

Zensus 2011

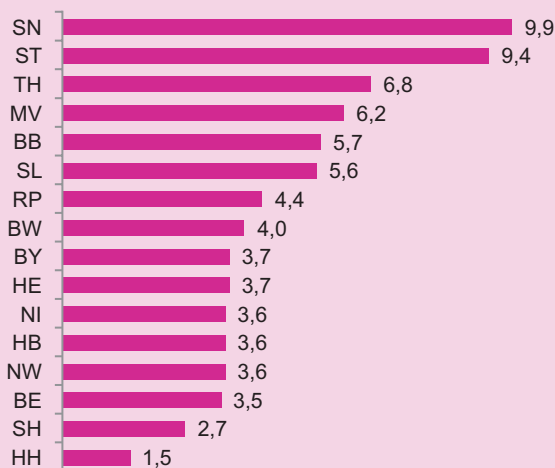
## Bevölkerung und Wohnungsmarkt

**Die erste Volkszählung seit 1987 zeigt: Deutschland sieht etwas anders aus als von Statistikern bislang vermutet. Die Deutschen sind nicht nur weniger, auch ihre Verteilung über die Bundesländer ist anders als erwartet. Neben den Bevölkerungszahlen liefert die Gebäude- und Wohnungszählung wichtige Informationen für den deutschen Wohnungsmarkt.**

Die kürzlich veröffentlichten Ergebnisse der Volkszählung deuten darauf hin, dass in Deutschland 1,5 Millionen Menschen weniger leben als es auf Grundlage der Geburts- und Sterbestatistik vermutet wurde. Auch die Befunde der Wohnungszählung sind überraschend: In Deutschland gibt es rund 41,3 Millionen Wohnungen und damit fast 500.000 mehr als gedacht. Auf Grundlage dieser Ergebnisse liegt die Vermutung nahe, dass es in Deutschland keinen weiteren Bedarf an der Schaffung von neuem Wohnraum gibt – doch dies ist ein voreiliger Fehlschluss. Die geringere Bevölkerungsgröße mindert die bestehende Nachfrage auf den Märkten keineswegs.

### Regionale Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt

Leerstandsquoten nach Bundesländern in %



Quelle: Zensus 2011

Nach den Ergebnissen des Zensus zu urteilen, standen im Mai 2011 durchschnittlich 4,4 Prozent der Wohnungen leer. Doch die Unterschiede zwischen den einzelnen Standorten sind mitunter immens. Während die höchste Leerstandsquote mit 9,9 Prozent in Sachsen zu finden ist, stehen in Hamburg gerade einmal 1,5 Prozent der Wohnungen leer (Schaubild). Es wird deutlich: Wäh-

rend mancherorts eine hohe Nachfrage nach Wohnraum für wenig Leerstand sorgt, werden anderorts die Objekte aufgrund ihrer Lage, Größe oder Ausstattung in einem geringeren Umfang nachgefragt.

Ein weiteres Ergebnis der Erhebungen besteht darin, dass pro Einwohner immer mehr Wohnraum nachgefragt wird. Während nach den jährlichen Erhebungen des Statistischen Bundesamtes zufolge die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt seit Jahren sinkt, werden die Wohnungen selber immer größer. Laut Zensus beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 90 Quadratmeter verteilt auf 4,4 Zimmer. Aber auch hier zeigen sich regionale Unterschiede: Während in den Ballungszentren Berlin und Hamburg nicht zuletzt aufgrund höherer Preise fast 40 Prozent der Wohnungen kleiner sind als 60 Quadratmeter, beträgt die durchschnittliche Wohnfläche in Rheinland-Pfalz über 100 Quadratmeter.

