

Wohnungsmarkt

## Preisboom nur im Neubau

**Die Klagen über die immer höheren Preise im Wohnungsmarkt reißen nicht ab und verleiten die Politik bereits über die Wiedereinführung von Subventionen zu diskutieren (S. 4). Tatsächlich sind die Preise für Neubauwohnungen deutlich gestiegen; betrachtet man aber die Entwicklung bei Bestandswohnungen, bleibt von der vermeintlichen Überhitzung wenig übrig.**

Ein wichtiger Indikator zur Identifizierung von spekulativen Blasen in Wohnimmobilienmärkten ist die Entwicklung der Preis-Mietverhältnisse. Steigen die Preise schneller als die Mieten, wird es wahrscheinlicher, dass eine spekulative Blase entsteht. Schließlich muss der Preis auf die zukünftig zu erwartenden und abgezinsten Mieten zurückführbar sein. Ist dies nicht der Fall, sind die Erwartungen der Marktteilnehmer möglicherweise zu optimistisch und es droht ein Korrekturbedarf.

Verschiedene Quellen zeigen mittlerweile, dass sich die Preise an vielen Standorten, wie beispielsweise Berlin oder München, von den Mieten abkoppeln. Vielfach fließen dabei in die Preisindizes Transaktionen oder Angebote sowohl von Neubau- als auch von Gebrauchtimmobiliën mit ein. Unterscheidet man jedoch zwischen Bestands- und Neubauimmobilien, ergibt sich ein differenziertes Bild. Für die Abbildung der Mieten wurde jeweils der Index der Neuvertragsmieten verwendet.

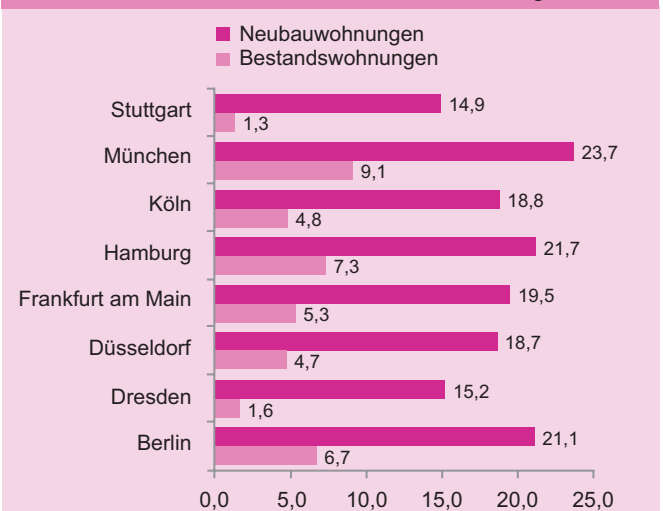
Für den Zeitraum 1. Quartal 2010 bis 3. Quartal 2012 zeigt sich für die großen Metropolen eine zunehmende Spreizung zwischen den Neubaupreisen und den Mieten. So ist das Preis-Mietverhältnis unter Berücksichtigung von Neubauimmobilien allein in München um 23,7 Prozent gestiegen, was nichts anderes bedeutet, als dass die Preise um diesen Satz stärker gestiegen sind als die Mieten. Auch in Hamburg (21,7 Prozent) und in Berlin (21,1 Prozent) gab es starke Zuwächse. Betrachtet man jedoch das Verhältnis von Bestandsimmobilien und Neuvertragsmieten, ist das Bild wesentlich moderater. Auch dann ist in München die Entwicklung am stärksten, jedoch liegt der Zuwachs dann nur bei 9,1 Prozent. In Hamburg sind es 7,3 Prozent, in Berlin 6,7 Prozent und in Stuttgart beispielsweise nur 1,3 Prozent. Diese Werte sprechen deutlich gegen eine aufkommende Blase, zumal die Zinsentwicklung eine etwas schnellere Entwicklung der Preise gegenüber den Mieten rechtfertigt.

