



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung



*Wohnungs- und
Immobilienmärkte
in Deutschland 2006*

Kurzfassung

Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006

Kurzfassung

Inhalt

1 EINFÜHRUNG	1
2 WOHNUNGS- UND WOHNIMMOBILIENMÄRKTE	2
2.1 Günstige Rahmenbedingungen	3
2.2 Stand und Perspektiven der Wohnungsnachfrage	3
Bevölkerung, Haushalte und Wohnungsnachfrage	3
Stadt als Wohnstandort	4
2.3 Bautätigkeitsniveau und -entwicklung	5
2.4 Wohnungsbestand und Leerstand	6
2.5 Wohnsituation der Haushalte, Mietbelastung und soziale Sicherung des Wohnens	7
2.6 Mieten und Preise	8
2.7 Wohnbaulandsituation und Flächeninanspruchnahme	11
2.8 Eigentümerstrukturen und Transaktionen	12
3 GEWERBLICHE IMMOBILIEN	15
3.1 Der Markt für Büroimmobilien	15
Bürobeschäftigung und Leerstand	15
Bautätigkeit und Mieten	16
3.2 Der Markt für Einzelhandelsimmobilien	17
Nachhaltige Anpassungsprozesse und Strukturveränderungen	17
Standortmuster der Umsatzdynamik	17
Mieten	18
Trends und Perspektiven	18
3.3 Gewerbebauland	19
4 FAZIT UND AUSBLICK	20

1 EINFÜHRUNG

Mit dem Wohnungs- und Immobilienmarktbericht 2006 setzt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) seine bewährte Tradition der empirisch basierten, analytischen und regional differenzierten Darstellung der Marktentwicklungen auf dem Immobiliensektor fort. Dabei ermöglicht die in dem vorliegenden Berichtband erfolgte Zusammenführung des 2004 erstellten Wohnungsmarktberichts des BBR mit dem Bauland- und Immobilienmarktbericht einen zusammenfassenden Überblick über das Geschehen auf den Bauland- und Wohnimmobilienmärkten. Zugleich werden erstmals Analysen zu Einzelhandels- und Büroimmobilien hinzugezogen und so ein Einstieg in eine systematische und breit angelegte Berichterstattung über den gesamten Immobiliensektor ermöglicht.

Dies erscheint umso notwendiger, als die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit 16% der deutschen Wertschöpfung, über

der Hälfte der gesamten Bruttoanlageinvestitionen und 85% des deutschen Nettoanlagevermögens, eine herausragende Bedeutung für die Volkswirtschaft hat. Ebenso wie die Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in vielfältiger Weise auf die Volkswirtschaft einwirkt, sind auch umgekehrt diese wirtschaftlichen Bereiche sehr eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung verknüpft. Hinzu kommt, dass verstärkt neue Finanzmarktaspekte wie REITS oder Immobilien als internationales Anlageziel in den Vordergrund treten, die für Wohnungs- und Gewerbeimmobilien gleichermaßen bedeutsam sind und die wechselseitigen Verflechtungen der Teilmärkte verstärken. Die Erweiterung des Analysepektrums im vorliegenden Bericht öffnet sich diesen Entwicklungen, wobei die „klassischen“ Themen der Wohnungsmarktentwicklung in hoher regionaler und sachlicher Detailliertheit behandelt werden.

Ansprechpartner:

Wohnungs- und Immobilienmärkte

Markus Sigismund

Telefon: (02 28) 99 401 – 13 84

E-Mail: markus.sigismund@bbr.bund.de

Matthias Waltersbacher

Telefon: (02 28) 99 401 – 14 21

E-Mail: matthias.waltersbacher@bbr.bund.de

Gewerbliche Immobilien

Eva Korinke

Telefon: (02 28) 99 401 – 16 24

E-Mail: eva.korinke@bbr.bund.de

Baulandmärkte und Siedlungsflächenentwicklung

Thomas Wehmeier

Telefon: (02 28) 99 401 – 12 35

E-Mail: thomas.wehmeier@bbr.bund.de

Die Langfassung wird in der Schriftenreihe Berichte des BBR als Bd. 27 veröffentlicht und kann beim Selbstverlag des BBR für 25,00 € erworben werden.

Telefon: (02 28) 99 401 – 22 09

Fax: (02 28) 99 401 – 22 92

E-Mail: selbstverlag@bbr.bund.de

ISBN 978-3-87994-077-6

ISSN 1436-0055

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Deichmanns Aue 31–37

53179 Bonn

www.bbr.bund.de

Titelfoto:

Essen Marketing GmbH/Peter Wieler

2 WOHNUNGS- UND WOHNIMMOBILIENMÄRKTE

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind weithin entspannt. Seit über zehn Jahren ist die Wohnungsbautätigkeit rückläufig, in vielen Regionen stagnieren oder sinken die Preise und Mieten real. Noch nie hat es in der Bundesrepublik eine so lange Periode gegeben, in der sich die Wohnungsmärkte – von einzelnen Teilmärkten abgesehen – derart moderat entwickelt haben. Was aus Sicht der Nachfrager positiv zu beurteilen ist, ist mancherorts für Immobilienbesitzer, aber auch für Stadtplaner und Kommunalpolitiker eher eine Umschreibung für eine schwierige wirtschaftliche Situation wie auch städtebauliche Entwicklung. Viele ostdeutsche Städte und Gemeinden zeigen die damit einhergehenden Symptome wie erhöhter Leerstand oder Preis- und Mieterrückgänge. Zunehmend erscheinen diese Symptome auch in manchen Regionen Westdeutschlands. Auffällig sind diese Entwicklungen vor allem in den großen Ballungskernen der altindustrialisierten Regionen des Ruhrgebiets. Aber auch in einigen strukturschwächeren ländlichen Regionen der alten Länder haben die Leerstands- und Vermarktungsprobleme ein beachtenswertes Niveau erreicht. In Ostdeutschland konnte der Leerstand in den letzten zwei bis drei Jahren zwar verringert werden, beträgt im Mittel aber noch immer etwa 13 bis 14 %, in einzelnen Städten oder Teilmärkten auch 20 % und mehr. In den alten Ländern stehen in einzelnen Städten bis zu 7 % der Wohnungen leer. Während die Nettokaltmieten bundesweit durchschnittlich gut 4,80 €/m² betragen, liegt der untere Rand des Mietenspektrums in strukturschwachen Städten und Regionen bei 2,50 €/m² bis 3,00 €/m². Dem gegenüber sind die Wohnungsmärkte in den „Leuchtturmstädten“ wie z.B. München oder Frankfurt weiterhin von hohen Mieten und Immobilienpreisen und einem knappen Wohnungsangebot geprägt.

In dieser Situation setzen die Übernahmen von Wohnungsunternehmen bzw. Transaktionen großer Bestandspakete der vergangenen Jahre gleich mehrere Aus-

rufezeichen. Erstens rufen sie wieder ins Bewusstsein, dass es sich beim Immobilienmarkt um einen bedeutenden Markt handelt, auf dem auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung in vielen Regionen hinreichende Renditechancen zu erzielen sind. Dies liegt auch darin begründet, dass die Nachfrage nach Wohnfläche – wenn auch deutlich verlangsamt – aktuell weiterhin wächst und wahrscheinlich auch zukünftig im Durchschnitt noch wachsen wird. Zweitens wird deutlich, dass sich die bisherigen Anbieter zunehmend neuen Akteuren mit anderen Unternehmenskonzepten und Bewirtschaftungsstrategien stellen und sich künftig noch stärker um ihre Marktposition werden bemühen müssen. Drittens unterstreichen die Verkäufe großer öffentlicher Wohnungsbestände, dass vor dem Hintergrund einer weitgehend entspannten Marktlage und fiskalischer Handlungszwänge die Wohnungsversorgung und -qualität stärker dem Markt und der Eigenverantwortung der Bürger überantwortet werden. Wenngleich sich in der jüngsten Vergangenheit manche internationalen Investoren bereits wieder vom deutschen Wohnimmobilienmarkt zurück ziehen, so haben gleichwohl die großen Transaktionen einen gewissen Stimmungsumschwung eingeleitet. Viele Fakten, die zuvor noch als Menetekel schlechter Marktperspektiven galten, werden inzwischen als Indikator für Marktpotenziale interpretiert. Je stärker die Bautätigkeit hinter Bedarfskalkulationen der Experten zurückbleibt, desto fester wird die Erwartung, dass sich bald wieder Knappheiten ergeben und die Mieten und Preise steigen könnten. Und ebenso rückt der Stellenwert der lokalen Wohnungsmärkte für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklungspolitik zunehmend in das öffentliche Bewusstsein.

Bei fortschreitender Konsolidierung des Arbeitsmarktes, weiterer wirtschaftlicher Dynamik und steigender Kaufkraft eröffnen sich neue Gestaltungsmöglichkeiten und Marktperspektiven. Dabei werden nicht alle Teilmärkte von den positiven Ent-

wicklungen gleichermaßen profitieren. Die Trennlinien werden nicht einfach zwischen Ost- und Westdeutschland oder zwischen Etagenwohnungen und Einfamilienhäusern zu ziehen sein. Die Muster sind sehr diffus. Investitionsentscheidungen bedürfen einer differenzierten Betrachtung, vor allem in räumlicher Hinsicht.

2.1 Günstige Rahmenbedingungen

Die Konstellationen für eine Belebung der Neubautätigkeit, für mehr Investitionen sowie für die Eigentumsbildung sind vor allem auf der Kostenseite günstig. Trotz eines leichten Anstiegs der Zinsen sind die Finanzierungsbedingungen mit unter 5% für Kredite mit 5 bis 10-jähriger Laufzeit für neue Investitionen wie auch für Umschuldungen im langfristigen Vergleich nach wie vor sehr niedrig. Hinzu kommen günstige Baukosten im Wohnungsbau. Seit dem Höchststand Mitte der 90er Jahre sind die durchschnittlich veranschlagten Baukosten um real etwa 20% gesunken und liegen im Jahr 2006 bei etwa 1 240 €/m² Wohnfläche im Einfamilienhausbau. Dieser Rückgang spiegelt einerseits einen gestiegenen Wettbewerbsdruck und veränderte Anbieterstrukturen wider, ist aber ebenso Ausdruck eines erhöhten Kostenbewusstseins sowie einer zunehmenden Akzeptanz kostengünstiger Bauweisen, zu der auch vielfältige öffentliche Informationsangebote beigetragen haben.

Wenn auch aktuell ein Anstieg der Rohstoff- und Energiekosten zu deutlichen Preisanstiegen bei einzelnen Gewerken führen, so ergänzen sich unter dem Strich dennoch vergleichsweise günstige Baukosten und Zinsen zu Eckwerten eines freundlichen Investitionsklimas. Auch die Preise für baureifes Wohnbauland in den Städten und Gemeinden haben sich in den vergangenen Jahren im Saldo nominal kaum verändert. Nach den Berichten der Gutachterausschüsse einzelner Länder bestätigt sich dies auch für das Jahr 2006. Bauland ist demnach real günstiger als noch Ende der 90er Jahre. Allerdings haben sich zeitgleich die Baulandtransaktionen von den ländlichen Räumen stärker auf die im Vergleich teureren Stadtregionen verlagert. Durch diesen räumlichen Struktureffekt sind die durchschnittlichen Transaktionspreise für Einfamilienhaus-

grundstücke von 2004 zu 2005 um knapp 6% angestiegen und liegen 2005 bei etwa 125 €/m². Dieser räumliche Struktureffekt ist in Ostdeutschland noch stärker ausgeprägt. Während sich auch hier die Baulandpreise in den Städten und Gemeinden kaum verändert haben, sind die durchschnittlich gezahlten Preise um 14% gestiegen. Mit etwa 67 €/m² wurde für Bauland in Ostdeutschland weniger als die Hälfte des westdeutschen Niveaus ausgegeben.

2.2 Stand und Perspektiven der Wohnungsnachfrage

Bevölkerung, Haushalte und Wohnungsnachfrage

Zwischen 2000 und 2005 stieg die Einwohnerzahl in Deutschland um 0,2% auf 82,4 Mio. an. Im Wesentlichen ist diese leichte Bevölkerungszunahme auf die positive Entwicklung in den Regionen Westdeutschlands (+1%) – insbesondere den großen westdeutschen Metropolen und deren Umlandkreise – zurückzuführen, während Ostdeutschland einen deutlichen Rückgang verzeichnete (-3%). Obwohl nur die wenigsten Gebiets-einheiten in Westdeutschland stärker als ein halbes Prozent pro Jahr wachsen, existieren regional dennoch große Disparitäten. Großflächig schrumpfte die Bevölkerung Westdeutschlands vor allem in Mittelhessen und in Teilen des Ruhrgebiets, in vereinzelten Kommunen sogar um mehr als 5%. Als deutliche Wachstumsregionen mit Zuwachsraten von 5% und mehr auf Gemeindeebene sind große Teile von Bayern, dem nördlichen Niedersachsen, Räume in Baden-Württemberg, am Oberrhein zwischen Basel und Mainz sowie Umlandregionen von Hamburg identifizierbar. Nahezu flächendeckend – in sieben von acht Städten und Kreisen – gestaltet sich dagegen der Schrumpfungsprozess in den neuen Ländern. Von besonders hohen Rückgangsraten waren die ostdeutschen ländlichen Kreise betroffen, die jedes Jahr rund 1% ihrer Bevölkerung verloren. Eine nennenswerte positive Bevölkerungsentwicklung fand zwischen den Jahren 2000 und 2005 in Ostdeutschland nur im Berliner Umland sowie punktuell in größeren Großstädten statt.