Auch über das Alter des bestehenden Wohnraumes liefert der Zensus präzisere Informationen. Trotz regionaler Wohnungsknappheit angesichts der steigenden Nachfrage lässt sich in Deutschland seit der Jahrtausendwende eine immer geringere Neubautätigkeit verzeichnen. Der größte Teil des heutigen Wohnungsbestandes (38 Prozent) wurde laut Zensus in den Jahren 1949 bis 1978 errichtet und mehr als ein Viertel sogar noch vor 1949. Lediglich 4,3 Prozent des Gebäudebestandes wurden seit 2005 gebaut. Eine genauere Betrachtung einzelner Regionen zeigt, dass die meisten Neubauten im Umland der Großstädte stehen. Der seit 2010 anhaltende Anstieg der Baugenehmigungen für Wohnungen deutet auf einen künftigen Anstieg des Angebotes hin. Aus dem hohen Anteil alter Wohnungen am Bestand folgt für viele Hauseigentümer in Deutschland ein hoher Sanierungsbedarf. Vor allem für die Einhaltung der Klimaschutzziele der Bundesregierung und zum Einsparen von Energiekosten kommen durch den Bedarf an neuen Heizungsanlagen, neuen Fenstern sowie einer besseren Dämmung Kosten auf die Eigentümer zu.

Die Ergebnisse des Zensus machen deutlich, dass der deutsche Wohnungsmarkt stets getrennt nach regionalen Besonderheiten betrachtet werden muss. Nicht an allen Standorten besteht ein Überangebot an verfügbarem Wohnraum und nicht in allen Gebieten herrscht gleichermaßen ein Sanierungsbedarf. Bei eventuellen politischen Maßnahmen müssen daher stets die lokalen Gegebenheiten mit berücksichtigt werden.

Immobilienpreise

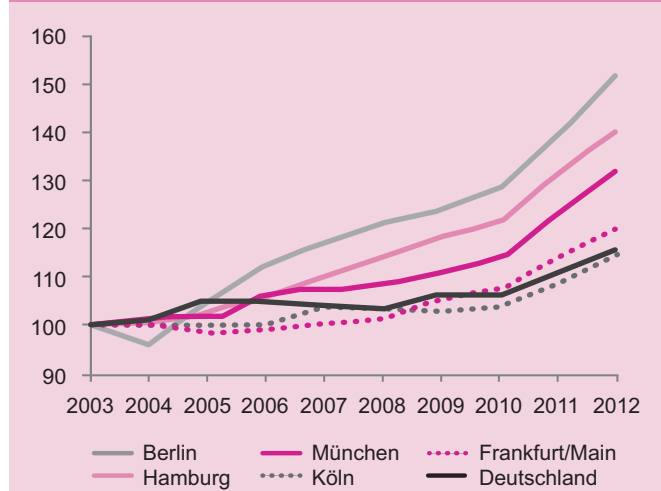
## Der Markt ist gesund

**Ob Altersvorsorge oder Geldanlage: Immobilien sind an vielen Standorten in Deutschland zu einer begehrten Anlagealternative geworden. Seit der Wirtschafts- und Finanzkrise sind die Immobilienpreise in Deutschland deutlich angestiegen. Vereinzelt wird dies als eine Überhitzung des Immobilienmarktes gedeutet und der Ruf nach staatlichen Eingriffen wird lauter. Noch gibt es aber keine Anzeichen für eine spekulative Blase, denn die Immobilien werden bei uns weiterhin solide finanziert.**

Seit der Subprime-Krise in den USA, mit der im Sommer 2007 die große Finanzkrise begann, werden Preisentwicklungen an Immobilienmärkten aufmerksamer beobachtet. Für den deutschen Immobilienmarkt deuten bereits seit 2010 verschiedene Preisindizes auf steigende Immobilienpreise und Mieten in Deutschland hin. Je nach Index legten die Preise seit 2010 jährlich um 2,5 bis zu 6,3 Prozent zu. Damit steigen die Preise für Wohneigentum in Deutschland stärker als das allgemeine Preisniveau.