Doch wie erklärt sich die Diskrepanz zwischen dem Neubaumarkt und dem Bestandsmarkt? Hierfür ist es wichtig die Methodik der Preisindizes nachzuvollziehen. Fast alle relevanten Preisindizes folgen heute dem hedonischen

Ansatz, d. h. auf Basis von umfangreichen Datensätzen wird versucht Preisunterschiede, die auf unterschiedlichen Lagen und Qualitäten beruhen, herauszurechnen. Erst die um diese Unterschiede bereinigten Preise geben die tatsächliche Veränderung der Preise wider, die dann im Preisindex erfasst werden.

### Große Unterschiede zwischen Bestand und Neubau

Veränderung der Preis-Mietverhältnisse zwischen dem 1. Quartal 2010 und dem 3. Quartal 2012 in Prozent, differenziert nach Bestands- und Neubauwohnungen



Quelle: F+B, IW Köln

In den letzten Jahren sind die Qualitäten im Neubau erheblich gestiegen. Zum einen wurde bevorzugt in Innenstadtlagen gebaut, wo die Grundstückspreise deutlich höher sind. Zum anderen wurden vornehmlich Immobilien mit hochwertiger Ausstattung, hohen Energieeffizienzstandards sowie Barrierefreiheit erstellt. Für diese Immobilien fehlen die Vergleichsstandards, sodass die Preisindizes teilweise auch die Qualitätsverbesserungen erfassen und so die Preisentwicklung überzeichnen. Hierfür spricht beispielsweise, dass auch in schrumpfenden Städten wie Magdeburg Neubauten deutlich teurer geworden sind, obwohl Bestandsimmobilien an Wert verlieren.

Alternativ könnten die Unterschiede auf zunehmende Spekulation im Neubausegment hinweisen. Bauherren müssen dann damit rechnen, dass die Preise im Neubau nicht dauerhaft erzielt werden können. Für den überwiegenden Teil des Marktes – den Bestandsmarkt – wäre jedoch auch dies letztlich beruhigend, da hier die Preise der fundamentalen Bewertung folgen.

## Büromarkt

## Beschäftigung zieht weiter an

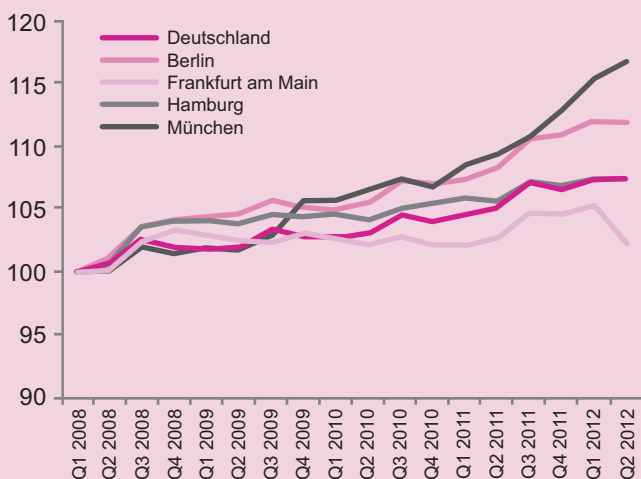
**Die Zahl der Bürobeschäftigten ist in Deutschland seit 2008 um 7,5 Prozent gestiegen, allein in den letzten 12 Monaten gab es einen Anstieg von 2,3 Prozent. Doch nicht in allen Städten wächst die Zahl der Büroarbeitsplätze. Während in München die Nachfrage nach Bürobeschäftigten rasant steigt, zeigt die Kurve in Frankfurt eher nach unten.**

Die Entwicklung der Bürobeschäftigung ist ein wichtiger Frühindikator für den Büroimmobilienmarkt. Schließlich stellt die Zahl der Bürobeschäftigten eine Schlüsselgröße der Büronachfrage dar. Da die Büroflächen nur langsam an die Beschäftigungsveränderungen angepasst werden, kann von einem Vorlauf der Bürobeschäftigung gegenüber der Miet- und Leerstandsentwicklung ausgegangen werden.

Zwischen dem 1. Quartal 2008 und dem 2. Quartal 2012 ist die Bürobeschäftigung in Deutschland insgesamt um 7,5 Prozent gestiegen, in einzelnen Bürohochburgen sogar noch stärker. Vor allem München ragt mit einem Wachstum von 16,6 Prozent heraus, doch auch Berlin kann mit einem Zuwachs von 11,8 Prozent überzeugen (Schaubild). Hamburg entwickelt sich in etwa wie der Bundesdurchschnitt, doch Frankfurt fällt mit einem Zuwachs von nur 2,3 Prozent ab. Gerade Anfang 2012 ist die Beschäftigung in der hessischen Metropole deutlich zurückgegangen, sodass auch für die nächsten Quartale mit einer schwierigeren Entwicklung zu rechnen ist.

