungen errichtet, zwar 23 Tsd. Wohnungen mehr als im Jahr davor, aber immer noch weit weniger als vor ein paar Jahren. Vor allem im Geschosswohnungsbau sind in jüngster Zeit nur sehr wenige Wohnungen auf den Markt gekommen. Die beiden Grafiken der Abbildung 1 zeigen dies sehr deutlich. In Prozent des jeweiligen Wohnungsbestandes kamen im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre p. a. nur 0,53 % des Eigenheimbestandes und lediglich 0,27 % des Bestandes an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu auf den Markt. Dabei ist zu betonen, dass sich der Geschosswohnungsbau naturgemäß vor allem auf siedlungsstrukturell verdichtete Gebiete, also auf Städte kon-

ABBILDUNG 1: Fertig gestellte Wohnungen absolut und in Prozent des Wohnungsbestandes



Quellen: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

zentriert. Mithin waren diese von der schwachen Bautätigkeit in besonderer Weise betroffen, was für das Verständnis der regionalen Unterschiede in der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und Neuvertragsmieten von großer Bedeutung ist. Der nachstehende Abschnitt zeigt nämlich sehr deutlich, dass die Städte nicht nur durch eine geringe Neubautätigkeit gekennzeichnet waren, sondern zugleich von einer weit überdurchschnittlichen Nettozuwanderung.

Zuzug erhöht die Zahl der Einwohner vor allem in den Städten

Nach einer Zeit leicht rückläufiger Einwohnerzahlen ist die Anzahl der hierzulande lebenden Menschen in den vergangenen beiden Jahren wieder gestiegen. Ursächlich hierfür sind Nettozuwanderungen aus dem Ausland. 2011 lebten insgesamt 92 Tsd. Personen mehr in Deutschland (+0,1 %) als 2010 und 2012 wird sich dieser Anstieg bisher vorliegenden Zahlen zufolge fortsetzen. Wie vorstehend bereits angedeutet, gelang es dabei nicht allen regionalen Teilmärkten an dem Bevölkerungsanstieg gleichermaßen teilzunehmen. Im Großen und Ganzen ist es insbesondere in Großstädten und Metropolregionen zu einer steigenden Einwohnerzahl gekommen, und dabei vor allem in jenen, die durch eine relativ gute wirtschaftliche Entwicklung gekennzeichnet

waren, Erwerbsmöglichkeiten eröffnen konnten und ein differenziertes Bildungsangebot in Form von Universitäten und Forschungsinstituten anboten. Genau für diese Städte ist auch für die kommenden Jahre ein Anstieg der Einwohnerzahl zu erwarten. Eine vergleichsweise günstige Wirtschaftsentwicklung wird den Migrationsprozess weiter befördern. Dieser wird allerdings dann zum Stillstand kommen, wenn das Angebot an Wohnraum oder das Niveau der Mieten und Preise allzu hohe Hindernisse bilden.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahl für alle Stadt- und Landkreise entsprechend der siedlungsstrukturellen Kreistypen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) über den Zeitraum von 2007 bis 2011. Unterteilt wird in Agglomerationsräume, verstädterte Räume und ländliche Kreise, wobei sich die drei Raumtypen vor allem in Abhängigkeit vom Grad der Einwohnerverdichtung in weitere Teilräume aufgliedern. Über den vollständigen Zeitraum weisen nur die Kernstädte in den Agglomerationsräumen und in den verstädterten Räumen eine positive Einwohnerentwicklung auf, alle anderen Gebiete verloren Einwohner. Über die einzelnen Jahre gesehen haben sich die Einwohneranstiege in den Kernstädten beschleunigt und die Einwohnerrückgänge in den übrigen Teilräumen verringert.

TABELLE 1 Bevölkerungsentwicklung in Deutschland nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