Nach der letzten regionalisierten Bevölkerungsprognose des BBR, die von einem jährlichen Nettozuwanderungssaldo von

über 200 Tsd. Personen ausgeht, wird die gesamtdeutsche Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2020 in Folge der voranschreitenden Schrumpfungprozesse in Ostdeutschland leicht sinken. Auf der Ebene der vier geografischen Ländergruppen sind einzig im Süden auch bis zum Jahr 2020 noch Wachstumsimpulse zu erwarten. Im Osten werden zwischen den Jahren 2005 und 2020 gut vier von fünf Kreisen, und damit ein doppelt so hoher Anteil wie im Westen, an Bevölkerung einbüßen.

Die Träger der Wohnungsnachfrage sind die Haushalte, deren Zahl in den letzten Jahrzehnten in Folge der kontinuierlichen Verkleinerung der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt stärker gewachsen ist als die Bevölkerungszahl. Die anhaltende Alterung der Bevölkerung mit der Tendenz zu kleineren Seniorenhaushalten sowie der Trend zur Singularisierung werden den Prozess der Haushaltsverkleinerung auch in Zukunft noch begünstigen. So erwartet die BBR-Haushaltsprognose ein weiteres Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis 2020 von 2,15 auf 2,04 Personen in Westdeutschland und von 2,05 auf 1,93 in Ostdeutschland. Infolgedessen ist bundesweit mit einem weiteren Wachstum der Haushalte um insgesamt gut 3 % auf 40,7 Mio. Haushalte zu rechnen. Die jährlichen Zuwachsraten werden dabei jedoch immer geringer. In Ostdeutschland wird es bis 2020 zu einem Rückgang um 2,5 % aller Haushalte kommen, während Westdeutschland laut Haushaltsprognose eine Wachstumsrate von 5 % erzielen wird. Dabei werden sich innerhalb des Prognosezeitraums zunehmend Regionen mit extremen Entwicklungstendenzen in die eine oder andere Richtung abkoppeln, so z. B. zahlreiche süddeutsche Kreise mit einem Haushaltswachstum von 15 bis 20 %.

Aktuell ist die Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten mehrheitlich noch von leichten Nachfragezuwächsen geprägt. Während der Wohnungsneubau als Indikator der Nachfragebewältigung in den letzten Jahren deutlich an Volumen verloren hat, sind an seine Stelle Maßnahmen im Wohnungsbestand wie Sanierung und Modernisierung getreten. In Zukunft wird sich die Wohnungsnachfrage auf den regionalen Wohnungsmärkten, v. a. im Zusammenspiel von Faktoren der demographischen und

ökonomischen Entwicklung, der qualitativen Veränderungen der Nachfrage und des Anpassungsgrades des Wohnungsbestandes, sehr differenziert herausbilden.

Basierend auf seiner Bevölkerungs- und Haushaltsprognose erwartet das BBR bis zum Jahr 2020 noch ein leichtes Wachstum der Wohnflächennachfrage von rund 0,4 % p.a. (+6 % insgesamt) auf 3,39 Mrd. m² und leitet daraus einen Neubaubedarf in den Jahren 2007 bis 2020 von insgesamt rund 220 000 Wohneinheiten (WE) pro Jahr ab. Davon entfallen gut 103 000 WE auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 117 000 WE auf Mehrfamilienhäuser. Insgesamt werden 14 % dieses Gesamtneubaubedarfs in Ostdeutschland entstehen, allerdings nur 6 % des Bedarfs an neuen Geschosswohnungen.

Über die erwartete Entwicklung der Haushaltszahlen und die strukturellen Verschiebungen der Haushalts- und Alterszusammensetzung hinaus sind auch die Angebotsentwicklung und weitere Nachfragekomponenten bedeutsame Eingangsgrößen der zukünftigen Wohnungsnachfrage. Deutliche Impulse werden sich auch im Weiteren aus dem stetig ansteigenden Wohnflächenkonsum pro Einwohner speisen. Die wesentlichen Impulse beim Nachfragezuwachs um 10 % bis 2020 in den alten Ländern bzw. 16 % in den neuen Ländern gehen vom Eigentümersegment aus. Die Nachfrage nach Mietwohnfläche bewegt sich dagegen im Westen bei geringen +2 % und wird im Osten erwartungsgemäß um 7 % zurückgehen. Weil die typischen Wohneigentumbildner in ihrer Anzahl schrumpfen, werden auch die Wachstumsraten der Wohnflächennachfrage insgesamt abnehmen.

Stadt als Wohnstandort

In den 90er Jahren waren die meisten Großstädte von Bevölkerungs- und Wanderungsverlusten vor allem an das jeweilige Umland geprägt. Seit den späten 90er Jahren nimmt die Entwicklung in den Großstädten einen positiveren Verlauf. Die demographische Entwicklung der Großstädte ist vielfach positiv und unterstreicht deren Wertschätzung als Wohnstandort. Zugleich untermauern verschiedene Parameter der Lebensstilentwicklungen, der räumlich differenzierten Alterungsprozesse, aber auch der steigenden Energiekosten die Vorteile integrierter Standorte in den Städten.

Zahlreiche Motivbefragungen belegen den Wunsch nach städtischen Wohnangeboten, die attraktive Wohnumfeldqualitäten mit individuellen Wohnformen verbinden. Die Nachfrage nach solchen Angeboten ist – wie auch in den Jahren zuvor – ungebrochen hoch. Die Entwicklung in einigen Regionen macht deutlich, dass bei einer geeigneten Besetzung des Themas durch die Kommunen mit zielgerichteten Strategien die Standortentscheidungen zugunsten der Städte beeinflusst werden können. Der Trend in die Städte ist jedoch kein Selbstläufer. Um die entsprechenden Räume und Qualitäten zu schaffen, sind weitere Anstrengungen notwendig. Der Gestaltungsspielraum einzelner Städte wird dabei maßgeblich von den Flächenpotenzialen, dem Preisgefüge in den einzelnen Regionen und vor allem auch vom politischen Willen in den Städten bestimmt. Zurzeit sind es nahezu ausschließlich Städte in den neuen Ländern und in schrumpfenden Regionen der alten Länder (z. B. im Ruhrgebiet), in denen die Suburbanisierung zum Stillstand gekommen ist. In den gewachsenen und dynamischen Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten ist die Stadt-Rand-Wanderung bestimmter Haushaltsgruppen demgegenüber weiterhin ungebrochen hoch, wenngleich die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten der Wachstumsregionen die Wertschätzung städtischer Wohnstandorte bestätigt.

In dem sich verschärfenden Wettbewerb um Einwohner sind die Städte und Gemeinden der verschiedenen Siedlungskategorien den Konkurrenzen unterschiedlicher Kommunalstrategien ausgesetzt. Im Gegensatz zu ländlich-peripheren Standorten sind neben den Großstädten vor allem Klein- und Mittelstädte, aber auch integrierte Standorte im nahen Umland der großen Agglomerationskerne gut aufgestellt. Vielfach erfüllen diese Standorte die gestellten Anforderungen ebenso und werden Großstädten gegenüber sogar bevorzugt.

2.3 Bautätigkeitsniveau und -entwicklung

Wie bereits in den Vorjahren war auch im Jahr 2005 die Wohnungsbautätigkeit mit 2,9 Wohnungen je 1 000 Einwohner deutlich niedriger als im langjährigen Mittel. Im Jahr 2005 wurden rund 242 300 Wohnungen fer-

tig gestellt. Nach vorläufigen Ergebnissen überstieg die Bautätigkeitsleistung im Jahr 2006 mit etwa 248 400 Wohnungen geringfügig das Vorjahresergebnis. Allerdings dürfte dies weitestgehend auf verschiedenen Vorzieheffekten beruhen, denn die Baugenehmigungszahlen gehen seit dem zweiten Quartal 2006 wieder zurück.

Vor allem der Rückgang des Geschosswohnungsbaus seit den späten 90er Jahren hat einen maßgeblichen Anteil an der rückläufigen Bautätigkeit. Anders als der individuelle Wohnungsbau unterliegt er erheblichen konjunkturellen Einflüssen und ist von deutlicher Zyklik geprägt. Insgesamt bewegt sich die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau mit gut 60 000 fertiggestellten Wohneinheiten in Jahr 2005 bzw. 70 000 Wohneinheiten im Jahr 2006 auf einem niedrigen Niveau.

Im Ein- und Zweifamilienhausbau kam es 2004/2005 aufgrund der Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage zu einer kurzzeitigen Belebung mit einem Plus von rund 12 000 WE. Bereits im Folgejahr hat sich der Abwärtstrend mit einem Rückgang um 15% aber wieder fortgesetzt. Dennoch ist der Ein- und Zweifamilienhausbau im Vergleich zum Geschosswohnungsbau eine relativ konstante Größe der Bautätigkeit. Aktuell werden etwa 126 000 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in Westdeutschland und 25 000 WE in Ostdeutschland errichtet.

Damit hat sich der relative Bedeutungswandel der beiden Marktsegmente fortgesetzt: die Wohnbautätigkeit hat eine strukturelle Verschiebung vom mehrheitlichen Geschosswohnungsbau (1995 im Verhältnis 60:40) zum dominierenden Ein- und Zweifamilienhausbau erfahren (2005 im Verhältnis 30:70). Mittlerweile ist der Eigenheimbau auch in Großstädten zu einer bedeutenden Größe geworden und hat dort mancherorts den Geschosswohnungsbau überflügelt.

Räumlich liegen die Schwerpunkte der Bautätigkeit vor allem im nördlichen Niedersachsen, Teilen Schleswig-Holsteins und an der Ostseeküste sowie in Süddeutschland im Städtedreieck zwischen München, Ingolstadt und Passau. Hier erreicht das Bautätigkeitsniveau in den Kreisen mit sechs bis sieben Wohnungen je 1 000 Einwohner etwas mehr als das Doppelte des Bundesdurchschnitts. Noch etwas höher ist die Bautätigkeit im Berliner Umland, wo in Folge einer

nur geringfügig abgeschwächten Suburbanisierung die Nachfrage weiterhin hoch ist. Insgesamt ist in Deutschland jedoch eine abnehmende räumliche Varianz der Bautätigkeit zu beobachten.

2.4 Wohnungsbestand und Leerstand

Die Bestandsstruktur an Wohngebäuden unterscheidet sich in Folge der wohnungspolitischen Entwicklung in West- und Ostdeutschland grundlegend voneinander. Dominieren in den alten Ländern die Nachkriegsbauten der 50er bis 70er Jahre mit einem Anteil von knapp einem Drittel am Gesamtbestand, so ist in den neuen Ländern der Geschosswohnungsbau der Vorkriegszeit anteilig etwa gleich bedeutend. Die im Jahr 2005 vorhandenen 39,5 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden verteilen sich auf gut 18 Mio. WE in Ein- und Zweifamilienhäusern, knapp 21 Mio. WE in Mehrfamilienhäusern sowie 700 000 WE in Heimen und sonstigen Gebäuden oder Unterkünften. Damit beläuft sich der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern auf rund 46 % des gesamten Wohnungsbestandes (2005).

Am dynamischsten entwickelte sich in den vergangenen Jahren der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Metropolen, Großstädten und Umlandkreisen der neuen Länder sowie etwas abgeschwächter, aber immer noch überdurchschnittlich in den Großstädten der restlichen Ländergruppen. Dagegen geht der Bestand im Geschosswohnungsbau im Osten fast überall zurück. Hierin widerspiegeln sich die Ergebnisse des Stadumbaues in Form der erzielten Abrissquoten. Seit 2000 ist die Abrissquote in Ostdeutschland um 0,6 Prozentpunkte auf knapp 0,7 % des Wohnungsbestands pro Jahr angewachsen.

Etwa 10 % der fertiggestellten Wohnungen in den alten Ländern wurden 2005 durch Baumaßnahmen im Bestand erzielt, davon rund zwei Drittel in Mehrfamilienhäusern. In den neuen Ländern bewegte sich der Anteil bei 13 %, wobei sich die errichteten 4 800 WE zu etwa gleichen Teilen auf Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungen verteilen. Dieser Anteil neu errichteter Wohnungen in bestehenden Gebäuden ist in den alten Ländern seit über

zehn Jahren nahezu unverändert, in den neuen Ländern sogar leicht zurückgehend.