### Preisboom in Metropolen

Entwicklung der Preise in den 5 größten Städten und Deutschland  
Index 2003 = 100



Von diesen Entwicklungen sind jedoch nicht Objekte in allen Lagen, Qualitätsstufen und auch nicht alle Wohnungstypen gleichermaßen betroffen. Insbesondere bei qualitativ hochwertigen Eigentumswohnungen in Großstädten und an Hochschulstandorten machen sich steigende Preise bemerkbar. Auch Neubauimmobilien weisen meist aufgrund höherer Qualitätsstandards stärkere Preissteigerungen auf als ältere Objekte. Alleine in den HotSpots von Berlin, Hamburg und München sind die Wohnungspreise im Vergleich zum Jahr 2003 um mehr als 30 Prozent gestiegen (Schaubild).

Neben einer spekulativen Blase, bei der nur wegen der Erwartung weiter steigender Preise gekauft wird, können

auch zahlreiche weitere Faktoren für ansteigende Preise in Immobilienmärkten verantwortlich sein. Einer dieser Faktoren besteht schlicht in der Steigerung der Nachfrage. Auf Immobilienmärkten steigt die Nachfrage beispielsweise durch eine Zunahme der verfügbaren Einkommen: Je mehr Einkommen ein Haushalt zur Verfügung hat, desto größer ist die Bereitschaft in ansprechenden Wohnraum zu investieren. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Bruttolöhne in Deutschland von 2005 bis 2012 nominal um 21,8 Prozent. Auch die positive Beschäftigungsentwicklung der letzten Jahre weist auf eine steigende Zahlungsbereitschaft sowie auf eine höhere Nachfrage nach Wohnraum hin. Vor allem in den Großstädten wird diese Entwicklung deutlich: Während die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2008 und 2012 um mehr als 8 Prozent angestiegen ist, betrug das Wachstum der Beschäftigten in der Bundeshauptstadt mehr als 13 Prozent.

Darüber hinaus wirken sich der demografische Wandel und zeitgleiche Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands auf die lokale Nachfrage nach Wohnraum aus. Während die Bevölkerung im bundesdeutschen Durchschnitt schrumpft, zieht es immer mehr junge und gut ausgebildete Menschen in die Ballungszentren. Alleine in Berlin und München hat die Einwohnerzahl innerhalb der vergangenen fünf Jahre um jeweils 100.000 Einwohner zugenommen. Insgesamt deuten die Entwicklungen auf der Nachfrageseite darauf hin, dass die steigenden Immobilienpreise in Deutschland durch lokale Überschussnachfragen zustande kommen, die durch das bestehende Angebot an Wohnraum noch nicht gedeckt werden.

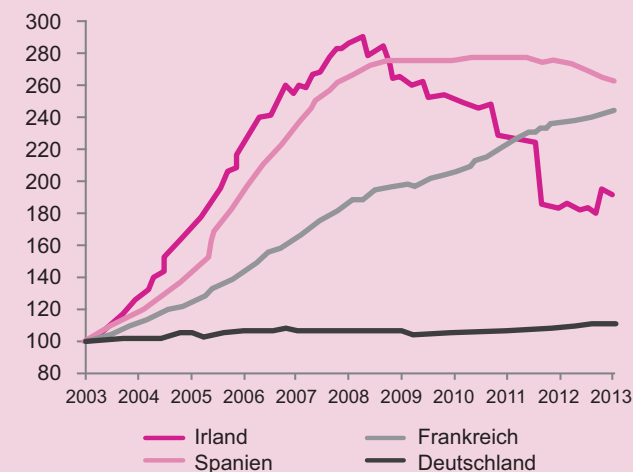
In der langen Geschichte der Spekulationsblasen wurden solche Phänomene meist durch eine massive Ausweitung der Kreditaufnahme begleitet. Insbesondere vor den Immobilienkrisen in den USA und Spanien konnte eine massive Ausweitung der Kreditvergabe für den Wohnungsbau sowie eine immer höhere Fremdkapitalquote beobachtet werden. Verstärkt werden diese Trends, wenn beim Entstehen der Blase das allgemeine Zinsniveau besonders niedrig ist und damit die Kreditaufnahme für Investitionen jeder Art günstiger werden.