Siedlungsstrukturelle Kreistypen	Einwohnerentwicklung (Jahresendwerte)					2011 gegenüber 2006 in %
	2007	2008	2009	2010	2011	
	Veränderung gegenüber Vorjahr in %					
Agglomerationsräume						
(1) Kernstädte	0,34	0,18	0,09	0,46	0,72	1,80
(2) Hochverdichtete Kreise	-0,06	-0,21	-0,18	-0,05	0,09	-0,42
(3) Verdichtete Kreise	-0,08	-0,28	-0,25	-0,11	-0,05	-0,77
(4) Ländliche Kreise	-0,11	-0,30	-0,27	-0,18	-0,14	-0,99
Verstädterte Räume						
(5) Kernstädte	0,12	0,04	0,21	0,42	0,72	1,52
(6) Verdichtete Kreise	-0,27	-0,41	-0,36	-0,26	-0,20	-1,49
(7) Ländliche Kreise	-0,63	-0,69	-0,65	-0,44	-0,50	-2,87
Ländliche Kreise						
(8) Ländliche Kreise höherer Dichte	-0,33	-0,48	-0,46	-0,28	-0,20	-1,76
(9) Ländliche Kreise geringerer Dichte	-0,84	-0,96	-0,81	-0,56	-0,60	-3,72
Alle Kreise (Deutschland insgesamt)	-0,12	-0,26	-0,24	-0,04	0,08	-0,56

Quellen: vdpResearch, BBSR, Statistisches Bundesamt und statistische Landesämter

Die Einwohnerentwicklung hat sich in den Kernstädten von der Wohnungsbestandsentwicklung abgekoppelt

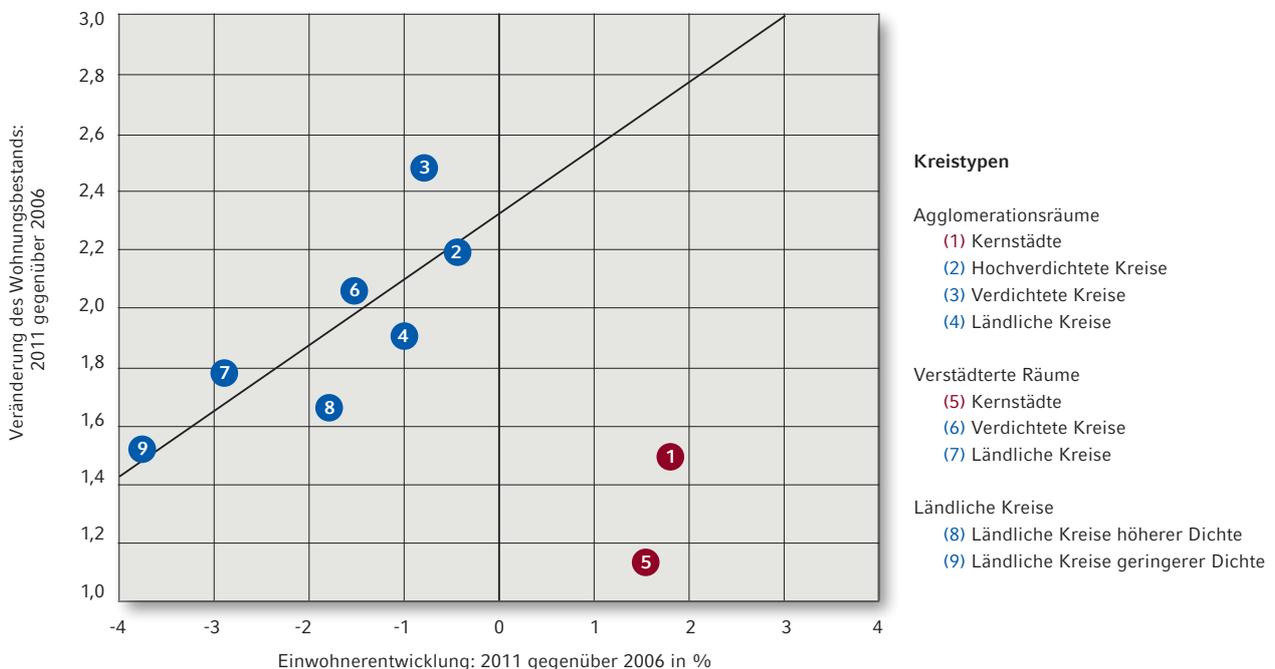
Die Entwicklung der Einwohnerzahl beeinflusst über die Zahl der Privathaushalte die Nachfrage nach Wohnungen.¹⁾ Diese wiederum ist eine zentrale Determinante des Wohnungsneubaus bzw. der sich daraus resultierenden Entwicklung des Wohnungsbestandes. Infolgedessen liegt es nahe, die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre mit der Entwicklung des Wohnungsbestandes zu vergleichen, um zu sehen, ob sich diese beiden Größen übereinstimmend zueinander verhalten haben.