Beim Investitionsvolumen insgesamt vollzieht sich dagegen seit den 90er Jahren eine deutliche Gewichtsverschiebung hin zu den Maßnahmen im Bestand. Seit Ende der 90er Jahre überwiegt das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand gegenüber demjenigen in Neubauten. Mit 80,5 Mrd. € Bestandsinvestitionen im Jahr 2006 gegenüber 49 Mrd. € Neubauvolumen hat sich der Bedeutungswandel damit (bei rückläufigem Investitionsvolumen insgesamt) verstetigt. Eine vom BBR in Auftrag gegebene Studie zur Investitionstätigkeit im Wohnungsbestand (Privateigentum im Mehrfamilienhausbestand) zeigt, dass pro Jahr bei etwa jeder fünften Wohnung in Deutschland Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich in erster Linie um qualitätserhaltende bzw. -verbessernde Investitionen, allen voran die Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz sowie die Wohnungs- und Gebäudemodernisierung.

Hinsichtlich der Qualität des Wohnungsbestandes gab es in den vergangenen Jahren einen raschen Angleichungsprozess zwischen Ost- und Westdeutschland. Aufgrund der massiven Bestandsinvestitionen haben die bewohnten Wohnungen in Ostdeutschland inzwischen im Querschnitt sogar einen überdurchschnittlichen Modernisierungsstand. Vorliegende Forschungserkenntnisse des BBR zeigen für die neuen Länder, dass es Angebotsmängel überproportional noch im Mietwohnungsbestand der privaten Eigentümer und bei den Altbauten der kommunalen Wohnungsunternehmen gibt. Dieses Bild zeichnet sich z.T. auch in den alten Ländern ab. Häufigster Grund hierfür ist die große Schere zwischen mangelndem Ertrag und hohem Instandhaltungsaufwand. Insgesamt ist das Angebot jedoch in einem guten bis sehr guten Erhaltungszustand und bietet ein Spektrum fein abgestufter Qualitäten. Daher ist derzeit auch nicht davon auszugehen, dass es jenseits lokaler Schwerpunkte ein großes Marktsegment qualitativ schlechter Wohnungen gibt, in dem in auffälliger Konzentration Haushalte mit geringem Einkommen leben (Billigwohnsektor).

In einigen Regionen Deutschlands belasten Vermietungsrisiken und dauerhafte

Wohnungsleerstände das Investitionsklima. Je nach Betroffenheit der Bestände und finanziellem Hintergrund der Eigentümer hat dies bei privaten wie professionellen Anbietern zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten und teilweise zu Kreditausfällen und Insolvenzen geführt. In den neuen Ländern hat sich ein hoher struktureller Wohnungsleerstand aufgebaut, der nur langsam abgebaut werden kann und nicht zuletzt auch ein stadtentwicklungspolitisches Problem darstellt. Hier liegt derzeit die Leerstandsquote bei etwa 13 bis 14% einschließlich auch teilweise nicht mehr marktaktiver Bestände. Im Kontrast zu diesen erheblichen Leerstandszahlen stehen vernachlässigbare Leerstandsquoten um 2% in Süddeutschland.

Eine weitere zunehmende Spreizung beim Wohnungsleerstand zwischen schrumpfenden und wachsenden Regionen ist nicht festzustellen. Im Gegenteil konnte durch den geförderten Rückbau von knapp 200 000 Wohnungen die Leerstandsquote in Ostdeutschland in den vergangenen Jahren verringert werden. Weil sich die rückgebauten Bestände in Ostdeutschland überproportional in den großen Städten befinden und hier auch die Stadt-Umland-Wanderung weitestgehend zum Erliegen kam, hat sich auch das Gefälle der Leerstandsquoten zwischen Metropolen, Großstädten, Umland und ländlichen Kreisen weitgehend egalisiert. Jenseits der durch die organisierte Wohnungswirtschaft oder im Zuge des Stadtumbaus erfassten Leerstände kommt vor allem in den ländlichen Regionen noch eine schwer abzuschätzende Anzahl leer stehender Einfamilienhäuser oder landwirtschaftlicher Gebäude hinzu. Gleiches gilt auch für einige strukturschwache ländliche Räume in Westdeutschland, in denen inzwischen vergleichbare Leerstände wie etwa in schrumpfenden Städten des Ruhrgebiets bestehen. Auf der Ebene von Städten oder Kreisen wird hier ein Niveau von bis zu 7% erreicht. Aber vor allem die Entwicklungstendenz gibt Anlass, gerade die ländlichen Räume (insbesondere Ländergruppe Westen) stärker in den Blick zu nehmen. Im großräumigen bundesweiten Vergleich ist dies der einzige Regionstyp, der aktuell noch steigende Leerstände aufweist.

2.5 Wohnsituation der Haushalte, Mietbelastung und soziale Sicherung des Wohnens

Die quantitative und qualitative Wohnungsversorgung hat sich in den letzten Jahren insgesamt weiter verbessert. Nach Auswertungen der Daten des Sozio-oekonomischen Panels des DIW ist die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland von durchschnittlich 44 m² im Jahr 2002 auf 45 m² im Jahr 2005 angewachsen. Die aktuell umgezogenen Haushalte haben sogar höhere Wohnflächen als der Durchschnitt. Auch im Hinblick auf die qualitative Wohnungsversorgung gab es in den vergangenen Jahren weitere Verbesserungen. Vor allem in Folge der hohen Modernisierungstätigkeit hat Ostdeutschland aufgeholt. Die Bewohner zeigen bundesweit einen vergleichbar hohen Zufriedenheitsgrad mit ihrer Wohnung. Das erreichte hohe Versorgungsniveau ist das Ergebnis langjähriger Marktentwicklungen unter stabilen Rahmenbedingungen und umfangreichen wohnungspolitischen Flankierungen. Wachstum in den alten Ländern sowie nachholender Konsum in den neuen Ländern waren die Triebfedern einer kontinuierlichen quantitativen und qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebots nicht zuletzt durch Wohnungsneubau.

Vor dem Hintergrund der absehbaren demographischen Veränderungen werden sich Vermieter und selbst nutzende Eigentümer zukünftig verstärkt der Bestandserhaltung oder -modernisierung widmen müssen, um den Wohnungsbestand marktfähig und damit die gute Versorgung auf hohem Niveau zu erhalten. Diese Investitionen werden sich über die Renditen tragen müssen, welche bislang immer auch durch Wertzuwächse und Mietensteigerungen gespeist worden waren. Vor dem Hintergrund der erwarteten regional unterschiedlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird aufmerksam zu beobachten sein, in wie weit sich daraus ableitende Disparitäten der Wohnungsmärkte auf die Wohnungsversorgung der Haushalte auswirken.

Schon heute unterliegt die quantitative Wohnungsversorgung deutlichen regionalen Streuungen, die jedoch im Vergleich etwa zu den Mietenniveaus überraschend gering ausfallen. So sind in den entspannten Märkten weder „Schrumpfungrenditen“ in

Form von besserer oder günstigerer Wohnungsversorgung festzustellen, noch bewirken hohe Preise offensichtlich eine Einschränkung bei der Wohnungsversorgung. Im Gegenteil fallen die entspannten Märkte Ostdeutschlands und des Ruhrgebiets z.T. durch niedrige Wohnflächen pro Kopf und niedrige Eigentümerquoten auf. Einen wesentlichen Erklärungsbeitrag liefern hierfür die regionalen Kaufkraftunterschiede wie auch die unterschiedlichen bestehenden Siedlungsstrukturen.

Wesentliches Element des Wohnens ist seine Bezahlbarkeit. Bundesweit zahlen die Mieterhaushalte 25,5% ihres Einkommens für die Miete. Die Mietbelastung als Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltseinkommen hat sich in den letzten Jahren nur wenig verändert und weist allenfalls leichte Steigerungen auf. Die durchschnittliche Mietbelastung der aktuell umgezogenen Haushalte weicht daher kaum vom Durchschnitt ab. Insbesondere in den alten Ländern ist die Mietbelastung mit 25,8% gegenüber 2002 (25,4%) nur geringfügig angestiegen. In den neuen Ländern ist dagegen die Mietbelastung von 23,4% im Jahr 2002 auf 24,3% im Jahr 2005 deutlicher gestiegen. Erwerbstätige haben mit 24% (Westdeutschland) bzw. 22% (Ostdeutschland) eine unterdurchschnittliche Mietbelastung. Erwerbslose weisen dagegen eine Mietbelastungsquote von 34% (alte Länder) bzw. 32% (neue Länder) auf.

Das Wohngeld stellt zusammen mit der Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen des Arbeitslosengeldes II (ALG II) die soziale Absicherung des Wohnens für einkommensschwächere Haushalte sicher. Mit dem Inkrafttreten des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt am 01.01.2005 (Hartz IV-Reformen) wurden die Wohnkosten der Transferleistungsempfänger aus dem Wohngeld herausgelöst. Deren angemessene Wohnkosten werden seither im Rahmen des ALG II von den Kommunen übernommen, wobei sich der Bund an der Finanzierung beteiligt. Das Wohngeld wurde entsprechend angepasst und vereinfacht. Die Praxis hat gezeigt, dass es an den Schnittstellen der Leistungssysteme ALG II und Wohngeld zu Verwerfungen gekommen ist. Zukünftig sollen diese bedeutsamen sozialpolitischen Instrumente weiter harmonisiert werden.

Struktur und Umfang der Wohngeldempfängerhaushalte und –leistungen haben sich mit der gesetzlichen Neuregelung deutlich verändert. Die Zahl der Wohngeldempfänger ist von insgesamt 3,5 Mio. Haushalten im Jahr 2004 auf nunmehr rund 810 000 Haushalte (davon rund 780 000 reine Wohngeldhaushalte und rund 30 000 Mischhaushalte) zurückgegangen. Zudem hat sich die Anzahl der Arbeitslosen und der Nichterwerbspersonen im Wohngeld stark verringert. Nicht erwartet wurde der starke Rückgang bei den Erwerbstätigen im Wohngeld; fast die Hälfte davon waren Familien mit Kindern.

Wohngeldempfänger wohnen mehrheitlich zur Miete und erhalten im Durchschnitt einen monatlichen Mietzuschuss von 92 €. 2005 lebte in etwa der Hälfte aller Wohngeldempfängerhaushalte nur eine Person; zwei Drittel davon waren Rentner. 41% aller Wohngeldempfängerhaushalte waren Familien mit Kindern. Im Rahmen des ALG II wurden im Jahr 2006 im Durchschnitt rund 3,8 Mio. Bedarfsgemeinschaften die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) erstattet. Die durchschnittlichen laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft beliefen sich im Betrachtungszeitraum Januar 2005 bis Oktober 2006 dabei auf 277 €.

Die regionalen Schwerpunkte beim Wohngeldbezug sowie in der Verteilung des Bezugs von ALG II spiegeln die jeweilige ökonomische Situation mit relativ hoher Betroffenheit Ostdeutschlands und geringer Betroffenheit Süddeutschlands wider. Sie reflektieren aber auch die Verteilung der Haushaltstypen auf die Regionen und Kreise mit einem höheren Anteil von Wohngeldempfängern in ländlichen Regionen mit vielen und großen Familien und einem höheren Anteil von ALG II-Empfängern in den Großstädten und Metropolen.

2.6 Mieten und Preise

So deutlich sich das Globalbild eines insgesamt entspannten Marktes darstellt, so schwierig ist die Identifikation der Preis- und Mietenniveaus sowie der Entwicklungspfade der sektoralen und regionalen Teilmärkte. Gemessen an der gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Bedeutung des Wohnens und des Immobiliensektors stehen in Deutschland nur wenige Quellen

zur Beurteilung der bundesweiten Mieten- und Preisentwicklung zur Verfügung. Es gibt in Deutschland keine amtliche Statistik, die bundesweit und aktuell das Niveau der Mieten und der Immobilienpreise erfasst. Dies steht in deutlichem Kontrast zu dem auch im internationalen Vergleich inhaltlich und methodisch sehr ausgeprägten öffentlichen Informationsangebot auf der lokalen Ebene, wie z. B. der Gutachterausschüsse oder im Rahmen der Mietspiegel. Diese Quellen können jedoch keine flächendeckenden Informationen bereitstellen. Private Informationsangebote wiederum bilden entsprechend der verwendeten Primärquelle und des jeweiligen Geschäftsbereichs überwiegend nur einen Teilausschnitt des Marktes ab. Dies sind z. B. häufig nur städtische Märkte und aufgrund spezifischer Kundenkreise sind die Ergebnisse nur eingeschränkt repräsentativ. Im Bericht „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006“ hat das BBR verschiedene Quellen zusammengeführt und diskutiert, um hier eine Orientierung zu ermöglichen.