Trotz dem historisch niedrigen Zinsniveau zeigt sich auf dem deutschen Markt für Immobilienfinanzierungen ein anderes Bild als in vielen anderen Staaten. Obwohl die Kosten für die Aufnahme von Fremdkapital für den Wohnungsbau wegen dem niedrigen Zinsniveau sehr gering sind, kommt es in Deutschland weder zu einer exzessiven Ausweitung der Kreditmenge noch zu einem größeren Anteil des Fremdkapitals an der Eigenheimfinanzierung (Schaubild).

Eine entscheidende Bedingung für die hohe Stabilität des deutschen Immobilienmarktes liegt in der Ausgestaltung der Finanzierung. Die langfristige Zinsbindung, die konservative Wertermittlung der Immobilie und ein niedriger Fremdkapitalanteil bilden zentrale Eigenheiten der Wohnraumfinanzierung in Deutschland und bilden eine Absicherung gegen Blasen. Eine Studie des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken hebt eine weitere Eigenheit des deutschen Immobilienmarktes hervor: Während in den USA und vielen anderen Staaten insbesondere Haushalte mit einem niedrigen Einkommen viel Fremdkapital zur Eigenheimfinanzierung aufnehmen, bevorzugt diese Gruppe in Deutschland einen höheren Eigenkapitalanteil. Insgesamt nutzen die Kreditnehmer in Deutschland das niedrige Zinsniveau nicht für einen größeren Fremdkapitalanteil, sondern vermehrt für eine schnellere Tilgung ihrer bestehenden Kredite. Die Immobilienfinanzierung in Deutschland fußt somit auf einer stabilitätssichernden Langfristkultur und großen Sicherheitsbedürfnissen der Kreditnehmer.

**Deutsche Kreditausweitung moderat**

Entwicklung der ausstehenden Kredite für den Wohnungsbau  
Index, Januar 2003 = 100



Quellen: Europäische Zentralbank, IW Köln

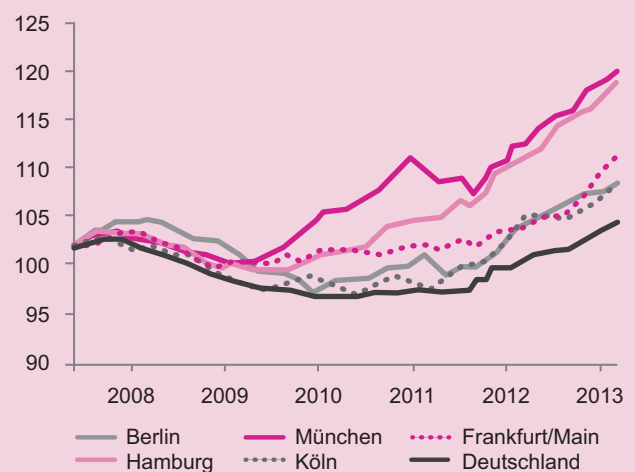
In den letzten Jahren haben nicht nur die Kaufpreise stark zugelegt, sondern auch die Mieten. Wie bei den Kaufpreisen sind jedoch auch diese Entwicklungen je nach Standort und Qualität der Objekte sehr unterschiedlich. Auch bei der Mietentwicklung liegt Berlin mit einer Steigerung von durchschnittlich 33 Prozent seit März 2007 weit vorne. Von den Großstädten liegt lediglich Köln mit rund 14 Prozent in demselben Zeitraum nur knapp über dem bundesdeutschen Durchschnitt der Mietpreiserhöhungen. Vergleicht man die Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten miteinander, erhält man einen guten Indikator für Überhitzungen: liegt die durchschnittliche Kaufpreisentwicklung über der Mietsteigerung, kann dies ein Anzeichen für eine Überbewertung der Immobilien

