



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Tag der Immobilienwirtschaft 2017, 18.01.2017, München

Gespaltene Immobilienmärkte in Deutschland

Harald Herrmann, Direktor und Professor des Bundesinstituts für
Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Es gilt das gesprochene Wort

Verehrte Damen und Herren,

herzlichen Dank für die Einladung zum Tag der Immobilienwirtschaft auf der BAU 2017. Ich freue mich, Ihnen heute einige Ergebnisse aus unseren Wohnungsmarktanalysen vorzustellen.

Die Immobilienmärkte in Deutschland bleiben gespalten. Während der Wohnungsbau in attraktiven Großstädten und deren Umland mit der wachsenden Nachfrage noch nicht Schritt hält und preisgünstige Wohnungen fehlen, ist das Wohnungsangebot in Regionen abseits der Ballungsräume weitaus größer als die Nachfrage. Preisrückgänge, Leerstand und die Gefährdung der Wirtschaftlichkeit des Immobilienbesitzes sind die Folge.

Von angespannten Wohnungsmärkten ist seit einiger Zeit fast täglich in den Medien zu lesen. Vieles, wovon in den Artikeln berichtet wird, dreht sich um steigende Mieten, teures Wohnen und höhere Belastungen für die Haushalte in Deutschland.

Folie: Angebotsmieten

Die Preise für das Wohnen zur Miete steigen in den attraktiven Städten, vor allem in den Lagen der inneren Stadt. Wie groß allerdings die regionalen Unterschiede sind, zeigt die bundesweite Karte. Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten reichen von 4,24 € je m² in Wunsiedel im Fichtelgebirge bis zu 15,52 € je m² in der Stadt München. Sie sehen eine Karte mit den Miethöhen im 1. Halbjahr 2016. Die Zahlen für das Gesamtjahr veröffentlichen wir Ende Januar. Vor allem in einigen großen Städten über 500.000 Einwohner und in kleineren Großstädten legten die Mieten zuletzt besonders deutlich zu. In den Metropolregionen München, Stuttgart und Rhein-Main sind die Mieten auch in den wirtschaftlich starken Umlandkreisen hoch.

Folie: Angebotsmieten für die größten deutschen Städte

Die Steigerungen der Angebotsmieten waren in den letzten fünf Jahren in den größten Städten Deutschlands mit am höchsten. Aber auch in vielen weiteren Groß- und Universitätsstädten stiegen die Mieten zwischen 2011 und 2016 um mehr als 20 %.

Die aktuellen Mietentwicklungen in den Großstädten sind ausgesprochen vielschichtig und zeigen, wie unterschiedlich die Situation auf den Wohnungsmärkten ist. Auch die Preise von Wohnimmobilien haben seit 2010 deutlich zugelegt. Dies gilt vor allem in den Großstädten und deren Umland. Ich möchte mich hier auf die größten deutschen Städte konzentrieren:

Folie: Kaufpreise je qm

In 2016 zogen vor allem in den größten Städten Deutschlands die Preise für Eigentumswohnungen nochmals an – und das Niveau ist bereits sehr hoch. Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse zeigen auch, dass mittlerweile ein gebrauchtes Einfamilienhaus in München im Durchschnitt für 1,2 Mio. Euro verkauft wird. Stuttgart folgt mit 750.000 Euro, in den anderen großen Städten fängt das gebrauchte Einfamilienhaus bei ca. 600.000 Euro an.

In vielen Regionen sind die Preise sehr viel niedriger.

In manchen Gebieten abseits der Ballungsräume sind gebrauchte Einfamilienhäuser schon für 60.000 bis 80.000 Euro zu haben.

Diese Kluft bei den Preisen macht deutlich: Die Vorzeichen auf den regionalen Märkten sind ganz unterschiedlich.

Teure Mieten und Preise und deren Dynamik zeigen, wo Wohnraum besonders knapp ist. Die Preissteigerungen sind in erster Linie die Folge wachsender Nachfrage bei nicht gleichermaßen zunehmendem Angebot.

Nachfragezuwächse zeichnen sich insbesondere durch steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen ab. Und vom Wachstum der Großstädte profitieren auch die Umlandkommunen.

Karte Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2015

Es ist vor allem die Zuwanderung aus dem Ausland, die für das dynamische Wachstum verantwortlich ist. Gleichzeitig sehen wir, dass zum ersten Mal seit der Jahrtausendwende im Jahr 2014 mehr Inländer aus den Großstädten wegzogen als hinzukamen.