### Bürobeschäftigung im Wachstumsmodus

Index: 1/2008 = 100



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IW Köln

Ursächlich für die eher schwache Entwicklung in Frankfurt sind u. a. der Stellenabbau bei den Finanzdienstleistern (-1,3 Prozent) sowie beim Versicherungsgewerbe (-8,5 Prozent). In Berlin hingegen wird der Beschäftigungsaufbau u. a. von dem Boom bei den Informationsdienstleistern (+53 Prozent) und den Unternehmensdienstleistern (+61

Prozent) getragen, während es in München vor allem bei den Unternehmensberatern (+84 Prozent), den Architekten und der Werbebranche starke Zuwächse gab (jeweils etwa +30 Prozent).

Auch in Berlin (-3 Prozent) und im Besonderen in München (-10 Prozent) ist die Beschäftigung in der Finanzindustrie gesunken, aber anders als in Frankfurt wurde dieser Rückgang in anderen Bereichen überkompensiert.

Generell zeigt die Analyse, dass die Büromärkte sehr unterschiedlich sind. Während in Frankfurt am Main die Finanzdienstleister mit einem Anteil von 25 Prozent die wichtigste Nachfragegruppe darstellen, ist es in Berlin mit 21 Prozent die öffentliche Verwaltung. Auch in München und Hamburg stellt die öffentliche Verwaltung die wichtigste Nutzergruppe von Büroarbeitsplätzen dar, allerdings mit niedrigeren Anteilswerten in Höhe von 14 Prozent (Hamburg) bzw. 11 Prozent (München). Es kann als eine Stärke dieser Standorte angesehen werden, dass die Bürobeschäftigten relativ gleichmäßig über die Wirtschaftszweige verteilt sind, sodass Krisen in einzelnen Zweigen nur einen geringen Effekt auf die Gesamtnachfrage haben. Allerdings zeigt sich auch, dass sich die einzelnen Branchen meistens relativ synchron entwickeln, sodass der Diversifikationsvorteil – zumindest in den letzten Jahren – nur einen geringen Effekt hatte. Dies zeigt auch ein Blick auf den Variationskoeffizient, der ein Maß für die Volatilität der Beschäftigung darstellt. Hier liegt München mit 4,8 Prozent deutlich vor Berlin (3,2 Prozent), Hamburg (1,9 Prozent) und Frankfurt am Main (1,2 Prozent).