sein. In Berlin, Frankfurt am Main und Köln ist dies für die letzten Jahre nicht der Fall: die Kaufpreise stiegen im Vergleich zum Jahr 2007 nur geringfügig gegenüber den Mieten an (Schaubild). Demgegenüber stieg das Preis-Miet-Verhältnis in München und Hamburg deutlicher. Da sich diese Entwicklung nicht auf die ganzen Stadtgebiete, sondern hauptsächlich auf einzelne Bezirke konzentriert, ist allenfalls an einzelnen Standorten innerhalb dieser Städte mit leichten Preiskorrekturen zu rechnen, sofern die Mieten nicht noch nachziehen.

**Preise steigen – aber ohne Blase**

Entwicklung der Preis-Miet-Relation für Wohnungen in den fünf größten Städten und in Deutschland

Basis: Index, März 2007 = 100



Quellen: Immobilienscout24, IW Köln

Auch wenn an einigen Standorten die Preise für Wohneigentum innerhalb der letzten Jahre gestiegen sind, kann von einer deutschen Immobilienpreisblase nicht die Rede sein. Diese Einschätzung beruht auf der Beobachtung, dass die Preise zunächst ortsabhängig durch eine steigende Nachfrage in die Höhe getrieben werden. Darüber hinaus ist von den Entwicklungen in begehrten Quartieren in Ballungszentren und kleineren Universitätsstädten nur ein geringer Anteil der Bevölkerung betroffen. Mittelfristig ist zu erwarten, dass sich die Preisentwicklung aufgrund eines steigenden Angebotes an begehrten Standorten wieder entspannt. Politische Maßnahmen wie eine Mietpreisdeckelung gefährden jedoch die Anreize für Investoren, neuen Wohnraum zu schaffen. Damit käme es zu keiner Befriedigung der Überschussnachfrage, sondern langfristig zu einer Vergrößerung der Wohnungsknappheit an den meist nachgefragten Hot-Spots.

Das IW Policy Paper „Reale Nachfrage oder bloße Spekulation - ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt überhitzt?“ ist unter [www.immobilieneoekonomik.de](http://www.immobilieneoekonomik.de) frei verfügbar.

Flächeninanspruchnahme

## Weniger ist mehr!

**Die deutschen Kommunen weisen im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung zu viele neue Gebiete als Siedlungs- und Verkehrsflächen aus. Abhilfe schaffen könnte ein Handel mit Zertifikaten, die Kommunen in einem Flächenhandelssystem für die Ausweisung neuer Baugebiete vorlegen müssten. Das „Planspiel Flächenhandel“ – unter der Leitung des IW Köln – testet diese Idee nun in einem bundesweiten Modellversuch.**

Trotz des demografischen Wandels und dem damit einhergehenden Bevölkerungsrückgang, der jüngst durch den neuen Zensus bestätigt wurde, werden in Deutschland jeden Tag rund 74 Hektar neue Siedlungs- und Verkehrsflächen ausgewiesen und entsprechend genutzt (Stand 2011, siehe Schaubild). Das entspricht etwa der Größe von 105 Fußballfeldern.

Eine steigende Siedlungs- und Verkehrsfläche geht mit steigenden Infrastrukturkosten für z. B. Straßen und Leitungen einher, die aufgrund der demografischen Entwicklung in Deutschland in Zukunft von immer weniger Köpfen getragen werden muss. Dies belastet sowohl die privaten Haushalte als auch die Kommunen zunehmend. Hinzu kommen die negativen Folgen für Umwelt und Natur durch einen steigenden Anteil an versiegelten Flächen.

Aus diesen Gründen hat die Bundesregierung im Rahmen ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel definiert, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. Ausgehend von diesem Flächensparziel untersucht das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) im Auftrag des Umweltbundesamtes, ob ein Zertifikatesystem in der Lage ist, die Siedlungsentwicklung zu verringern ohne gleichzeitig die Entscheidungsfreiheiten der Kommunen zu stark zu beeinträchtigen. Der Flächenhandel wird aktuell in einem bundesweiten Modellversuch mit zunächst 15 Testkommunen vorbereitet. In der zweiten Phase dieses Vorhabens soll der Handel dann ab dem Jahr 2014 mit 50 bis 100 Kommunen in einem realitätsnahen Planspiel getestet werden.