Der Vergleich, der hier vorgenommen wird, nimmt die Ergebnisse der vorstehenden Tabelle 1 wieder auf. Das folgende Streudiagramm (Abbildung 2) verbindet für die neun siedlungsstrukturellen Kreistypen die Veränderungen in der Einwohnerzahl mit den Veränderungen

im Wohnungsbestand. Jeder Punkt in dem Diagramm repräsentiert für einen Kreistyp ein Wertepaar aus Einwohnerentwicklung und Wohnungsbestandsveränderung für den Zeitraum von Ende 2006 bis Ende 2011. Die Abbildung zeigt zweierlei:

1. Mit Ausnahme der Kernstädte in Agglomerationsräumen und verdichterten Räumen (Kreistypen 1 und 5) liegen alle Punkte nahe an einer aufsteigenden Linie. Diese Linie zeigt an, dass der Wohnungsbestand umso stärker gestiegen ist, je geringer der Einwohnerrückgang war.
2. Für die Kreistypen 1 und 5 ergibt sich ein vollständig anderes Bild. Zwar lebten hier Ende 2011 deutlich mehr Menschen als Ende 2006, der Wohnungsbestand ist aber nur vergleichsweise wenig gestiegen; in allen anderen Kreistypen ist der Wohnungsbestand stärker gestiegen als in den Kernstädten.

ABBILDUNG 2 Einwohnerentwicklung und Wohnungsbestandsveränderung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



¹⁾ Da die Privathaushalte und nicht die Einwohner letztlich Träger der Wohnungsnachfrage sind, wäre es naheliegend gewesen, hier die regionale Entwicklung der Privathaushalte darzustellen (und nicht die der Einwohner). Allerdings überträgt sich die Einwohnerentwicklung früher oder später auf die Haushaltsentwicklung. Dabei verläuft die Haushaltsentwicklung gewöhnlich etwas positiver als die Einwohnerentwicklung, weil die durchschnittliche Haushaltsgröße seit Jahrzehnten sinkt. Vor diesem Hintergrund der anhaltenden Verkleinerung der Haushalte wird hier also die tatsächliche Wohnungsnachfrage vermutlich unterschätzt, jedoch keinesfalls überschätzt; auf der anderen Seite entspricht die Einwohnerentwicklung der Haushalts- bzw. der Nachfrageentwicklung, wenn der Einfachheit halber von einer konstanten durchschnittlichen Haushaltsgröße ausgegangen wird.

Der zentrale Grund für diese Ergebnisse wurde bereits angedeutet. In den Kernstädten dominiert der renditeorientierte Geschosswohnungsbau, während in den übrigen Regionen der traditionelle Eigenheimbau an erster Stelle steht. Dies ist entscheidend für die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung. In der letzten Dekade wurde von Investorensseite dem renditeorientierten Geschosswohnungsneubau kaum Beachtung beigemessen, da für den Wohnungsmarkt von einer Sättigungsphase ausgegangen wurde. Deshalb fehlen heute Wohnungen in den Kernstädten.

Dabei ist die Situation noch prägnanter als in der Abbildung 2 dargestellt, weil nicht alle Kernstädte durch eine positive Einwohnerentwicklung gekennzeichnet sind. Beispielsweise ist in mehreren Städten im Ruhrgebiet die Zahl der Einwohner gesunken. Eine weitere Differenzierung würde dementsprechend das Bild einer asymmetrischen Reaktion des Wohnungsneubaus auf veränderte demografische Bedingungen noch deutlicher zum Ausdruck bringen. So ist der Wohnungsneubau in den einwohnermäßig prosperierenden Städten weit hinter dem zurückgeblieben, was notwendig gewesen wäre, um die Neubürger problemlos aufzunehmen.

Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ist gestiegen

Der Zugang zum Mietwohnungsmarkt wird durch die Zahl der angebotenen Mietwohnungen und die Höhe der Miete bestimmt. Dieser Zugang hat sich im bundesweiten Durchschnitt leicht, in einzelnen Städten spürbar erschwert. Die Möglichkeit der Eigentumsbildung ist von dem geforderten Objektprice abhängig, aber auch vom Einkommen des Käufers und der Höhe des Zinssatzes. Der Erwerb einer Wohnung zeichnet sich meist durch eine lange Kapitalbindung aus. Diese Bindung und hohe Kapitalsummen erfordern einen hohen Fremdkapitalanteil bei der Finanzierung. Die Konsequenz ist, dass der Anteil der Zinskosten an den laufenden Kosten sehr hoch ist. Deshalb ist bei gegebenem Einkommen der Zins auf Hypothekarkredite eine nahezu ebenso wichtige Ent-

scheidungsgröße für den Kauf einer Wohnung wie der Preis selbst. Die Preise für Eigentumswohnungen sind im Mittel über alle Regionalmärkte moderat, in einzelnen Städten kräftig gestiegen; die Zinsen sind demgegenüber bundesweit deutlich zurückgegangen.

