



BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2022

Kleinräumige Trends auf städtischen Mietwohnungsmärkten

Nach vielen Jahren hoher Wanderungsgewinne sind zahlreiche städtische Mietwohnungs- und Immobilienmärkte weiterhin angespannt. Andere Städte weisen eher entspannte Marktsituationen auf. Die aktuelle Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt, wie vielfältig städtische Mietwohnungsmärkte sind. Dabei werden nicht nur die Situationen der Städte als Ganzes, sondern auch innerstädtisch differenzierbare Lagen und Wohnungssegmente verglichen. So zeigt sich:

- Zuwanderung und kleinere Haushaltsgrößen sorgen in wachsenden Städten für einen anhaltenden Nachfrageüberschuss trotz gesteigerter Neubautätigkeit.
- Die Immobilienpreise steigen in den letzten Jahren stärker als die Angebotsmieten inserierter Wohnungen.
- Die Wiedervermietungsmieten der größten Städte und Universitätsstädte unterscheiden sich zwischen den Wohnlagen weiterhin stark. In Süddeutschland liegen hingegen die Inseratsmieten auf hohem Niveau dicht beisammen.
- Baulandengpässe, Arbeitskräftemangel und Baukostensteigerungen sorgen für hohe Neubaumieten.
- In schrumpfenden Städten stellen zunehmende Wohnungsleerstände, fehlende Arbeitsplätze und wachsende, einwohnerbezogene Kosten für die öffentliche Infrastruktur zentrale Herausforderungen für die Stadtentwicklung dar

Ergebnisse aus der Innerstädtischen
Raumbeobachtung und der
Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR

von

Jürgen Göddecke-Stellmann
Alexander Schürt

Vorwort



Foto: Schafgans DGPh

Liebe Leserinnen und Leser,

auch im letzten Jahr verteuerten sich Bauland und Immobilien in den Wachstumsregionen und hier insbesondere in den Mittel- und Großstädten stark. Die Angebotsmieten legten weiter zu. Die Entwicklung trifft viele Millionen Menschen in Deutschland.

Die Autoren dieser Analyse haben auf Grundlage von Stadtteildaten aus über 50 deutschen Städten untersucht, wie sich die Angebotsmieten in den letzten Jahren entwickelten und welche soziodemografischen Trends sich auf die Nachfrage nach Mietwohnungen auswirkten. Die vorliegende Analyse bestätigt, wie stark die Angebotsmieten inserierter Wohnungen auf angespannten Mietwohnungsmärkten vieler Städte zugelegt haben – vor allem im Neubau und bei kleinen Wohnungen. Auch die einfachen und mittleren Wohnlagen verteuerten sich merklich, hier jedoch ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Mietenniveau.

Die Ausweitung des Wohnungsangebots durch den Abbau des Bauüberhangs und zusätzlichen Neubau ist entscheidend, damit Angebot und Nachfrage auf angespannten Märkten besser zueinanderfinden. Die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Baulandmobilisierungsgesetz bietet den Kommunen mehr Möglichkeiten, Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen. Bund, Länder und Kommunen werden darüber hinaus auch weiterhin Fördermittel bereitstellen müssen, um den Neubau von Wohnungen und die Anpassung der Gebäudebestände nachfragegerecht, CO₂-minimierend sowie zukunftsorientiert zu ermöglichen.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

Dr. Markus Eltges
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Angebotsengpässe und Mietensteigerungen in Städten

Die Angebotsmieten über Internetannoncen inserierter Wohnungen sind in den letzten zehn Jahren in vielen Städten deutlich angestiegen. Das Angebot bezahlbarer Wohnungen hat sich verringert.