Die aktuelle Mieten- und Immobilienpreisentwicklung in Deutschland ist symptomatisch für einen entspannten Wohnungsmarkt. Seit Sommer 2003 steigen die Mieten langsamer an als die Verbraucherpreise insgesamt. Der Abstand zwischen den Neu- und Wiedervermietungs-mieten zu den Bestandsmieten hat sich weiter verringert und ist ein deutliches Indiz für einen „Mietmarkt“. Kaum anders ist die Situation bei den Immobilienpreisen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Mieterhaushalte beträgt nach Berechnungen des BBR Ende 2006 monatlich etwa 4,84 €/m² Wohnfläche, die Miete für eine durchschnittliche Mietwohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche beläuft sich somit auf 339 €. Zu den Nettokaltmieten kommen die kalten und warmen Nebenkosten von zusammen etwa 2,40 bis 2,50 €/m² Wohnfläche hinzu. In Folge erheblicher Kostensteigerungen in den vergangenen Jahren addieren sie sich inzwischen auf knapp ein Drittel der Warmmiete. Vor allem die warmen Nebenkosten haben sich mit einem Anstieg von über 10% von Sommer 2005 bis Ende 2006 zu einem Kostentreiber der Wohnkosten entwickelt. Noch aber übertreffen die kalten Nebenkosten mit etwa 1,41 €/m² Wohnfläche die warmen Nebenkosten in Höhe von etwa

1,05 €/m². In der Summe erreicht die Miete inkl. aller kalten und warmen Nebenkosten 7,30 €/m² Wohnfläche bzw. ca. 511 € pro Monat für eine durchschnittliche Mietwohnung.

Das Mietenniveau neu abgeschlossener Mietverträge liegt nach Berechnungen des BBR auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels des DIW 2005 nur noch etwa 40 bis 50 Cent über den Bestandsmieten. Demgegenüber übersteigen im Jahr 2006 die Neu- und Wiedervermietungs-mieten von in Zeitungen und Internetportalen annoncierten Wohnungen, die eher den freifinanzierten Mietwohnungsmarkt repräsentieren, mit 5,95 €/m² die durchschnittlichen Bestandsmieten um gut 1 €. Nach Mieterückgängen in den Jahren zuvor sind auch im Jahr 2006 in knapp der Hälfte der Kreise in Deutschland diese Angebotsmieten rückläufig. Gegenüber dem Vorjahr hat sich jedoch die Anzahl der Kreise mit steigenden Mieten erhöht. Insgesamt haben die Angebotsmieten in Deutschland damit ihr Vorjahresniveau von 2005 nominal halten können. In einem bundesweiten Resümee ist offensichtlich die Talsohle erreicht bzw. durchschritten.

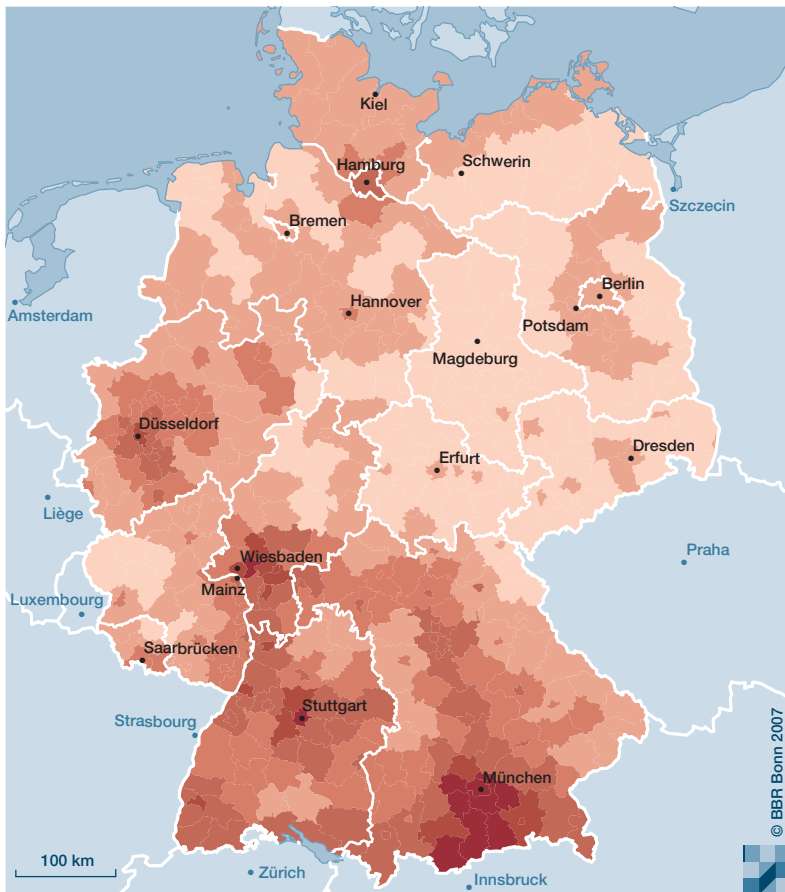
Wie bei kaum einem anderen immobilienwirtschaftlichen Thema werden die Immobilienpreise mit zum Teil widersprüchlichen Argumentationen und Thesen diskutiert. Dies ist nicht zuletzt auch einer verbesserungswürdigen Markttransparenz und wenig belastbaren Informationen geschuldet. So beträgt beispielsweise die Spannbreite der von renommierten Instituten angegebenen durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser etwa 180 000 bis knapp 280 000 €. Das liegt an unterschiedlichen Primärquellen, die z. T. nur regionale Teilbereiche abdecken, sich nur auf bestimmte Zielgruppen beschränken oder aufgrund von Restriktionen der vorliegenden Daten nicht hinreichend standardisiert oder normiert sind.

Auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte erfassten Kaufverträge hat das BBR einen durchschnittlichen Kaufpreis aller verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau- und Bestandsobjekte, inkl. Grundstücke) von rund 185 000 € ermittelt. Nach der Auswertung von Immobilieninseraten werden neue Einfamilienhäuser in Deutschland im Jahr 2006 im Mittel für etwa 214 000 € angeboten, wobei

die Durchschnittspreise stark dem Einfluss regionaler Baustile und -qualitäten unterliegen. Für eine bessere Vergleichbarkeit hat das BBR aus den Inseraten Standardhäuser mit Wohnflächen und Grundstücksgrößen in einer marktüblichen Spanne herausgefiltert. Neubau-Standardhäuser werden demnach im Jahr 2006 im Mittel für 205 000 € angeboten. Gegenüber den Vorjahren hat sich dieses Preisniveau kaum verändert, was auch die Marktberichte der Oberen Gutachterausschüsse im Querschnitt der jeweiligen Länder für 2006 weitgehend bestätigen. Die

Gutachterausschüsse analysieren im Sinne einer echten Preisstatistik vergleichbare Objektkategorien. Bei den Transaktionen auf den Wohnimmobilienmärkten vollziehen sich ähnlich wie auf den Baulandmärkten strukturelle Verschiebungen, wie etwa eine Gewichtsverlagerung zu höheren Anteilen städtischer, integrierter und damit teureren Lagen. In Folge dieses Struktureffekts weisen die Immobilienumsätze einen Anstieg der durchschnittlichen Objektpreise für Einfamilienhäuser auch dort aus, wo die Oberen Gutachterausschüsse stabile Preise melden.

Karte 1
Preise für Standard-Einfamilienhäuser 2005/2006



**Hauspreise für Standardhäuser
(Angebotspreise) 2005/2006 in Euro**

	bis unter 150 000
	150 000 bis unter 200 000
	200 000 bis unter 250 000
	250 000 bis unter 300 000
	300 000 bis unter 350 000
	350 000 und mehr

Kreise, Stand 31.12.2004 (modifiziert*)
Datenbasis: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN Immodaten GmbH

*Anmerkungen:
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin und äußerem Entwicklungsraum.
Regionalkreis Hannover differenziert nach Stadt Hannover und ehemaligem Umlandkreis Hannover.

Annahmen:
Preise für Standardhäuser = Angebotspreise für Einfamilienhäuser mit 100 bis 150 m² Wohnfläche und regional gestaffelten Grundstücksgrößen (Metropolen und Großstädte: 200 bis 650 m², Umlandkreise: 250 bis 700 m², ländliche Kreise 300 bis 850 m²).

Bei den Immobilienpreisen zeigt sich ein wesentlich ausgeprägteres Preisgefälle vom Süden, über den Westen, zum Norden hin zum Osten als bei den Mieten (vgl. Karte 1). Am teuersten sind die vom BBR analysierten Neubau-Standardhäuser in und um München (390 000 € bis 445 000 €).

Im Kontrast zu den meisten anderen europäischen Staaten stehen die beiden größten Städte Deutschlands, Berlin und Hamburg, in der Rangfolge der Großstädte nicht unter den zwanzig teuersten deutschen Großstädten. Das durchschnittliche Neubau-Preisniveau in der Hauptstadt liegt mit einem Abstand von 100 000 bis 150 000 € unter dem Niveau der teuren Metropolen Deutschlands. Die Preise erreichen hier nur das Niveau der Mittelzentren anderer Hochpreisregionen. Dies untermauert die besondere Siedlungsstruktur in Deutschland. Es gibt ein breites Netz attraktiver Städte, die in der Standortgunst als Wohn- und Arbeitsstätten konkurrenzfähig sind.

Aufgrund verschiedener Struktureffekte (z. B. Grundstücksgrößen, unterschiedliche Lagequalitäten) und veränderter Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau (z. B. hoher Wettbewerbsdruck im Neubau) sind gebrauchte Häuser kaum günstiger als Neubauobjekte. Gebrauchte Standardhäuser werden für durchschnittlich knapp 200 000 € angeboten. Löst man sich von den Normierungen eines Standardhauses sind gebrauchte Objekte aufgrund attraktiver Grundstücksgrößen und Lagen im Mittel sogar teurer als Neubauobjekte.

Den großen Preisdifferenzen innerhalb Deutschlands stehen ebenso deutliche regionale Kaufkraftunterschiede gegenüber. Die lokalen Preise korrelieren stark mit der regionalen Kaufkraft. Infolgedessen weisen die Hauspreis-Kaufkraftrelationen geringere

regionale Unterschiede auf als die Immobilienpreise. Während im Mittel in Deutschland neue Einfamilienhäuser das 6,2-fache des verfügbaren Haushaltsjahreseinkommens kosten, liegt der Norden mit 5,0 noch deutlich unter dem Wert des Ostens mit 5,5, während im Süden ein 7-faches Jahreseinkommen aufzubringen ist. Dies relativiert die häufig verbreitete Vorstellung, dass das Wohnen im Eigentum für die Ostdeutschen im Bundesvergleich besonders günstig sei. Und ebenso weist die bundesweite Hauspreis-Einkommensrelation darauf hin, dass die in den vergangenen Jahren erkennbare moderatere Preisentwicklung in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern oder den USA noch nicht dazu geführt hat, dass Einfamilienhäuser für die deutschen Haushalte erschwinglicher sind als in wichtigen Vergleichsländern. Es bleibt festzuhalten, dass in keinem der Länder mit boomenden Märkten die Hauspreis-Einkommensrelation deutlich größer ausfällt. Im Gegensatz zu anderen Ländern scheint die Preissituation in Deutschland jedoch konsolidiert. Die aktuelle Finanzkrise in den USA unterstreicht, dass sich in einigen boomenden Ländern die Balance zwischen nachhaltiger Erschwinglichkeit und Zielgruppen der Eigentumsbildung neu einstellen muss.

Im Sektor der Eigentumswohnungen kosten Neubauwohnungen mittlerer Größe im Jahr 2006 nach Auswertung von Immobilieninseraten im Mittel 2 140 €/m² Wohnfläche. Nach einem nahezu bundesweiten Rückgang der Preise für Wohnungen haben sie sich inzwischen auf dem Vorjahresniveau stabilisiert. Die Märkte für Eigentumswohnungen sind traditionell großstädtische, urbane Märkte. Dies drückt sich auch in dem Preisgradienten von den Metropolen über die Großstädte zu den ländlichen Kreisen aus. Die Preise in den großen Metropolen (2 500 €/m²) heben sich mit einem Plus von 18 % deutlich gegenüber den Großstädten (2 050 €/m²) ab. Aus der Größenhierarchie der Städte fällt ähnlich wie bei den Eigenheimpreisen wieder Berlin heraus: die Hauptstadt liegt mit einem Durchschnittspreis von knapp 1 900 €/m² sogar unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Wie in kaum einer anderen Stadt fallen in Berlin jedoch auch die Pole des Hochpreissegments und der einfachen Lagen weit auseinander.