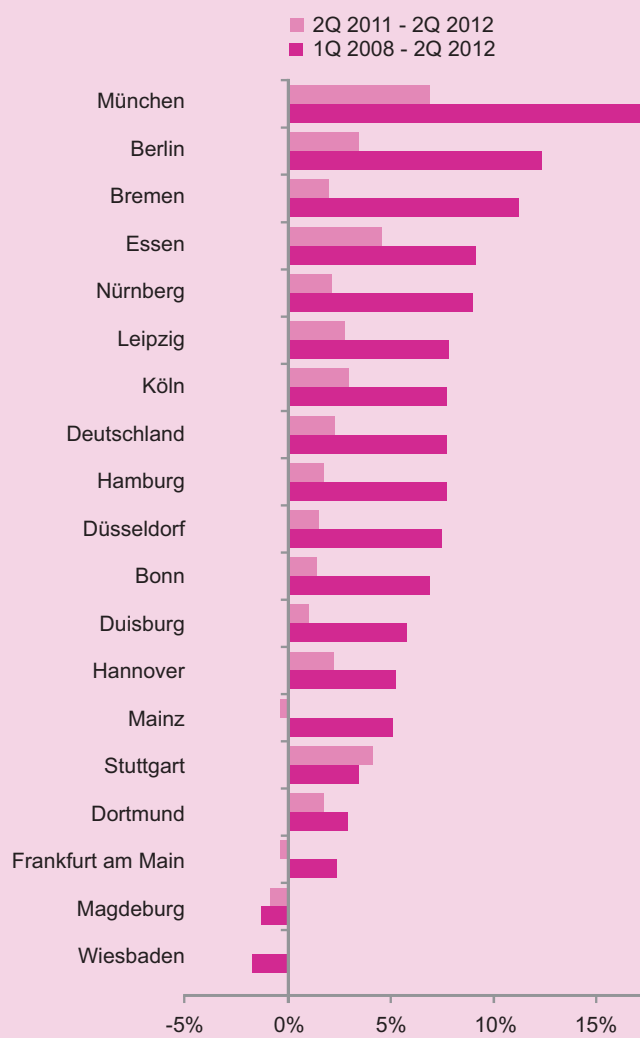
Das IW Köln betrachtet bei seinen Analysen nicht nur die größten Bürozentren, sondern insgesamt 18 Städte mit überdurchschnittlich großen Büromärkten. Wie sich zeigt, ragen auch in dieser größeren Gruppe München und Berlin mit ihrem Wachstum heraus. Unter den Standorten mit überdurchschnittlichem Wachstum befinden sich aber auch Bremen mit 10,7 Prozent Beschäftigtenwachstum, Essen mit 8,7 Prozent und Leipzig mit 7,6 Prozent. Auffällig bei Essen ist vor allem der starke Zuwachs zwischen dem 2. Quartal 2011 und dem 2. Quartal 2012, der bei 4,4 Prozent lag (Schaubild).

Zu den Städten mit unterdurchschnittlichem Wachstum gehören u. a. die demografisch belasteten Städte wie Magdeburg, Dortmund und Duisburg. Mit einem Rückgang der Bürobeschäftigung von 1,6 Prozent erhält allerdings die hessische Hauptstadt Wiesbaden die rote Laterne.

Hier scheint die angespannte Lage in Frankfurt Spuren zu hinterlassen. Auch Stuttgart zählt zu den Metropolen mit geringem Wachstum seit 2008, aber die Lage scheint sich am aktuellen Rand deutlich zu verbessern. So belegt Stuttgart mit einem Zuwachs von 3,9 Prozent im Jahresvergleich den dritten Platz.

Da die Beschäftigung insgesamt weiter steigt und Ende 2012 einen neuen Rekord erreicht hat, dürfte sich der positive Trend bei der Bürobeschäftigung auch über das 2. Quartal 2012 hinaus fortgesetzt haben. Bislang hat sich die hieraus folgende Büronachfrage jedoch noch nicht auf die Büromieten ausgewirkt, wie etwa die Zahlen der großen Maklerhäuser oder von BulwienGesa zeigen. Dies dürfte die folgenden beiden Ursachen haben. Zum einen ist von einer Zeitverzögerung bei der Anpassung der Mieten an die Bürobeschäftigung auszugehen, da die Unternehmen ihre Flächennachfrage nur langsam an Veränderungen der Beschäftigtenzahl anpassen. Zum anderen ist der Markt insgesamt durch ein Überangebot gekennzeichnet, was sich zum Beispiel an den nach wie vor hohen Leerständen zeigt.

**Bremen mit starkem Wachstum**  
Veränderung der Bürobeschäftigung in Prozent



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IW Köln

So weist nach Daten von CBRE Frankfurt am Main immer noch eine hohe Leerstandsrate in Höhe von 14,7 Prozent, Berlin von 8,5 Prozent und Hamburg von 7,8 Prozent auf. Darüber hinaus wächst auch der Bürobestand weiter, und zwar nur etwas unterhalb der Rate der Bürobeschäftigten. Beispielhaft wurden in Hamburg 2012 insgesamt Büroflächen im Umfang von 60.000 qm fertiggestellt,

wodurch sich der Bestand um 1,2 Prozent erhöhte. Da das Bürobeschäftigtenwachstum sich aufgrund des demografischen Wandels zunehmend verlangsamen wird, ist unter den gegebenen Bedingungen ein starker Mietpreisanstieg nicht zu erwarten.