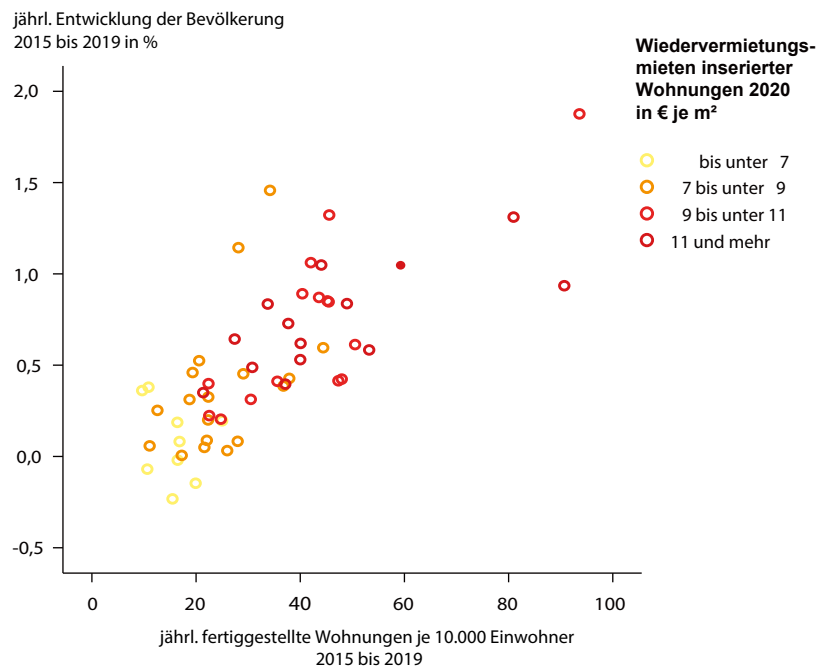
Hohe Nachfragezuwächse in Städten

Seit einigen Jahren sind die hohen Steigerungen der Angebotsmieten von Wohnungen in wachsenden Städten und Gemeinden ein viel diskutiertes Thema in der Öffentlichkeit und in der Politik. Diese Entwicklungen sind auf verschiedene Faktoren zurückzuführen, die die Angebotsengpässe erhöht haben. Dazu zählen insbesondere die Zuwanderung aus dem In- und Ausland, die Knappheit an verfügbarem und bezahlbarem Bauland, die Zunahme kleiner Haushalte, das Wachstum der Einkommen und der Wohnkaufkraft der Haushalte und umfassende Modernisierungsmaßnahmen von Wohnungen. Mit

Instrumenten wie der Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen, der Absenkung der Kappungsgrenzen bei bestehenden Mietverhältnissen, die zeitlich befristet in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten gelten, oder durch Mietspiegelreformen versucht die Wohnungspolitik, die dynamischen Mietanstiege zu dämpfen (vgl. BBSR 2021a: 127 ff.).

Seit 2010 sind die Einwohnerzahlen in den wirtschaftlich prosperierenden Städten stark angestiegen. Allein die kreisfreien Großstädte haben in den letzten zehn Jahren 1,7 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner (7,5 %) dazugewonnen. Vor allem Groß- und Mittelstädte sind das Ziel hoher Binnen- wie Außenwanderungen (vgl. Abb. 1). Das breite Angebot an Arbeits-

Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit in IRB-Städten 2015 bis 2019



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Quelle: BBSR 2022

und Ausbildungsplätzen in diesen Städten trägt dazu bei, junge, mobile Menschen anzuziehen, die vorwiegend in kleinen Haushalten leben. Sie fragen einwohnerbezogen mehr Wohnraum nach als größere Haushalte.

Haushaltsverkleinerungen sind ein Faktor, der bereits seit mehreren Jahrzehnten zu erkennen ist. 2018 waren bereits 80 % der Haushalte in kreisfreien Großstädten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Mit der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sind die Haushaltszahlen in den letzten 20 Jahren im Vergleich zu den Einwohnerzahlen überproportional gestiegen. Unabhängig vom Einwohnerzuwachs werden allein durch diese haushaltsstrukturelle Veränderung mehr Wohnungen in den Städten benötigt. Die Ergebnisse der BBSR-Raumordnungsprognose 2040 lassen eine Fortsetzung dieses Trends erwarten (vgl. BBSR 2021b: 5 ff.).