2.7 Wohnbaulandsituation und Flächeninanspruchnahme

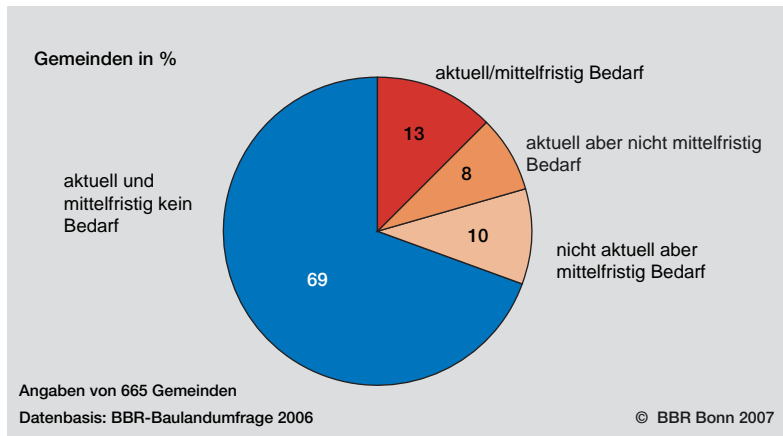
Die allgemein entspannte Wohnungsmarktsituation korrespondiert mit einer entspannten Lage am Baulandmarkt. Auch die rückläufige Siedlungsdichte bzw. Flächenproduktivität zeigt dies an. Die Mehrzahl der Gemeinden Deutschlands hat ausgeglichene Baulandmärkte oder sogar starke Baulandüberhänge. Nur noch ein geringer Teil der im Rahmen der BBR-Baulandumfrage befragten Gemeinden sieht für die nächsten Jahre weiterhin einen Bedarf an Wohnbauland. Bereits bei den vorangegangenen Baulandumfragen konnte eine sukzessive Entspannung in der Wohnbaulandversorgung festgestellt werden. Dieser Trend abnehmenden Wohnbaulandbedarfs setzt sich in abgeschwächtem Maße fort.

Die Trennlinien zwischen Gemeinden mit und ohne Baulandbedarf verlaufen insbesondere zwischen den Gemeinden mit unterschiedlicher Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung. Der Anteil der Gemeinden mit Baulandbedarf liegt in den stark wachsenden Gemeinden etwa viermal so hoch wie in den schrumpfenden, wo etwa die Hälfte der beteiligten Gemeinden Baulandüberhänge hat. Insgesamt entfällt der überwiegende Teil des Flächenbedarfs auf das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser, vor allem in Ostdeutschland. Baulandreserven existieren insbesondere in den kleineren Gemeinden sowie in Ostdeutschland.

In den kleineren Kommunen erfolgt allerdings auch eine überproportionale Flächenausweisung. Städte mit hoher Zentralität weisen dagegen deutlich weniger Flächen aus. Eine geringere Ausweisungstätigkeit ist in Ostdeutschland zu beobachten, wobei vielfach ein Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Bestandsangeboten und -qualitäten existiert und somit die Nachfrage nur schwer in die Bestände und auf die Brachflächen zu lenken ist.

Bis zum Jahr 2010 wird nach Einschätzung der befragten Gemeinden die Lage auf dem Wohnbaulandmarkt tendenziell von einem Abbau der Baulandüberhänge geprägt sein. Für eine weit reichende Anspannung der Märkte liefern die Umfrageergebnisse keine Signale. Nur 10 % der befragten Gemeinden sehen in 2010 Baulandbedarf

Abbildung 1
Aktueller und mittelfristiger Wohnbaulandbedarf



(aktuell jedoch nicht). Dem stehen immerhin 8 % der Gemeinden gegenüber, in denen zwar derzeit noch Baulandbedarf existiert, mittelfristig aber keiner mehr erwartet wird (vgl. Abbildung 1).

Innerhalb dieses Rahmens ändert sich an den strukturellen Mustern hinsichtlich des mittelfristigen Wohnbaulandbedarfs nicht viel. Weiterhin erwarten die kleinen Städte, die (stark) wachsenden Gemeinden sowie die Kommunen der Ländergruppe Süd einwohnerbezogen den höchsten Bedarf. Dabei wird der höchste Bedarf im Bereich für Ein- und Zweifamilienhäuser gesehen. Gegenüber der aktuellen Einschätzung nimmt die Bedeutung von Bauland für Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und für die soziale Wohnraumförderung jedoch zu.

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Bautätigkeit und der Entspannung an den Baulandmärkten sinkt auch die Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Sie machen Ende 2005 etwa 12,9 % des Bundesgebiets aus. Der Anteil „Wohnen“ inklusive eines überschlägigen Anteils für die innere Erschließung an der gesamten Bodenfläche in Deutschland beträgt etwa 4,3 %. Die zusätzliche Inanspruchnahme ist seit den späten 90er Jahren von etwa 129 ha auf etwa 114 ha pro Tag in den Jahren 2002 bis 2005 zurückgegangen. Die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen auf täglich 30 ha bis zum Jahr 2020 ist ein wichtiges Ziel der Bundesregierung. Das 30-ha-Ziel ist dabei als Orientierungsmarke zur Überprüfung der Strategien definiert. Vor allem aber soll es symbolhaft die Entwicklung neuer Leit-

bilder einer integrierten Stadtentwicklung in den Städten und Gemeinden anstoßen.

Überschlägige Modellrechnungen des BBR für den Bereich Wohnen zeigen, dass vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung das 30-ha-Ziel bis zum Jahr 2020 zu erreichen ist, wenn die zukünftig frei werdenden Bestände auch tatsächlich vom Markt angenommen werden. Dies erfordert u. a. erhöhte Anstrengungen für die Weiter- bzw. Wiedernutzung der Wohnungs- und Brachflächen im Innenbereich, was wiederum wichtige Impulse zur Erhaltung der Attraktivität der Innenstädte und Dorfkerns geben würde. Schlussendlich trägt daher auch in den schrumpfenden Gemeinden die Idee, mit der Flächenausweisung auf der „grünen Wiese“ das Wachstum anzukurbeln, nur noch, wenn sie in ein besseres Flächenmanagement und ein integriertes Entwicklungskonzept eingebunden ist.

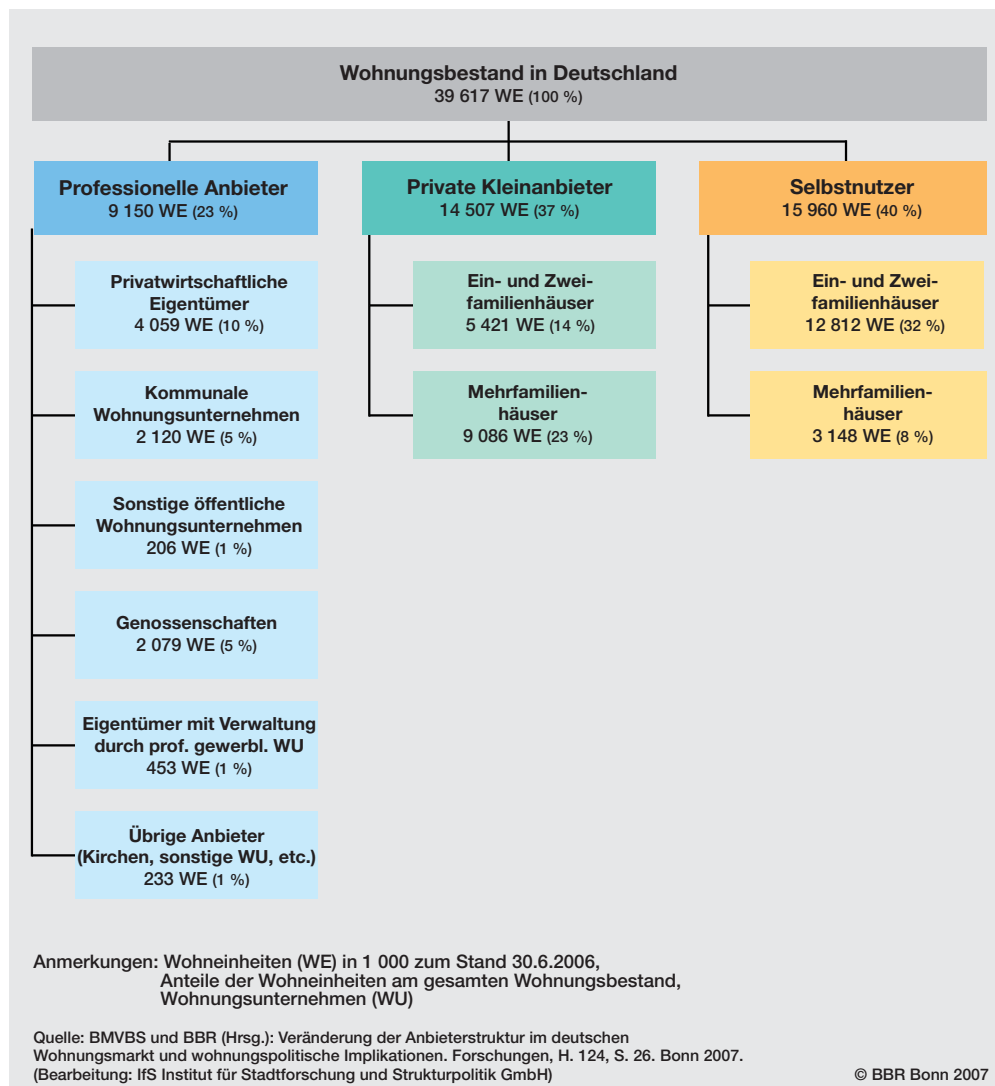
Wachsende und schrumpfende Räume, die oft nah beieinander liegen, sehen sich dabei unterschiedlichen Problemen gegenübergestellt. Während in prosperierenden Regionen beispielsweise die Balance zwischen Freiraumschutz und Baulandbereitstellung gefunden werden muss, sehen sich Schrumpfungsregionen mit Leerstand, Brachen und steigenden Pro-Kopf-Kosten einer nicht ausgelasteten Infrastruktur konfrontiert. Solange es nicht gelingt, die jeweiligen Kosteneffekte einer weiteren Flächenausdehnung zu vermitteln und geeignete regionale Konzepte zum Gegensteuern zu etablieren, wird es auch schwer fallen, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme in dem formulierten Rahmen einzudämmen.

2.8 Eigentümerstrukturen und Transaktionen

Deutschland hat mit seiner stagnierenden, von anderen Staaten deutlich abweichenden Preis- und Mietenentwicklung großes Interesse bei ausländischen Investoren geweckt. Mit den Käufen großer Wohnungsportfolios artikulierten ausländische Investoren eindrucksvoll ihre Erwartungen positiver Entwicklungsperspektiven des deutschen Marktes. Umgekehrt hat sich vielerorts der Eindruck eines Ausverkaufs der deutschen Immobilien verbreitet.

Zwar haben die professionellen privatwirtschaftlichen Eigentümer im Zeitraum

Abbildung 2
Anbieterstrukturen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2006



von 1998 bis 2006 ihren Anteil am gesamten Wohnungsbestand von etwa 9,4 % auf 10,2 % gesteigert (vgl. Abbildung 2); ihr Anteil an allen Mietwohnungen beträgt etwa 17 %. Dem steht indes ein für Deutschland charakteristisch hoher Anteil von 61 % des Mietwohnungsbestandes gegenüber, der von privaten Kleineigentümern bewirtschaftet wird. Rund 10 % des gesamten Mietwohnungsbestandes entfallen auf die öffentlichen Wohnungsunternehmen (Kommunen, Länder, Bund), weitere rund 9 % auf Wohnungsgenossenschaften. Ein gut funktionierender und differenzierter Mietwohnungsmarkt mit kleinteiliger Besitzstruktur sowie einem hohen Anteil genossenschaftlicher Wohnungen ist ein Hauptkennzeichen des deutschen Wohnungsmarktes. Dies relativiert

auch die im Vergleich zu anderen europäischen Staaten niedrigere Wohneigentumsquote in Deutschland. Etwa 40 % aller Wohnungen werden von den Eigentümern selbst bewohnt. Bezieht man die Wohneigentumsquote auf die Haushalte, liegt der Wert im Jahr 2006 bei etwa 43 %.

Eine von BMVBS und BBR in Auftrag gegebene Studie hat die großen Verkaufsfälle am deutschen Mietwohnungsmarkt von 1999 bis Mitte 2006 untersucht. Im gesamten Zeitraum wurden rund 1,28 Mio. Wohnungen vorwiegend mittlerer Qualität veräußert, mit deutlichen Spitzen in den Jahren 2004 und 2005. Im Mittel des Untersuchungszeitraums 1999 bis Mitte 2006 waren dies etwa 170 000 Wohnungen jährlich. Der

Wohnungsbestand der öffentlichen Hand hat sich im betrachteten Zeitraum durch Transaktionen um 442 000 Wohnungen, das entspricht 15% des gesamten öffentlichen Wohnungsbestandes (aktuell: rd. 2,3 Mio. WE), reduziert. Aus einer gesamtdeutschen Betrachtung kann vor dem Hintergrund dieser Daten und der Anbieterstruktur nicht von einer Konzentration des Mietwohnungsbestandes in der Hand großer privatwirtschaftlicher Anbieter die Rede sein. Der Anteil der zehn größten privaten Wohnungsunternehmen liegt bundesweit in einer Größenordnung von derzeit knapp 3% aller Mietwohnungen. Allerdings erreichen die Anteile in einzelnen Städten oder Regionen auch Werte von 10 bis 15%. Jenseits der quantitativen Bedeutung bergen die Verkäufe jedoch Risiken für das Handeln der Kommunen in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Wie lange angesichts der Veränderungen am Wohnungsmarkt, der gestiegenen Paketpreise und anziehender Zinsen das Zeitfenster für derartige Transaktionen offen bleibt, ist gegenwärtig nicht abzusehen. Erste Anzeichen deuten bereits auf ein Abklingen dieser Entwicklungen hin.