Wir haben jüngst Zahlen für die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland ausgewertet. Die Bevölkerung in den Großstädten wächst demnach seit 2009 immer stärker durch Zuzüge aus dem Ausland und immer weniger durch Binnenwanderung. War der Binnenwanderungssaldo 2012 und 2013 in den kreisfreien Großstädten noch leicht positiv, fiel er 2014 erstmals seit dem Jahr 2000 negativ aus. Wir sehen also auch bereits die Grenzen des Wachstums. In den teuersten Regionen Deutschlands stehen wir heute wieder an der Schwelle zu einer weit ausgreifenden Suburbanisierung.

Das findet auch seinen Niederschlag in der Bautätigkeit. Unsere Analyse der regionalen Verteilung der Baugenehmigungen zeigt, dass diese in den Umlandkreisen der Großstädte überdurchschnittlich angestiegen sind. Angesichts der hohen Baulandpreise in den Kernstädten suchen sich immer mehr Bauherren bezahlbarere Alternativen außerhalb der Großstädte.

Ich halte diese Ausweichbewegungen für wichtig und unumgänglich, weil sie Druck von den Wohnungsmärkten der Großstädte nehmen.

Wie stark sich das auf die Mieten und Preise in den Kernstädten auswirken wird, bleibt abzuwarten. Wichtig erscheint mir, dass zwischen Kernstädten und Umland eine engere regionale Zusammenarbeit praktiziert wird. Die Gemeinden im Umland müssen die Nachfrageentwicklung rechtzeitig erkennen und sich auf den Mehrbedarf an Wohnbauflächen einstellen.

Wenn die Menschen jetzt wieder verstärkt ins Umland ziehen, hat das auch Nebenwirkungen. Der Flächenverbrauch steigt, und mit der Zunahme der Pendler nimmt die Verkehrsbelastung zu. Deshalb ist es wichtig, dass die erforderliche – moderate – Außenentwicklung entlang der Verkehrsachsen erfolgt und die Infrastruktur-Ausstattung mit dem Wachstum Schritt hält.

Gerade auch deshalb bleibt es sinnvoll, das Wohnungsangebot in möglichst kompakten Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterhin über Maßnahmen der Innenentwicklung für mehr Wohnraum zu sorgen.

Meine Damen und Herren,

die Bundesregierung will das Bauen in den Zentren erleichtern. So wurde der Entwurf des „Gesetzes zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ im November des vergangenen Jahres von der Bundesregierung beschlossen. Damit soll die Innenentwicklung gestärkt werden, beispielsweise durch die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“. Künftig können Kommunen flexibler stärker verdichtete städtische Gebiete planen.

In diesen urbanen Gebieten wird das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten erleichtert, Lärmschutzvorgaben und Vorschriften zur Bebauungsdichte werden dort gelockert.

Das Bauen mit höheren Dichten ist ein richtiger Schritt, um mehr Wohnungen an den Orten zu schaffen, wo es den größten Bedarf gibt.

Die öffentliche Diskussion konzentriert sich sehr stark auf das Wachstum der Großstädte und deren Umland. Gleichzeitig gibt es viele Kommunen abseits der Ballungsräume, die nach wie vor Einwohner verlieren. Dazu gehören Mittelstädte, Kleinstädte und Landgemeinden.

Folie: Veränderung der Leerstandsquote

Diese doch sehr unterschiedlichen Entwicklungen bestimmen auch die Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland. Sie differenzieren sich immer weiter aus. In den prosperierenden Regionen geht der Wohnungsleerstand gegen Null, beispielsweise in Hamburg, Frankfurt oder München. Auf der anderen Seite bleiben nach wie vor in Regionen abseits der Ballungsräume viele Wohnungen ungenutzt.

Auch durch die Flüchtlingszuwanderung im vergangenen Jahr ist in diesen Regionen ebenfalls der Leerstand zurückgegangen.

Deutschlandweit sank die Quote von 5,0 % im Jahr 2014 auf 4,5 % im Jahr 2015 – und somit auf ca. 1,8 Mio. Wohnungen.