Die gegenläufigen Entwicklungen von Preisen und Zinsen wurden bislang vom Verlauf der Zinsen beherrscht. Vor allem im Bundesdurchschnitt hat der Zinsrückgang den Preisanstieg deutlich überkompensiert. Aber auch in den Städten mit stark anziehenden Preisen dominiert noch der Zinsrückgang. Die Folge ist, dass der finanzielle Zugang zur Wohneigentumsbildung im Allgemeinen nicht schwerer, sondern leichter geworden ist. Die Erwerber von Wohneigentum mussten also 2012 keinen höheren Schuldendienst aufbringen als 2007, dem Beginn des jetzigen Wohnungsmarktaufschwungs.

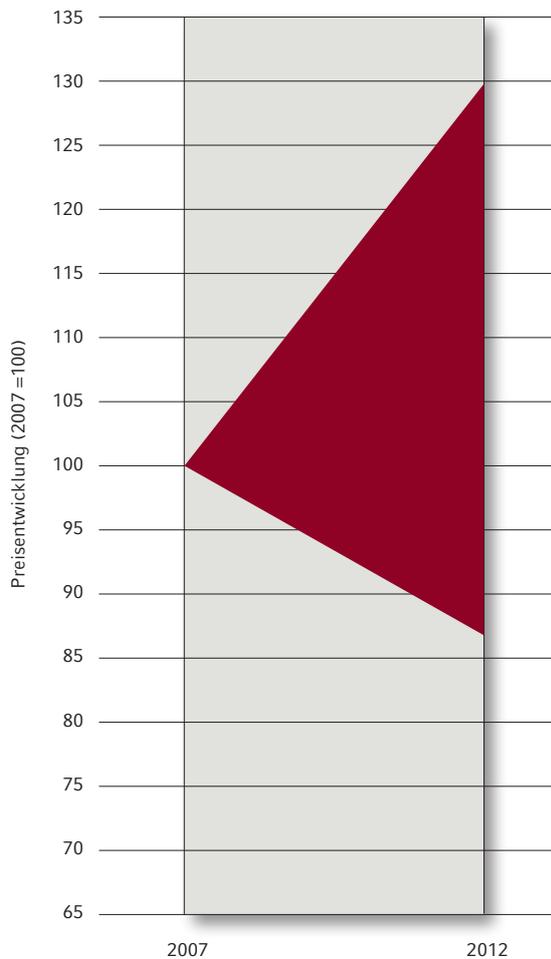
Die beiden Grafiken der Abbildung 3 informieren hierüber.²⁾ Grafik 3a) präsentiert den Korridor der Preisveränderung für Eigentumswohnungen zwischen 2007 und 2012 für alle Kreise in Deutschland (2007 = 100). Danach kam es – wie anfänglich angesprochen – zwischen den Kreisen zu starken Unterschieden in den Preisentwicklungen. In einigen Kreisen haben sich die Eigentumswohnungen um beinahe 30 % verteuert, während vergleichbare Wohnungen in einigen anderen Kreisen zuletzt spürbar günstiger erworben werden konnten; für die Mehrzahl der Kreise kam es in den vergangenen fünf Jahren zu einer Preisveränderung zwischen + 5% und - 5%. In der Grafik 3b) sind die Preisveränderungen mit der Veränderung der Zinsen auf Wohngrundstücke und einer Tilgungsrate von 2 % verbunden. Die Grafik präsentiert in vereinfachter Form die Veränderung des Schuldendienstes von 2007 bis 2012.³⁾ Demzufolge ist in diesem Zeitraum in allen 412 Kreisen der durchschnittliche Schuldendienst gesunken, obgleich die Preise für Eigentumswohnungen in einzelnen Märkten stark gestiegen sind.

²⁾ Die hier vorgenommene Betrachtung vernachlässigt auf der einen Seite Veränderungen in der Höhe der Erwerbsnebenkosten (z.B. höherer Grunderwerbssteuersatz in Berlin). Zugleich werden auf der anderen Seite die von den Privathaushalten realisierten Einkommenserhöhungen nicht berücksichtigt.