Das Marktgeschehen am deutschen Immobilienmarkt wird von den Transaktionen der Wohnimmobilien dominiert. Sowohl hinsichtlich der Umsätze, noch deutlicher aber bei den Kauffällen haben Wohnimmobilien mit Abstand die größte Bedeutung. Bezogen auf die Umsatzanteile beträgt der Anteil der Wohnimmobilien rund zwei Drittel. Auf die Gewerbeimmobilien entfallen lediglich 16% der Umsätze, die restlichen 18% umfassen unbebaute Grundstücke. Die Transaktionen der Wohnimmobilien setzen sich zu einem Großteil aus Einzelkäufen von privaten Haushalten zusammen. Blendet man diese dominierenden kleinteiligen Erwerbe aus und fokussiert sich auf die für die Immobilienwirtschaft interessanteren großen Immobilientransaktionen, drehen sich die Proportionen zwischen Gewerbe- und Wohnimmobilien um.

Bundesweite, differenzierte Aussagen zu den Transaktionsprozessen am Wohnungsmarkt sind aufgrund der derzeitigen Datenverfügbarkeit nur eingeschränkt möglich. Betrachtet man aber jeweils die gesamten Umsätze, wird die hohe Bedeutung des selbst genutzten Wohneigentums für das Marktgeschehen, die Stadtentwicklung und

für die Bewohnerstrukturen in den Stadtteilen deutlich: die Anzahl der jährlichen Transaktionen der Selbstnutzer liegen inklusive Wohnungsneubau etwa viermal so hoch wie die im Zusammenhang großer Unternehmensverkäufe am Mietwohnungsmarkt. Alleine die altersbedingt frei werdenden Einfamilienhäuser werden in den nächsten Jahren das Niveau der großen Verkäufe erreichen. Auf mittelfristige Sicht wird die Alterung der Gesellschaft für den Wohnungs- und hier insbesondere für den Bestandsmarkt eine immer relevantere Rolle spielen, da die jüngeren Seniorenhaushalte mit 55 bis 60% die höchsten Eigentumsquoten aufweisen. Werden diese Bestände vom Markt aufgenommen, dürfte sich die relative Gewichtsverlagerung vom Neubau zum Bestandserwerb noch verstärken. Während in den späten 90er Jahren noch eine annähernde Gleichverteilung gegeben war, dominiert seither der Erwerb von Bestandswohnungen im Verhältnis von 60:40.

Neben dem Bedeutungsgewinn der Bestandsobjekte ist die Wohneigentumsbildung der Haushalte durch drei Entwicklungen geprägt. Das Wohneigentumsbildungsverhalten der Haushalte ist relativ stabil, d. h. die Anteile der Haushalte in den jeweiligen Alterskohorten, die ins Eigentum wechseln, sind nahezu unverändert. Aufgrund des demographischen Wandels sinkt jedoch die Anzahl der Ersterwerber. Im Ergebnis ist die Wohneigentumsquote in den vergangenen Jahren dennoch leicht angestiegen (jährlich etwa 0,2 bis 0,25 Prozentpunkte), weil die älteren Altersgruppen mit höheren Eigentumsquoten an Gewicht gewinnen. Vor diesem Hintergrund prognostiziert das BBR einen Anstieg der Wohneigentumsquote bis 2020 auf knapp 47%.

3 GEWERBLICHE IMMOBILIEN

Im Vergleich zum Wohnimmobilienmarkt ist die Datenlage auf dem gewerblichen Immobilienmarkt ungleich schwieriger, räumlich sehr selektiv und aufgrund der vielen privaten Informationsanbieter nicht standardisiert. Aktuelle amtliche Statistiken mit wesentlichen Eckwerten zur Marktentwicklung liegen weder im Überblick für Deutschland noch lokal oder regional vor. Der Fokus der Marktbeobachtung durch namhafte privatwirtschaftliche Büromarktberichte liegt dabei fast ausschließlich auf Metropolen und Großstädten und erfasst allenfalls ein Viertel des gesamten deutschen Büromarktes fortdauernd. Im Einzelhandel existiert durch diverse Verbände und Forschungseinrichtungen eine deutlich bessere Beobachtungsbasis. Dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt können durch diese eingeschränkte Transparenz auf den international immer stärker integrierten Immobilienmärkten Wettbewerbsnachteile entstehen. Der Bericht „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006“ nimmt das Thema der Gewerbeimmobilien erstmalig in die Berichterstattung auf und bietet eine Zusammenstellung der Analysen des BBR und der Ergebnisse einer Expertise im Auftrag des BMVBS, die von der empirica GmbH Bonn erstellt wurde.

3.1 Der Markt für Büroimmobilien

Bürobeschäftigung und Leerstand

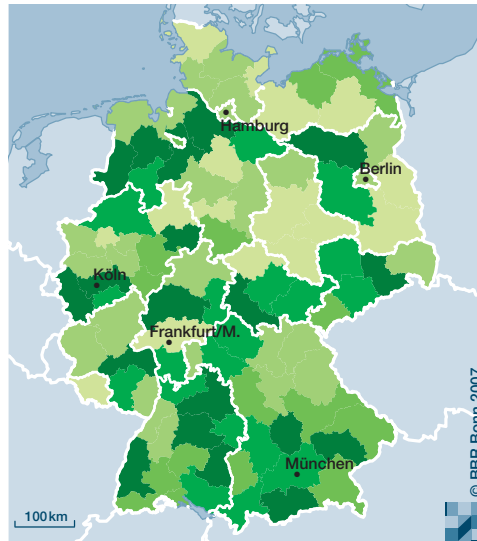
Der Flächenumsatz auf dem Büroimmobilienmarkt wird zum einen von der Nachfrage nach Büroflächen in Form der veränderten Zahl an Bürobeschäftigten determiniert, zum anderen aber auch von der allgemeinen Angebotssituation und -entwicklung, d.h. der Struktur des Flächenbestandes und dem Mietniveau. Sowohl zur genauen Büroflächen Nettoabsorption als auch zur Entwicklung der Zahl der Bürobeschäftigten fehlen allerdings bundesweite empirische Erhebungen. Nach Hochrechnungen von empirica beläuft sich die Zahl der Bürobeschäftigten im Jahr 2005 auf insgesamt

12,6 Mio., darunter rund 9,3 Mio. sozialversicherungspflichtige Bürobeschäftigte. Im Vergleich zur Gesamtbeschäftigung hat die Bürobeschäftigung in den vergangenen Jahrzehnten überproportional zugenommen und erreicht im Jahr 2005 einen Anteil der Gesamtbeschäftigung von über einem Drittel. Zugleich hat sich in den Jahren 1999 bis 2005 der Anteil der sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten kontinuierlich erhöht und machte im Jahr 2005 rund 35,7% aller SV-Beschäftigten aus.

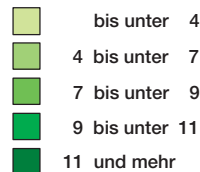
Die überwiegende Anzahl der Raumordnungsregionen mit einer aktuell überdurchschnittlich dynamischen Entwicklung des Bürobeschäftigtenwachstums von 5% und mehr liegt in den Ländern Bayern und Baden-Württemberg. In allen Raumordnungsregionen der neuen Länder war die Entwicklung mit einer Abnahme von größtenteils über 10% negativ. Zusätzlich war das Spektrum der Wirtschaftszweige mit Zugewinnen in Ostdeutschland wesentlich schmäler als in Westdeutschland. Aufgrund ihrer stärker dienstleistungs- und forschungsorientierten Wirtschaftsstruktur weisen Agglomerationsräume höhere Bürobeschäftigtenquoten als ländliche Räume auf. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die Funktionstrennung innerhalb des verarbeitenden Gewerbes, die höherwertige Tätigkeitsfelder mit einer überdurchschnittlichen Bürobeschäftigung (Forschung, Entwicklung, Marketing, Vertrieb) zumeist in den Agglomerationen konzentriert.

Nach der empirica-Bürobeschäftigtenprognose werden nahezu alle Raumordnungsregionen bis zum Jahr 2015 ein Bürobeschäftigtenwachstum verzeichnen. Im Schnitt wird sich innerhalb dieses Zeitraums der Anteil der SV-Bürobeschäftigten jährlich um ca. 0,2 Prozentpunkte auf rund 37,8% erhöhen. Stärker als heute werden sich regionale Schwerpunkträume mit besonders dynamischer Bürobeschäftigtenentwicklung in allen Landesteilen herauskristalisieren, wie z. B. die Regionen um Hamburg und Bremen, die Großräume Köln/Bonn/Aachen, Leipzig, Dresden und München sowie ein Band von Stuttgart bis Würzburg mit Wachs-

Karte 2
Entwicklung der Bürobeschäftigten
2005 bis 2015



Prognose der Entwicklung der
Bürobeschäftigten 2005 bis 2015 in %



Raumordnungsregionen, Stand 31.12.2005
Datenbasis: empirica, Beschäftigtenstatistik der
Bundesagentur für Arbeit

tumsraten von mehr als 9% bis im Jahr 2015 (vgl. Karte 2).

Trotz eines in den meisten Top-Bürostandorten positiven Trends der SV-Beschäftigtenentwicklung ist die Leerstandsbelastung hier sehr heterogen und für Teilsegmente mitunter auch prägend. Das höchste Niveau erreichte der Leerstand 2006 in Frankfurt a. M. mit einer Quote von ca. 16% bis 19%. Ursächlich hierfür ist eine in Frankfurt besonders ausgeprägte Bautätigkeit, die Büroflächen zeitversetzt in einer Phase des Konjunkturabschwungs und bereits rückläufiger Nachfrage expandieren ließ. Das Phänomen hoher Leerstandsquoten lässt sich jedoch auch abseits der Investitionszentren in zahlreichen Mittelstädten beobachten: nach der aktuellen Gewerbebaulandumfrage des BBR weist fast ein Drittel der befragten Mittelstädte Büroleerstände von über 15% auf.

Bautätigkeit und Mieten

In den vergangenen Jahren ist die Bautätigkeit im Büroneubau beständig zurückge-

gangen und mit 3,2 Mio. m² fertiggestellten Nutzflächen im Jahr 2005 auf ca. 42% der Fertigstellungen des Jahres 1995 abgesunken. Maßgeblichen Anteil daran hatte der Rückgang der ostdeutschen Baufertigstellungen auf derzeit noch rund ein Viertel der Bautätigkeit von Mitte der 90er Jahre. In regionalisierter Betrachtung zeigt sich die herausgehobene Stellung der Metropolen für den Büroneubau in einer überdurchschnittlichen Fertigstellungsleistung sowie einem vergleichsweise moderaten Baurückgang.

Die Neubautätigkeit im Bürobau reagiert mit einiger Zeitverzögerung auf die Änderung der Bürobeschäftigtenzahl. Ein annähernd linearer Zusammenhang zwischen beiden Merkmalen ergibt sich hingegen, wenn die Bürobeschäftigtenentwicklung von ausgewählten wachsenden Wirtschaftszweigen separat betrachtet und eine um ein Jahr zeitversetzte Büroflächenfertigung unterstellt wird. Vor allem einzelne wachsende Wirtschaftsbranchen heben sich als Motor der Büromarktentwicklung hervor.

Die durchschnittlichen Mietpreise für Büroflächen in den Metropolen und Großstädten liegen im Jahr 2006 bei rund 12,00 €/m² für Büros mit gutem und knapp 5,40 €/m² für Flächen mit einfachem Nutzungswert. Im Ost-West-Vergleich existiert noch ein deutlicher Niveauunterschied der Büromieten. In den neuen Bundesländern liegt die Durchschnittsmiete für beide Nutzungssegmente mit ca. 9,80 €/m² für qualitativ hochwertige und 4,40 €/m² für eher einfache Büroräume im Schnitt 22% unter dem Wert der alten Länder.

Der seit dem Jahr 2002 anhaltende Mietenzugang in allen Teilsegmenten hat sich mittlerweile am oberen Preissegment erkennbar abgeschwächt, nominal sogar umgekehrt. Dies entspricht der Tendenz von höherwertigen Büroflächen, sensibler auf Konjunkturschwankungen zu reagieren. Im Zehnjahreszeitraum betrachtet erfolgte der stärkste Mietenzugang in der Ländergruppe Osten (mit Berlin), wo sich das Preisniveau für einfache Büroflächen real auf annähernd die Hälfte des Jahres 1997 reduziert hat. Auffallende Unterschiede bestehen zwischen den Wohnungsmarktregionstypen: in den wachsenden Regionstypen liegt das Mietenniveau durchschnittlich zwischen 30 und 70% über dem stagnierender und schrumpfender Regionen.