**Methodik**

Bis 2011 hat das IW Köln die Bürobeschäftigung auf Basis von berufsbezogenen Beschäftigtenstatistiken für die größten Bürozentren in Deutschland ermittelt. Seitdem stellt die Bundesagentur für Arbeit die berufsbezogenen Daten aufgrund von internen Problemen, u. a. bei der Zuordnung der Berufe sowie der regionalen Zuordnung, nicht mehr zur Verfügung. Daher ermittelt das IW Köln die Bürobeschäftigung nun auf der Grundlage der Wirtschaftszweigklassifikationen.

Bürobeschäftigte finden sich in nahezu allen Wirtschaftszweigen. Beispielsweise gibt es auch im Einzelhandel Bürokaufleute, Buchhalter oder Controller, auch wenn der Großteil der Beschäftigten in Lagerhallen oder Supermärkten tätig ist. Verändert sich die Beschäftigung in solchen Wirtschaftszweigen, ist es anhand der Statistik nicht nachvollziehbar, inwiefern hiervon Bürobeschäftigte betroffen sind. Um diese Problematik zu vermeiden, betrachtet das IW Köln nur die Wirtschaftszweige, bei denen überwiegend Bürobeschäftigte tätig sind. Dies sind insgesamt 23 Wirtschaftszweige (von etwa 90), zu denen u. a. die Informationsdienstleister, das Versicherungsgewerbe, die öffentliche Verwaltung und die Finanzdienstleister zählen.

Durch die Erfassung der Bürobeschäftigung über einzelne Wirtschaftszweige ist eine Vollerhebung der Bürobeschäftigung nicht mehr möglich, was für die Ableitung von Trends auch nicht nötig ist. Auf Grundlage der ausgewählten Wirtschaftszweige können etwa 60 bis 70 Prozent der sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten erfasst werden.

Ein Vorteil des neuen Verfahrens ist es, dass die Zusammensetzung der Bürobeschäftigten transparenter wird und auch unterschiedliche Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftszweigen erfasst werden können. Dies bietet der Immobilienwirtschaft den Vorteil, sich auf Entwicklungen bei einzelnen Kundengruppen besser einstellen zu können. Schließlich ist auch bekannt, dass Kunden verschiedener Wirtschaftszweige unterschiedliche Ansprüche hinsichtlich der Büroobjekte haben.

Zukünftig wird das IW Köln vierteljährlich über die Entwicklung der Bürobeschäftigung im IW-Immobilien-Monitor sowie auf der Homepage [www.immobilieneconomik.de](http://www.immobilieneconomik.de) berichten.

Eigenheimzulage

## Griff in die Mottenkiste

**Verkehrs- und Bauminister Peter Ramsauer muss sich momentan regelmäßig zu steigenden Mieten und der Wohnungsknappheit in den Ballungszentren erklären. Dabei erwägt er unter anderem, die zum 2006 abgeschaffte Eigenheimzulage wieder einzuführen, insbesondere auf Druck der CSU. Gegen dieses Instrument spricht jedoch Vieles.**

Genau zehn Jahre zwischen 1996 und 2005 gewährte der Staat die sogenannte Eigenheimzulage bei der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum. Sie kostete Bund und Länder maximal jährlich 11 Milliarden Euro, war damit eine der größten staatlichen Subventionen in Deutschland. Seit dem 1. Januar 2006 wird sie nicht mehr gewährt, belastet aber die Staatshaushalte bis heute, da die Zahlung der Zulage für selbstgenutztes Wohneigentum über acht Jahre lief (Schaubild). Neben den finanzpolitisch hohen Kosten sprechen gegen die Eigenheimzulage aber vor allem die falschen Anreize, die von ihr ausgehen. Da die Eigenheimzulage vor allem für Bauherren von Ein- und Zweifamilienhäusern interessant ist, die vorrangig an Ortsrändern und in Vororten gebaut werden, trägt sie zur Zersiedelung der Landschaft und einem höheren Verkehrsaufkommen bei. Zweitens gehen von ihr teure Mitnahmeeffekte aus – einmal direkt durch die Bauherren, die vielfach auch ohne zusätzliche Anreize bauen, und noch einmal durch die Bauwirtschaft, die höhere Baukosten leichter durchsetzen kann.