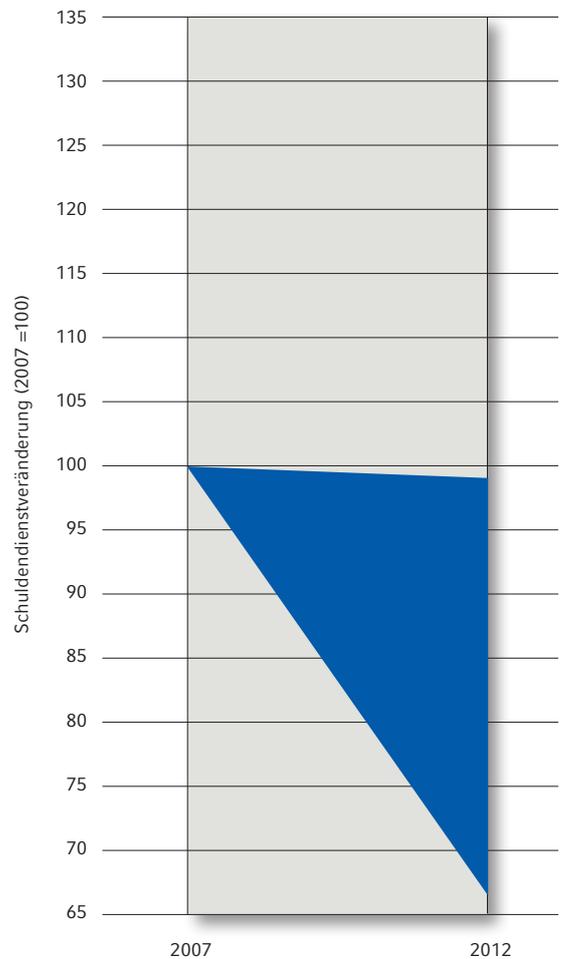
³⁾ Neben dem Schuldendienst spielt für die Finanzierbarkeit von selbst genutztem Wohneigentum der Eigenmittelbeitrag eine wichtige Rolle. Es ist klar, dass bei konstanter Fremdmittelquote in Märkten mit steigenden Preisen der Eigenmittelbeitrag mit dem Anstieg der Preise ebenfalls steigt. Dies wird hier nicht berücksichtigt. Darüber hinaus wird hier nicht zwischen einzelnen Kreditfazilitäten unterschieden. Üblicherweise geht das erstrangige Hypothekendarlehen mit niedrigeren Zinskosten einher als nachrangige Hypothekarkredite.

ABBILDUNG 3 Veränderung der Preise für Eigentumswohnungen und des anfänglichen Schuldendienstes beim Erwerb einer Eigentumswohnung nach Kreisen, 2012 gegenüber 2007

3a) Veränderung der Preise für Eigentumswohnungen, Korridor für alle Kreise



3b) Veränderung des Schuldendienstes, Korridor für alle Kreise



Anmerkungen:
Die Angaben für 2012 sind vorläufig und können sich dementsprechend noch leicht verändern.

Quellen: Deutsche Bundesbank, vdpResearch

Die beiden Grafiken der Abbildung 3 zeigen deutlich, dass zwischen dem Kaufpreis einer Wohnung und den jährlichen Kosten der Wohneigentumsbildung unterschieden werden muss. Durch den Rückgang der Zinsen sind die Kosten der Wohneigentumsbildung selbst in den Wohnungsmärkten wachsender Städte nicht oder äußerstenfalls nur geringfügig gestiegen. Dem stehen

in denselben Städten Mietsteigerungen und Mietsteigerungserwartungen gegenüber. Vor diesem Hintergrund haben sich viele Marktteilnehmer dafür entschieden, Wohneigentum zu erwerben. So ist die Zahl der Haus- und Wohnungskäufe in den wachsenden Städten seit 2007 stark gestiegen.

Zusammenfassung und Ausblick

In den vergangenen Jahren ist in den wirtschaftlich prosperierenden Städten die Zahl der Einwohner kräftig gestiegen. Die Entwicklung, die auf eine sehr geringe, weiter rückläufige Neubautätigkeit traf, hat auf ausgewählten Wohnungsmärkten zu Engpässen geführt und steigende Mieten bewirkt. Parallel dazu sind die Zinsen auf Wohnungsbaukredite nochmals stark gesunken. Die Kombination aus steigenden Mieten und sinkenden Zinsen sowie der Mangel an lukrativen Alternativenanlagen hat die Nachfrage nach Wohneigentum, vor allem nach Eigentümerwohnungen in dynamischen Großstädten, stark steigen lassen. Dabei ist trotz der höheren Wohnungspreise die Schuldendienstbelastung der Eigentümererwerber in aller Regel nicht gestiegen, da der Preisanstieg durch den Zinsrückgang dominiert wurde. Alles in allem stellt sich die aktuelle Entwicklung der Wohnimmobilienpreise als Funktion lokaler Demografien und niedriger Zinsen dar, unterlegt durch einen stabilen Arbeitsmarkt und steigende Pro-Kopf-Einkommen. Mit anderen Worten: Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise in Deutschland ist bisher fundamental begründet.