Die Nachfrage nach Büroflächen erstreckt sich neben dem Neubau in nennenswertem Umfang auch auf ältere Büroflächenbestände sowie Büroräumlichkeiten in Produktions- oder Wohngebäuden usw. Der Umfang und die kleinräumige Verteilung dieser Flächennachfrage wie auch die Struktur der entsprechenden Büronutzer stellen in der Regel unbekannte Größen dar. Eine exemplarisch durchgeführte kleinräumige Analyse der Büroflächennachfrage von zwei unterschiedlichen Vergleichsstädten (Düsseldorf und Kiel) zeigt auf, dass in beiden Städten ca. zwei Drittel der Betriebe mit branchenspezifisch hohem Anteil an Büroarbeitsplätzen in Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung verortet werden können. Je nach Standort kann das quantitative Gewicht der verschiedenen Baualtersklassen der beherbergenden Gebäude mit Büronutzung recht stark variieren. Dies führt dazu, dass einige Büromärkte ein preislich und qualitativ sehr heterogenes, andere wiederum ein sehr homogenes Angebot an Objekten aufweisen. Eine Dominanz beispielsweise der 50er- bis 70er-Jahre-Objekte kann dabei problematisch sein, weil oftmals die grundlegenden Nutzeranforderungen an Objektqualitäten wie Kommunikationstechnik, Flächen- und Gebäudeeffizienz nicht erfüllt werden.

3.2 Der Markt für Einzelhandelsimmobilien

Nachhaltige Anpassungsprozesse und Strukturveränderungen

Der deutsche Einzelhandelsmarkt durchlebt seit etlichen Jahren einen tief greifenden Strukturwandel. In Teilen führte dies dazu, dass die konjunkturell bedingte Wachstumsschwäche durch strukturelle Wandlungsprozesse innerhalb der Branche sowie Veränderungen der Konsumtrends verstärkt wurde. Hierzu zählt u. a. das stetige Wachstum der Einzelhandelsfläche seit Mitte der 90er Jahre, das bei gleichzeitig stagnierenden Umsätzen zu einer kontinuierlich rückläufigen Flächenproduktivität (Umsatz p. a. je Nettoverkaufsfläche in m²) führte. Im Jahr 2003 hatte kein anderes westeuropäisches Land mit Ausnahme von Österreich eine geringere Flächenproduktivität als Deutschland (3 038 €/m²). Der französische Einzelhandel erreicht mit knapp zwei Drittel der deutschen Einzelhandelsfläche pro Kopf eine

mehr als doppelt so hohe Flächenproduktivität. Der Einzelhandel im Vereinigten Königreich erzielt den höchsten Vergleichswert der Flächenproduktivität bei ungefähr der Hälfte der einwohnerbezogenen Verkaufsfächenausstattung und kann dabei von dem höchsten Einzelhandelsumsatz pro Einwohner profitieren. Dennoch wird eine weitere Zunahme der Flächenausstattung prognostiziert, da für Deutschland vor allem bei den großflächigen Einzelhandelsformaten wie Fachmärkten, Shopping-Centern oder Factory-Outlet-Centern noch ein Aufholbedarf an die international höheren Flächenstandards unterstellt wird.

Die Anpassungsprozesse im Einzelhandel spiegeln sich auch in Konzentration und Rationalisierung wider, so beispielsweise in einem Abbau der Vollzeitbeschäftigung (im Jahr 2005 erreicht diese nur noch einen Anteil von 45 %, fünf Jahre zuvor war es noch über die Hälfte). Zwischen den Jahren 2000 und 2005 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Einzelhandel um insgesamt fast 9 % zurückgegangen. Gleichzeitig wuchsen die Beschäftigungsverhältnisse in Teilzeit und die Minijobs rapide an. Darüber hinaus kennzeichnet ein Verdrängungswettbewerb vor allem das mittlere Marktsegment. Infolge dessen vollzieht sich eine zunehmende Polarisierung des Angebots und eine Beschränkung nennenswerter Wachstumsperspektiven auf das Luxussegment auf der einen und Discountprodukte auf der anderen Seite. In diesem Kontext spielt ein verändertes Ausgabeverhalten der Nachfrager eine wesentliche Rolle: wurden Anfang der 90er Jahre noch 40 % der Konsumausgaben für den Einzelhandel aufgewendet, sind es heute nur noch ein knappes Drittel. Was der Verbraucher im Handel einspart, kommt vor allem dem Gesundheits- und dem Freizeitsektor zugute, aber gerade auch die private Altersvorsorge sowie gestiegene Energiepreise dämpfen den Ausgabenanteil für den Privatkonsum.

Standortmuster der Umsatzdynamik

Zu den Verlierern des Struktur- und Konsumwandels zählen insbesondere traditionelle Fachgeschäfte, Supermärkte und Warenhäuser. Die größten Wachstumsgewinne dagegen verbuchen in erster Linie der Versand-Handel und hier speziell der E-Commerce, Fachmärkte wie auch Lebens-

mitteldiscounter. Die daraus erwachsenden Folgen für Handelsimmobilien und Standorte sind deutlich sichtbar: Das durch Flächenexpansion getragene Umsatzwachstum der Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter innerhalb der vergangenen Jahre hat die Umsatzentwicklung räumlich aus den Kernstädten hinaus verlagert. Durch die stark autoorientierten Ansiedlungsmuster beider Betriebsformen weisen mittlerweile vor allem die inneren Pendlereinzugsbereiche der Stadtregionen eine überdurchschnittliche Dynamik der Umsatzentwicklung auf. Angesichts der Tatsache, dass Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter zusammen heute rund ein Drittel des gesamten Einzelhandelsmarktes ausmachen, kann hinsichtlich der Dynamik des Einzelhandelsumsatzes von einer spürbaren Suburbanisierung gesprochen werden.

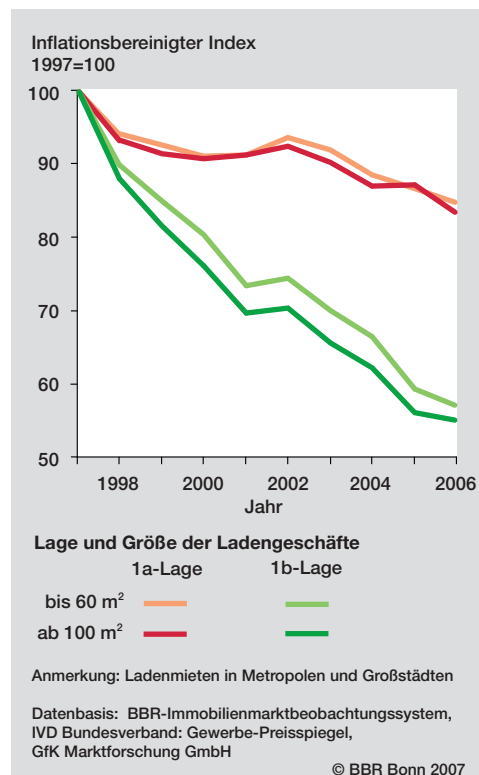
Parallel zu diesen zentrifugalen Standortprozessen waren Zentren- bzw. Zentrenrandlagen ein weiterer räumlicher Schwerpunkt der jüngeren Ansiedlungen. Maßgeblichen Anteil daran hatten die zwischen den Jahren 2001 und 2005 über 50 neu erbauten größeren Shopping-Center (ab 10 000 m² Verkaufsfläche), die zu 60% in innerstädtischen und

zu 33% in Stadtteil-Lagen entstanden sind. Zweifelsohne begünstigte die Genehmigungspraxis für Bauvorhaben in der Dimension von Shopping-Centern diese „Renaissance“ der Innenstadtlagen. Momentan kann aber auch bei diversen Textildiscountern mit klassischer Standortpräferenz von stadtrandnahen Fachmarkt-Lagen eine Tendenz „Zurück in die Stadt“ beobachtet werden. Im Zuge der weiteren Konjunktur-entwicklung wird sich zeigen, ob sich diese Tendenzen auch im übrigen Einzelhandel zu einem allgemeinen Trend entwickeln. Wie sich herausgestellt hat, konnte die auf integrierte Lagen fokussierte Expansion von Shopping-Centern die Suburbanisierung der Umsatzentwicklung der letzten Jahre nicht nennenswert beeinflussen. Das rapide Flächenwachstum der Shopping-Center sollte allerdings auch im Hinblick auf die (un-)mittelbaren Folgen für die Einkaufslagen der Innenstädte eine zentrale und sorgfältig zu diskutierende Fragestellung sein.

Mieten

Die Mietpreise für Ladengeschäfte in 1a- und 1b-Lagen entwickeln sich bereits seit einigen Jahren auseinander: während die 1a-Lagen zwischen 1997 und 2006 mit real etwa -2% nur relativ geringe Preisrückgänge verzeichneten, war die Preisentwicklung bei den 1b-Lagen im gleichen Zeitraum pro Jahr deutlich stärker rückläufig (vgl. Abbildung 3). Damit erweisen sich die B-Lagen als weitaus konjunkturabhängiger. Besonders die stetig zunehmende und in die innerstädtischen Top-Standorte drängende Filialisierung verhinderte bei den A-Lagen einen ähnlichen Mietpreisrückgang. Mit durchschnittlich rund 130 €/m² sind die höchsten Preise für kleinere Ladengeschäfte in den Geschäftskernen aktuell in der Ländergruppe Süden zu zahlen, der niedrigste Mietpreis hingegen im Osten (ohne Berlin) mit knapp 54 €/m². Ausgeprägte Unterschiede im Preisniveau bestehen bei dieser Geschäftsgröße und Lage auch hinsichtlich der Wohnungsmarktregionstypen: Unter wachsenden Marktbedingungen liegt das Preisniveau nominal mindestens 75% über dem Niveau schrumpfender Regionen.

Abbildung 3
Ladenmieten in Geschäftskernen 1997 bis 2006



Trends und Perspektiven

Eine wesentliche Trendentwicklung stellt die zunehmende Internationalisierung der

Immobilienbranche wie auch der zunehmende Handel mit Immobilien dar. Gerade auch deutsche Gewerbeimmobilien sind in steigendem Maße das Anlageziel internationaler Investoren geworden. Besonders deutlich wird dies im Einzelhandelssegment, auf das in 2006 etwa jede dritte größere (publizierte) Immobilientransaktion entfällt. Internationalisierung auf dem Einzelhandelsmarkt bedeutet auf der anderen Seite aber auch, dass eine steigende Zahl an internationalen Wettbewerbern – mit unterschiedlichem Erfolg – in den deutschen Markt eintritt.

Ein Indikator für die zunehmende Internationalisierung des Immobilienmarktes ist der Anteil grenzüberschreitender Investitionen. 2005 belief sich der Anteil ausländischer Investoren an Immobilien-Neuanlagen in Deutschland auf etwas über 50%, in Großstädten wie Berlin, Hamburg oder München sogar auf mehr als 60%. Annähernd ein Fünftel aller europaweiten Investitionen in gewerbliche Immobilien entfällt auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt.

Hinter diesen Prozessen steht eine steigende Kapitalmarktorientierung der Immobilienmärkte innerhalb eines zunehmend global integrierten Finanzmarktes. Im Sinne der Optimierung des Chancen-Risiken-Profiles sowie zur Ausnutzung der zeitversetzt laufenden Zyklen einzelner nationaler Märkte, werden die Immobilienportfolien räumlich immer stärker diversifiziert.

3.3 Gewerbebauland

Der Markt für Gewerbeflächen und Gewerbebauland ist ein wichtiger Standortfaktor im interkommunalen Wettbewerb. Dabei sinkt der Anteil der Kommunen mit Versorgungsengpässen auf den Gewerbebaulandmärkten seit Jahren. Dieser Trend setzt sich fort. Die Reserven übertreffen die Bedarfe mittlerweile um ein Vielfaches. Aktuell meldet nur noch ein Sechstel der Kommunen Gewerbebaulandmangel, während demgegenüber fast die Hälfte auf Überhänge verweist.

In den Jahren 2004 und 2005 stellten 43% der Gemeinden neues Gewerbebauland bereit. Zum wiederholten Male liegt der Wert damit unter den Ergebnissen vergangener Umfragen. Dabei erschlossen fast alle Me-

tropolen und viele Großstädte neue Gewerbeflächen, während nur ein Drittel der kleinen Kommunen aktiv war. In den stark wachsenden Gemeinden übertraf die Neubereitstellung die Inanspruchnahme sogar um den Faktor 3,7.