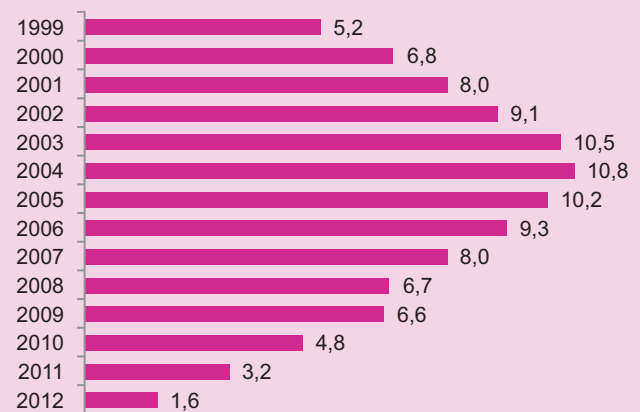
Die Wiedereinführung der Eigenheimzulage kann zudem nicht helfen, die aktuellen Probleme auf den Mietwohnungsmärkten zu lösen. Schließlich wird nur der Bau von selbstgenutztem Wohneigentum gefördert und nicht das Mieten von Wohnungen. Darüber hinaus ist die Eigenheimzulage eine Förderung nach dem Gießkannenprinzip. Von den steigenden Preisen und Mieten sind aber im Wesentlichen nur die 15 größten Großstädte mit rund 15 Millionen Einwohnern betroffen – der Rest der Republik hat hingegen eher mit Abwanderung, Leerstand und sinkenden Preisen sowie Mieten zu kämpfen. Ursache für die Preissteigerungen in den Metropolen ist die dort stark gestiegene Nachfrage, die sich vor allem auf zentrumsnahe Lagen konzentriert, wo das Angebot an Bauland knapp ist. Deutlich zielgerichteter wäre es deshalb, die Förderung zur Wiederbelebung von innerstädtischen Brachflächen aufzustoßen, um das Angebot in Großstadtvierteln zu vergrößern. Neben Neubauten brauchen wir insgesamt auch viel mehr Modernisierungen im Bestand.

Vor allem aber ist es sehr gefährlich, die Eigenheimquote künstlich mit Subventionen anheben zu wollen. Die US-Hauspreiskrise zeigte ja, dass gerade Bezieher niedriger Einkommen anfällig für abrupte Veränderungen der

Rahmenbedingungen sind. Als in den USA die Zinsen anstiegen, konnten viele Hauseigentümer mit niedrigen Einkommen – die sogenannten Subprime-Kunden – ihre Raten nicht mehr bezahlen. Dies führte zu den bekannten Ausfällen von Krediten und den damit verbundenen Problemen bei Banken. International gilt der deutsche Wohnungsmarkt derzeit als Vorbild, weil man hierzulande eine sehr gesunde Balance zwischen Wohneigentum und Mietwohnungsmarkt existiert. Eine neue Eigenheimzulage könnte diese Balance gefährden.

### Ausgaben für Eigenheimzulage

Steuermindereinnahmen in Mrd. Euro nach Kassenjahr (Grund- und Kinderzulage)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IW Köln

Die Wiedereinführung der Eigenheimzulage wäre also ein gefährlicher und teurer Griff in die Mottenkiste – genauso wie die Forderungen der SPD nach einer Deckelung der Neuvertragsmieten. Beide Ideen sind im Wahlkampfjahr parteipolitisch verständlich, aber aus förderpolitischer Sicht abzulehnen. Auf der Nachfrageseite ist es besser auf die Subjektförderung und das Wohngeld zu setzen, das den Zugang zu angemessenem Wohnen in Ballungszentren ermöglicht. Hierzu wird gerade ein Gesetzesentwurf entwickelt, der die Wohngeldleistungen an die jüngsten Mietpreisentwicklungen anpasst. Um die Bautätigkeit und die Investitionen auf der Angebotsseite anzukurbeln, kann derweil darüber nachgedacht werden, die Abschreibungsregeln zu überdenken: Im Jahr 2008 wurde die degressive Abschreibung abgeschafft. Seither werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mit jährlich 2 Prozent linear über 50 Jahre abgeschrieben. Der tatsächliche Wertverzehr ist aber deutlich höher, sodass Spielraum zur Anhebung der jährlichen Abschreibung besteht.

Der nächste IW-Immobilien-Monitor erscheint am 18. Juni 2013.