Gleichwohl beinhalten diese Entwicklungen Risiken. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Preisverlauf in einzelnen Wachstumsmärkten eine Eigendynamik entwickelt, die in der naiven Erwartung weiter steigender Preise begründet liegt. Eine solche Entwicklung könnte dann zu Problemen führen, wenn die Investitionen kreditfinanziert werden. So könnten steigende Preise für Wohnimmobilien Vermögenszuwächse generieren, die von den Eigentümern dazu genutzt werden, unter Zuhilfenahme von Fremdmitteln höherwertige Objekte zu erwerben, die weiter steigende Preise bewirken. Warnsignale, die auf diesbezügliche Fehlentwicklungen hinweisen, sind aktuell nicht zu erkennen. Zum Beispiel ist der Zuwachs an Wohnimmobilienkrediten in Deutschland weiterhin moderat.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass die Eigentümererwerber die günstigen Finanzierungsbedingungen nicht für eine ausreichende Tilgung nutzen. Für den Fall, dass nach Ablauf der vereinbarten Zinsbindung die Zinsen auf Wohnungsbaukredite deutlich höher sind als heute, besteht die Gefahr einer erhöhten, in Einzelfällen zu hohen Schuldendienstbelastung. Dieser Gefahr kann begegnet werden, indem sehr lange Zinsbindungen und/oder hohe Tilgungsraten vereinbart werden bzw. vorab vereinbarte Sondertilgungen genutzt werden.

Auch hier sind die potentiellen Gefahren letztlich gering. Nach wie vor bilden Darlehen mit langfristigen Zinsbindungen das Hauptinstrument der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland. Dies sichert die Kreditnehmer nicht nur gegen die Unwägbarkeiten kurzfristiger Zinsschwankungen ab, sondern erlaubt ihnen zugleich, bis zum Auslaufen der ersten Zinsfestschreibungsperiode einen namhaften Teil des Darlehens zu tilgen.



Mitgliedsinstitute des vdp

Die gegenwärtig 38 im **Verband deutscher Pfandbriefbanken** zusammengeschlossenen Mitgliedsinstitute sind seit Jahren Marktführer für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland und haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beachtliche Marktanteile. Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute nimmt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegenüber nationalen und europäischen Entscheidungsgremien sowie gegenüber einer breiteren Fachöffentlichkeit wahr. Als Spitzenorganisation der deutschen Pfandbriefbanken unterstützt der vdp seine Mitglieder außerdem mit hochspezialisierten Geschäftslösungen.

Das Know-how des vdp ist auf die spezifischen Anforderungen der Pfandbriefemittenten – den Pfandbrief und das deckungsfähige Kreditgeschäft – zugeschnitten. Der vdp fördert die wirtschaftlichen Belange der Mitgliedsinstitute durch gezielte Lobbyaktivität in der Kapitalmarkt- und Steuerpolitik sowie in allen politischen Bereichen, die für das Pfandbriefgeschäft relevant sind. Er betreut seine Mitgliedsinstitute zudem in regulatorischen Fragestellungen und vertritt diese gegenüber den nationalen Aufsichtsbehörden. Im Rahmen der Group Governance werden in den Verbandsgremien Informationen und Erfahrungen aus den Mitgliedsinstituten ausgetauscht, aufbereitet und zu Marktstandards entwickelt. Der vdp bietet seinen Mitgliedsinstituten darüber hinaus Geschäftslösungen, die das besondere Kredit- und Emissionsgeschäft der Pfandbriefbanken unterstützen. Die Geschäftsaktivitäten der vdp-Mitglieder profitieren von der anerkannten Expertise, der umfassenden Vernetzung und den gut eingeführten Kommunikationsinstrumenten des vdp.



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Georgenstraße 21, 10117 Berlin

Telefon: +49 30 20915-100, Telefax: +49 30 20915-101

E-Mail: info@pfandbrief.de, Internet: www.pfandbrief.de