Perspektivisch schätzen die Gemeinden ihre mittelfristigen Überhänge geringer ein als noch vor drei Jahren. Während stark schrumpfende Kommunen eher mit Überhängen rechnen, erwartet mehr als die Hälfte der Gemeinden eine ausgeglichene zukünftige Bilanz; darunter besonders viele stark wachsende Kommunen. Demgegenüber erwartet nur ein knappes Fünftel der Gemeinden, dass es innerhalb der nächsten fünf Jahre zu Defiziten auf dem Gewerbebaulandmarkt kommen wird; unter den Ländergruppen am häufigsten in der Gruppe Süden. Auch Metropolen rechnen zukünftig verstärkt mit Versorgungslücken. Fast drei Viertel der befragten Gemeinden geben allerdings an, weder aktuell noch zukünftig Defizite zu haben, in der Ländergruppe Osten sogar rd. 84%. Nur 9% rechnen bei derzeitig existierender Knappheit auch zukünftig weiterhin mit Engpässen.

Wenn Engpässe erwartet werden, so betreffen sie – wie bei den derzeitigen Versorgungslücken – eher den Produktionsbereich. So erwarten die Kommunen im Durchschnitt, dass etwa zwei Drittel aller fehlenden Flächen den Produktionssektor betreffen werden. In den Wachstumsregionen liegen jedoch auch die Bedarfe im Dienstleistungssektor höher als in den schrumpfenden Regionen.

Für die nächsten fünf Jahre planen 65% der Gemeinden die Bereitstellung von zusätzlichem Gewerbebauland. Das Flächenrecycling gewinnt dabei bei vielen Kommunen zunehmend an Bedeutung. Für die gewerbliche Wiedernutzung sind vor allem Industrie- und Gewerbebrachen, ehemalige Bahn- und Postflächen oder militärische Konversionsflächen von Bedeutung. Inzwischen wird mehr als die Hälfte der neuen Gewerbeflächen auf Brachflächen in Anspruch genommen.

4 FAZIT UND AUSBLICK

Bei einer insgesamt weitgehend entspannten Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten Deutschlands stellen sich die regionalen und sachlichen Teilmärkte in großer Differenziertheit dar. Je nach regionaler Lage, Bestandsstruktur und wirtschaftlichen wie demographischen Perspektiven können hieraus schwierige Markt- und Anpassungserfordernisse, aber auch vielfältige Chancen resultieren. In den zurückliegenden Jahren war vor dem Hintergrund einer schwachen konjunkturellen Entwicklung, erheblicher Leerstände insbesondere im Osten und einer breiten öffentlichen Diskussion über Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung das immobilien- und wohnungswirtschaftliche Umfeld geprägt von latenten Unsicherheiten hinsichtlich der künftigen Marktperspektiven. Aber auch neue politische Prioritätensetzungen auf anderen wichtigen Politikfeldern, die zur Bewältigung bedeutender Herausforderungen der Zukunft erforderlich wurden, haben für die Branche Anpassungsprozesse in Gang gesetzt. Ohne die damit verbundenen Begleiterscheinungen gering zu schätzen, kann gleichwohl in der Gesamtschau eine relative Robustheit der Märkte konstatiert werden. Nach dem leichten Anstieg der Genehmigungen und Fertigstellungen im Wohnungsneubau im Jahr 2006 sind die Genehmigungszahlen inzwischen erneut deutlich zurückgegangen. Gleichwohl ist vor dem Hintergrund wachsender Modernisierungsaktivitäten, eines steigenden Umwelt- und Energiebewusstseins sowie lokaler Marktanspannungen nicht auszuschließen, dass die vielerorts bestehende zurückhaltende Grundstimmung zunehmend überwunden werden könnte, zumal die Wirtschaftsdynamik kräftig ist, die Beschäftigung steigt, bedeutsame Nachfragekomponenten weiter wachsen und die Rahmenbedingungen für mehr Investitionen auch von der Kostenseite her relativ günstig sind.

Zudem hat das massive Auftreten ausländischer Investoren auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt insoweit im positiven Sinne zu einem gewissen Stimmungswandel beigetragen, als es vielen Akteuren

verdeutlicht hat, dass es sich bei Wohnungen in Deutschland nach wie vor auch um Renditeprojekte mit Marktpotenzialen handelt. Andererseits signalisieren diese Prozesse eine wesentlich stärker an ökonomischen Kriterien ausgerichtete Sicht- und Handlungsweise und eine zunehmende Kapitalmarktorientierung der Wohnungs- und Immobilienmärkte. Wenngleich Anleger mit kurzfristigen Perspektiven sich bereits tendenziell wieder vom Wohnimmobilienstandort Deutschland zurückziehen, Aktivitäten sich verstärkt auf Gewerbeimmobilien konzentrieren und längerfristige Betrachtungsweisen einer nachhaltigen Bewirtschaftung wieder stärker in den Vordergrund rücken, werden die hierdurch veranlassten strukturellen Veränderungen wichtige Marktprozesse dauerhaft verändern, die Situation für Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung unübersichtlicher machen und neue Reaktionsmuster erfordern. Nach Jahrzehnten der „Anbietermärkte“ werden sich viele Eigentümer deutlich stärker um ihre Marktposition bemühen müssen. Dies gilt um so mehr, als die regional und kleinräumig so unterschiedliche Marktentwicklung zwischen Schrumpfungs-, Stagnations- und Wachstumsräumen einerseits und die zugleich stattfindenden, vornehmlich aus den demographischen Entwicklungen resultierenden Veränderungen der Nachfragestrukturen andererseits sehr differenzierte Anpassungsstrategien erfordern. Mittel- und langfristig werden sich nur die Angebote behaupten können, die diesen neuen Herausforderungen Rechnung tragen.

Wichtige Voraussetzung und Bestimmungsgröße zugleich sind hierfür – wie auch für politische Weichenstellungen – möglichst realistische Einschätzungen der längerfristigen quantitativen und qualitativen Nachfragegrößen im jeweiligen Markt sowie – mit zunehmendem Gewicht – die Perspektiven hinsichtlich der Immobilienwertentwicklung. Angesichts der neuen Finanzierungsregeln unter dem Regime von Basel II, vor dem Hintergrund der auch künftig fortschreitenden Internationalisierung der Märkte, aber auch wegen der aktu-

ellen Notwendigkeit erbschaftsteuerrechtlicher Neuregelungen und in Hinblick auf die (Wohn-)Immobilie als Instrument der privaten Altersvorsorge gewinnt eine verlässliche und differenzierte Preisinformation zunehmend an Bedeutung. Mit einer Fortentwicklung der bestehenden statistischen Informationsgrundlagen könnten bestehende Unsicherheiten bezüglich der Werthaltigkeit von Wohnimmobilien reduziert und ein wichtiger Bestandteil der Markttransparenz verbessert werden.

Als wichtiges politisches Handlungsfeld für die öffentliche Hand wird die Prioritätensetzung für gute Standort- und Investitionsbedingungen noch bedeutsamer. Dabei wird es zunehmend darauf ankommen, den Immobilieneigentümern zu signalisieren, dass deren Investitionsentscheidungen für die weitere Entwicklung der Städte und Märkte ebenso relevant sind, wie umgekehrt eine gedeihliche kommunale oder regionale Entwicklung ein wichtiger Parameter für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Investitionen ist. Das BMVBS hat mit der Ankündigung eines „Immobilienwirtschaftlichen Dialogs“ hierzu einen wichtigen Schritt geleistet. Die damit verbundene Intensivierung der fachpolitischen Kommunikation eröffnet die Chance, die unterschiedlichen Investitionsbedingungen und -perspektiven noch intensiver zu diskutieren und hieraus auf möglichst konsensueller Grundlage adäquate politische Schlussfolgerungen zu ziehen. Die trotz des Konjunkturaufschwungs weiterhin begrenzten Finanzierungsspielräume der öffentlichen Hand, die Reduktion von Fördermitteln und der Abbau von Subventionen beschränken die fiskalischen Steuerungsmöglichkeiten und erfordern ein kooperatives Zusammenwirken aller Beteiligten in der Umsetzung integrierter, regional oder örtlich abgestimmter Gesamtkonzepte. Ein wesentliches politisches Ziel ist es dabei, sozial stabile Stadtquartiere und ökonomisch stabile Innenstädte zu erhalten

bzw. zu schaffen. Hinsichtlich des Wohnens gilt es, neben der Verbesserung der Attraktivität der städtischen Wohnquartiere für Familien auch einen altengerechten Umbau des Wohnungsbestandes voran zu bringen.

Die Wohnungspolitik des Bundes hat mit einer Verlagerung der Schwerpunkte ihrer Förderungsmaßnahmen auf den Wohnungsbestand und mit der Neugestaltung der Unterstützung verschiedener Zielgruppen wichtige Weichenstellungen vorgenommen. Die Anstrengungen des Bundes konzentrieren sich vor dem Hintergrund weitgehend entspannter Märkte und im Zuge der Umsetzung der Föderalismusreform auf die Schaffung stabiler rechtlicher und ökonomischer Rahmenbedingungen für den Wohnungs- und Immobilienmarkt sowie auf die Förderung der Bestandsinvestitionen über die Förderangebote der KfW Bank. Diese tragen neben der Verbesserung der Bestandsqualitäten in besonderer Weise zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz bei – eine Aufgabe, der angesichts des globalen Klimawandels eine herausragende Bedeutung zukommt. Die verstärkte Realisierung der im Gebäudebestand bestehenden CO₂-Reduktionspotenziale kommt dabei zugleich dem Arbeitsmarkt zu Gute.

Die aktuellen Herausforderungen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten resultieren aus der Verknüpfung der wirtschaftlichen Marktprozesse mit Fragestellungen der Demografie, der räumlichen und städtebaulichen Entwicklung, der sozialen Stabilität und des Umweltschutzes. Hieraus ergeben sich für die Zukunft ein ganzes Bündel von Handlungsfeldern für die öffentliche Hand. Ausgangspunkt für die Akteursvernetzung auf den verschiedenen Ebenen sollte immer ein hinreichend differenziertes Informationsangebot sein, das die notwendige Orientierung und Markttransparenz für eine zielgerichtete Diskussion und für die Entwicklung geeigneter Handlungsoptionen ermöglicht.



Raumordnungsprognose 2020/2050

Projektleitung: Hansjörg Bucher, Matthias Waltersbacher, BBR | Bearb.: Hansjörg Bucher, Claus Schlömer, Matthias Waltersbacher u.a., BBR

Bericht, Band 23 | 12,50 Euro | ISBN 3-87994-073-8 – CD-ROM | 50,00 Euro | ISBN 3-87994-927-1

Raumentwicklung hat viele Facetten und bedarf gerade in Zeiten des gesellschaftlichen Wandels sorgfältiger prognostischer Beobachtung bis auf kleinste räumliche Ebenen. Dies leistet die Raumordnungsprognose 2020/2050 des BBR mit ihren Status-quo-Prognosen zu Bevölkerung, privaten Haushalten, Erwerbspersonen und zum Wohnungsmarkt. Im gedruckten Band finden sie die wichtigsten Prognoseergebnisse bis auf Kreisebene, ebenso auf der CD-ROM, hier aber durch zusätzliche Informationen erheblich vertieft und ergänzt.



Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung

Wissenschaftliche Redaktion: Barbara Crome, BBR

Informationen zur Raumentwicklung IzR 4.2007 | 6,00 Euro | ISSN 030-2493

Deutlich stärker als andere Unternehmensformen orientieren sich Wohnungsgenossenschaften an demokratischen Prinzipien und sozialen Werten. Die rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften bieten dabei nicht nur rund 5 Mio. Menschen einen sicheren Wohnraum, sie zeigen häufig auch eine besondere Verantwortung für ihr näheres Wohnumfeld. Die verschiedenen Beiträge zeigen Ausschnitte aus einem Spektrum von Möglichkeiten, das Wohnungs- und Stadtteilgenossenschaften in der Stadt- bzw. Quartierentwicklung offen steht.



Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost

Bearb.: Jürgen Vesper u.a, IfS; Dr. Heike Liebmann u.a., IRS; Mathias Metzmacher, BBR

Forschungen Heft 131 | kostenfrei | ISBN 978-3-87994-463-7

Die privaten Einzeleigentümer verfügen über 40 % aller Mietwohnungen in den neuen Ländern. Sie sind zentrale Akteure für die Aufwertung der innerstädtischen Altbauquartiere. Bislang war der Wissensstand zu diesem Thema aber unzureichend. Die Studie bietet nun erstmals umfassende Informationen zu den privaten Einzeleigentümern, ihren Beständen und der Entwicklung typischer Altbauquartiere in Ostdeutschland. Hierzu gehört auch ein Überblick über kommunale Strategien der Aktivierung von Privateigentümern zu Aufwertung im Stadtumbau Ost.



Die Veröffentlichungen können bezogen werden über den Buchhandel oder den Selbstverlag des BBR, Postfach 21 01 50, 53156 Bonn, Tel. 022899-401-2209, Fax 022899-401-2292, E-Mail: selbstverlag@bbr.bund.de. Die genannten Preise verstehen sich zzgl. Versandkosten.