Wird die Quote weiter zurückgehen? Das wird unter anderem davon abhängen, welchen Wohnort anerkannte Flüchtlinge wählen werden. Wohnsitzauflagen werden die Mobilität der anerkannten Flüchtlinge zunächst einschränken. Langfristig erwarten wir aber eher den Trend in die großen Städte. Hohe Leerstände auf der einen Seite, kaum noch vorhandene Leerstandsreserven auf der anderen Seite: Deutlicher können wir die gespaltenen Immobilienmärkte kaum beschreiben.

Folie: Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit

Auf angespannten Märkten brauchen wir mehr Wohnungsneubau. Seit 2011 stiegen die Fertigstellungen von Wohnungen nach Jahren des Rückgangs wieder deutlicher an.

Im Jahr 2015 legten die Fertigstellungen gegenüber dem Vorjahr nur noch leicht auf 248.000 Wohnungen zu. Noch gibt es keine Zahlen des Statistischen Bundesamtes für 2016. Ich gehe davon aus, dass wir 2016 zwischen 280.000 und 290.000 Fertigstellungen liegen werden. Ein deutliches Plus gegenüber dem letzten Jahr, aber zu wenig, um den Bedarf von 350.000 bis 400.000 Neubauwohnungen im Jahr zu decken. Und bei weiterhin anhaltendem Nachfragedruck ist deshalb auch davon auszugehen, dass steigende Neubauzahlen auf den angespannten Märkten erst einmal keine durchgreifende Entlastung bei Mieten und Preisen bringen werden. Das wird noch einige Zeit brauchen.

Es ist erfreulich, dass die Baugenehmigungszahlen zuletzt deutlich zugelegt haben. In den ersten zehn Monaten 2016 wurden fast ein Viertel oder gut 58.000 mehr Baugenehmigungen erteilt als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden 308.700 Wohnungen genehmigt – so viel wie seit Ende der 90er Jahre nicht mehr.

Genehmigt ist aber noch lange nicht gebaut, das zeigt folgende Grafik.

Folie: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Warum hinken die Baufertigstellungen den Baugenehmigungszahlen weit hinterher?

Diese Frage ist in der Fachdiskussion noch nicht umfassend beantwortet, vermutlich hat das aber folgende Ursachen:

- Zunächst umfasst eine Baugenehmigung das Recht, aber nicht die Pflicht, zu bauen. Es können folglich Baugenehmigungen auch nicht in Anspruch genommen werden.
- Die Geltungsdauer einer Baugenehmigung liegt in der Regel bei zwei bis vier Jahren. Das heißt: Es braucht also Zeit, bis sich steigende Baugenehmigungszahlen auch in den Neubau-Statistiken niederschlagen.
- Im Bauträgersgeschäft orientieren sich die beantragten Baugenehmigungen häufig an Verkaufszielgrößen. Längst nicht alle werden dann auch realisiert.

- Genehmigte Wohnungsbauprojekte können teilweise aufgrund hoher Kosten (z. B. fürs Grundstück) in der Finanzierung ins Stocken geraten oder nicht realisiert werden.
- Genehmigungen werden teilweise auch nicht sofort umgesetzt, da der Bauherr auf höhere Preise spekuliert.

Aber natürlich gibt es auch handfeste Gründe, warum das Angebot der Nachfrage noch hinterherhinkt. Eine Studie des BBSR zu aktuellen Trends der Wohnungsbautätigkeit offenbart einige wesentliche Hemmnisse für den Neubau:

- Zentral ist der Mangel an geeigneten Baugrundstücken. Dieser sorgt für einen erhöhten Konkurrenzdruck zwischen den Investoren, der weitere Preissteigerungen bewirkt.
- Lange und komplexe Planungs- und Genehmigungsverfahren verhindern ein schnelles Reagieren auf Nachfrageveränderungen und binden personelle Ressourcen.

- Bürgerschaftliche und nachbarschaftliche Widerstände bei Neubauprojekten sorgen für weitere Verzögerungen oder verhindern sogar Projekte ganz.

Darüber hinaus zeichnet sich allem in den Ballungsräumen ab, dass die Bauwirtschaft angesichts prall gefüllter Auftragsbücher an die Grenzen ihrer Kapazitäten stößt und sich Bauvorhaben deshalb verzögern.