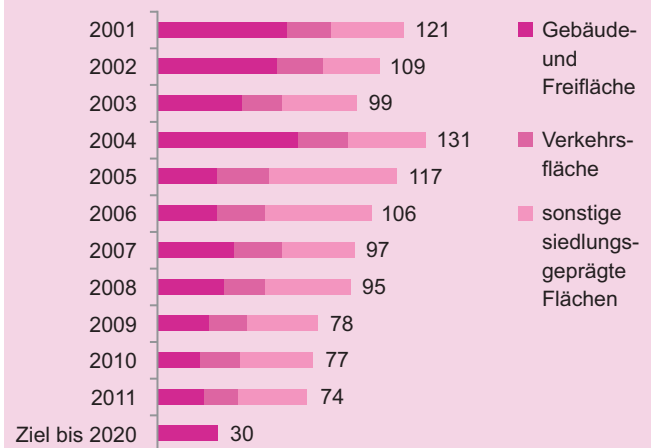
Beim Flächenhandel wird ein Flächensparziel in Form von Zertifikaten verbrieft und an die Kommunen verteilt. Die Flächenzertifikate ähneln den CO<sub>2</sub>-Zertifikaten, die Unternehmen vorlegen müssen, um eine bestimmte Menge an Treibhausgasen ausstoßen zu dürfen. Wenn eine Kommune also bisher ungenutzte Flächen im Außenbereich zu Bauland machen will, muss sie eine entsprechende Anzahl an Flächenzertifikaten vorweisen. Für Bebauungen im Innenbereich sind keine Zertifikate erforderlich, hierzu gehören alle Flächen im bebauten Ortsteil. Die Zertifikate sind zwischen den Kommunen frei handelbar, das heißt, es können sowohl zusätzlich benötigte Zertifikate von anderen Kommunen erworben als auch überschüssige an andere

Gemeinden verkauft werden. Diese können die Zertifikate auch für spätere Aktivitäten ansparen. Weitere Zertifikate erhalten die Kommunen durch Rückbaumaßnahmen – sogenannte weiße Zertifikate.

Die Erstverteilung wird aus Gründen der Akzeptanz zunächst kostenlos erfolgen und dann sukzessive durch eine nicht-kostenlose Zuteilung via Auktionen ersetzt. Für die kostenlose Zuteilung der Zertifikate kommt ein Schlüssel zur Anwendung, der die Bevölkerung als Bedarfsindikator einer Kommune heranzieht und die Menge der Zertifikate für jeweils ein Jahr festlegt. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen größenabhängigen Flächenbedarfe, gibt es drei verschiedene Größenklassen, so dass Kommunen in einer höheren Größenklasse immer mehr Zertifikate, aber weniger Zertifikate pro Kopf erhalten.

### 30 Hektar ist das Ziel

Täglicher Anstieg der Flächennutzung zwischen 2001 und 2011 in Hektar pro Tag



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

Der Handel ermöglicht den Gemeinden, flexibel ihre gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der planerischen Vorgaben umzusetzen, da sie sich über das ihnen zugeteilte Basiskontingent hinaus Zertifikate zukaufen können. Schließlich schaffen die veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen einen permanenten Anreiz für eine flächenschonende Baulandentwicklung, weil Flächenausweisungen einen „Preis“ bekommen. Hierdurch werden vermehrt Bebauungen im Innenbereich auf Baulücken oder auf Brachflächen stattfinden.

Weitere Informationen: [www.flaechenhandel.de](http://www.flaechenhandel.de)  
Der nächste IW Immobilien Monitor erscheint am 17. September 2013.