Es gilt also, in den Anstrengungen für mehr Wohnungsbau nicht nachzulassen und bestehende Hemmnisse aktiv zu beseitigen. Besonders Politik und Verwaltung in den Wachstumsstädten und -regionen sind - namentlich in der Liegenschaftspolitik - gefordert, der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Aber nicht zuletzt Bundes- und Landespolitik müssen ihre Teile beisteuern. Frau Thomas hat gerade bereits auf wesentliche Maßnahmen und Aktivitäten des Bundes hingewiesen.

Wichtig erscheint mir, dass die ins Stocken geratenen, gemeinsamen Arbeiten im Bündnis fortgeführt werden, denn man wird die Herausforderungen auch nur gemeinschaftlich meistern können. Aber auch neue, wirksame Impulse sind gefragt.

Das gilt zum einen auf der Kostenseite.

Es ist problematisch, wenn die Länder beständig an der Grunderwerbsteuerschraube drehen und die Nebenkosten für den Hauskauf damit erhöhen. Schon jetzt betragen die Transaktionskosten bei einer Immobilie von 250.000 Euro bis zu 37.000 Euro – je nach Höhe der Grunderwerbssteuer, Kosten für Grundbucheintrag und Notar sowie Maklercourtage. Vor allem bei der Grunderwerbssteuer sehe ich einen wichtigen Ansatzpunkt, um die Kostenentwicklung im Griff zu halten.

Das gilt aber auch für den wohnungspolitischen Instrumentenkasten.

Auf Bundes- und Landesebene gibt es derzeit von vielen Akteuren Vorschläge, mehr Anreize zu schaffen, um auch für Menschen mit mittleren Einkommen den Eigentumserwerb zu erleichtern.

Ich begrüße diese Entwicklung sehr. Denn die eigenen vier Wände entsprechen nicht nur den Wohnwünschen vieler Menschen, sondern können auch den Mietwohnungsmarkt entlasten.

Dabei müssen wir allerdings einen wichtigen Punkt im Auge behalten:

Wenn mehr Menschen Eigentum bilden, steigt auch das Wohnungsbau-Kreditvolumen noch einmal an. Auch wenn wir in Deutschland für zehn oder 15 Jahre festgeschriebene Hypothekenzinsen haben und die finanziellen Belastungen deswegen langfristig planbar sind, so könnte das Kreditausfallrisiko steigen – dann nämlich, wenn mehr Haushalte mit geringem Einkommen die Möglichkeit erhalten, Wohneigentum zu erwerben.

Vor diesem Hintergrund halten wir eine strenge Aufsicht der Kreditvergaben für sehr wichtig. Wir sollten bei der Ausgestaltung der Richtlinien und Verordnungen aber auch darauf achten, dass die Gewährleistung einer guten Wohnungsversorgung ein wichtiges Ziel bleibt.

Deshalb ist es auch gut, dass die Bundesregierung mit dem Kabinettsbeschluss vom 21. Dezember 2016 die Vorgaben für die Vergabe von Krediten für Wohnimmobilien (Gesetz zur Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie vom 21. März 2016) präzisiert hat, indem unter anderem künftig wieder eine Wertsteigerung einer Wohnimmobilie bei der Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt werden darf.

Meiner Ansicht nach sollte daran gedacht werden, den Neubau von Wohnungen anders zu behandeln als den Bestandserwerb. Wenn eine zu starke Beschränkung der Neubaufinanzierung den Neubau erlahmen lässt, könnten die Preise weiter steigen. Das wäre ein unerwünschter Nebeneffekt.

Meine Damen und Herren,

die Immobilienmärkte bleiben auf absehbare Zeit gespalten: zwischen weiter wachsenden Großstädten und deren Umland einerseits, und auch weiterhin schrumpfenden Regionen andererseits.

Der Umgang mit leer stehenden Immobilien und der Werterhalt von Immobilien bleiben dort ganz wesentliche Herausforderungen, denn die sozialen Folgen von Schrumpfung und Preisverfall können gravierend sein.

In den engen Märkten muss es demgegenüber gelingen, das Angebot insbesondere im preisgünstigen Segment auszuweiten und dem Wohnungsbau noch mehr Schwung zu verleihen. Einen stabilen Immobilienmarkt wird es kurz- bis mittelfristig nur dann geben, wenn das regionale Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage und geringem Angebot wirksam abgebaut wird.

Das gelingt uns nur, wenn wir in den nächsten Jahren jedes Jahr noch deutlich mehr Wohnungen fertigstellen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.