Die Alterung der Gesellschaft sorgt als zusätzlicher, struktureller Effekt für eine wachsende Zahl kleiner Haushalte und eine höhere Pro-Kopf-Wohnflächeninanspruchnahme. Ältere Haushalte leben aufgrund der emotionalen Bindung häufig so lange wie möglich in den für die Familienphase geplanten Wohnungen oder Häusern. Ein Umzug in eine kleinere Wohnung wird durch deutlich gestiegene Angebotsmieten auf angespannten Wohnungsmärkten zusätzlich erschwert. Die Wiedervermietungsmiete kann hier durchaus höher sein als die für eine größere Wohnung mit einem älteren Mietvertrag. So zeigen Daten aus den Städten der innerstädtischen Raumbearbeitung (IRB), einem kommunalstatistischen Gemeinschaftsprojekt zwischen der

zeit 56 beteiligten Städten und dem BBSR, eine seit 2011 anhaltende Verringerung der Umzugszahlen (über Stadtteilgrenzen hinweg) innerhalb der Städte. Eine Ausnahme stellen die außergewöhnlichen Wanderungsentwicklungen durch Geflüchtete der Jahre 2015/2016 dar.

Der Neubau von Wohnungen hat in den letzten zehn Jahren stark zugenommen. Dabei erfolgt der Geschosswohnungsbau vor allem in den wachsenden Städten und deren Umland. Das erweiterte Angebot reicht jedoch noch nicht aus, um die hohe Nachfrage vollständig zu bedienen. Dadurch sind sowohl Wohnungsmieten als auch Immobilienpreise deutlich gestiegen. Die Angebotsknappheit des Baulands sorgt für besonders starke Preissteigerungen, die sich in höheren Angebotsmieten niederschlagen. Die Baukosten haben sich durch diese Baupreissteigerungen in Verbindung mit Lieferengpässen, einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft, einem ausgeprägten Arbeitskräftemangel sowie gestiegenen technischen Anforderungen an den Neubau ebenfalls erhöht und wirken zusätzlich auf die Mietpreisbildung. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Wohnungen mit Mietpreisbindung ab, da mehr günstige Wohnungen aus den Bindungen fallen als über die soziale Wohnraumförderung neu gebaut werden (vgl. BMI 2021a: 38 f.).

Innerstädtische Differenzierung bringt mehr Transparenz

Viele Studien und Berichte zur überregionalen Marktentwicklung nehmen die Städte in ihrer Gesamtheit in den Blick, unterteilen sie in

einzelne Gruppen oder fokussieren sich auf einen Teilmarkt, wie das Segment preisgünstiger Wohnungen. Eine differenzierte Betrachtung der Mietenentwicklungen setzt jedoch einen breiten Blick auf den Wohnungsmarkt voraus, da die dynamische Entwicklung nicht alle Städte und Wohnlagen in gleicher Weise trifft.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird im Folgenden die Entwicklung der Angebotsmieten in innerstädtischer Differenzierung näher betrachtet. Dabei werden kleinräumige, auf Stadtteilebene vorliegende, kommunalstatistische Daten der Innerstädtischen Raumbearbeitung (IRB) mit georeferenzierten Angaben des BBSR zu Angebotsmieten verschnitten. Für die innerstädtischen Raumdifferenzierungen werden Wohnlagen auf Baublockebene und IRB-Lagetypen auf Stadtteilebene genutzt. Dadurch ist es möglich, ein differenzierteres Untersuchungsraster für die Beobachtung der Preisentwicklung bei Angebotsmieten zu entwickeln.

Zentrale Fragestellungen sind:

- Wo steigen die Preise für Angebotsmieten innerhalb der Städte besonders?
- Werden bestimmte Wohnungsegmente teurer als andere?
- Wie entwickeln sich Wiedervermietungsmieten im Vergleich zu Neubaumieten?

Um diese Fragestellungen detailliert beantworten zu können, wird zunächst auf die Kontextbedingungen der Mietwohnungsmärkte eingegangen.

Kontextbedingungen der Stadtentwicklung

Hoher Bevölkerungszuwachs in vielen deutschen Städten ist ein wichtiger Faktor für stark steigende Angebotsmieten.

Hohe Wanderungsgewinne in vielen Städten

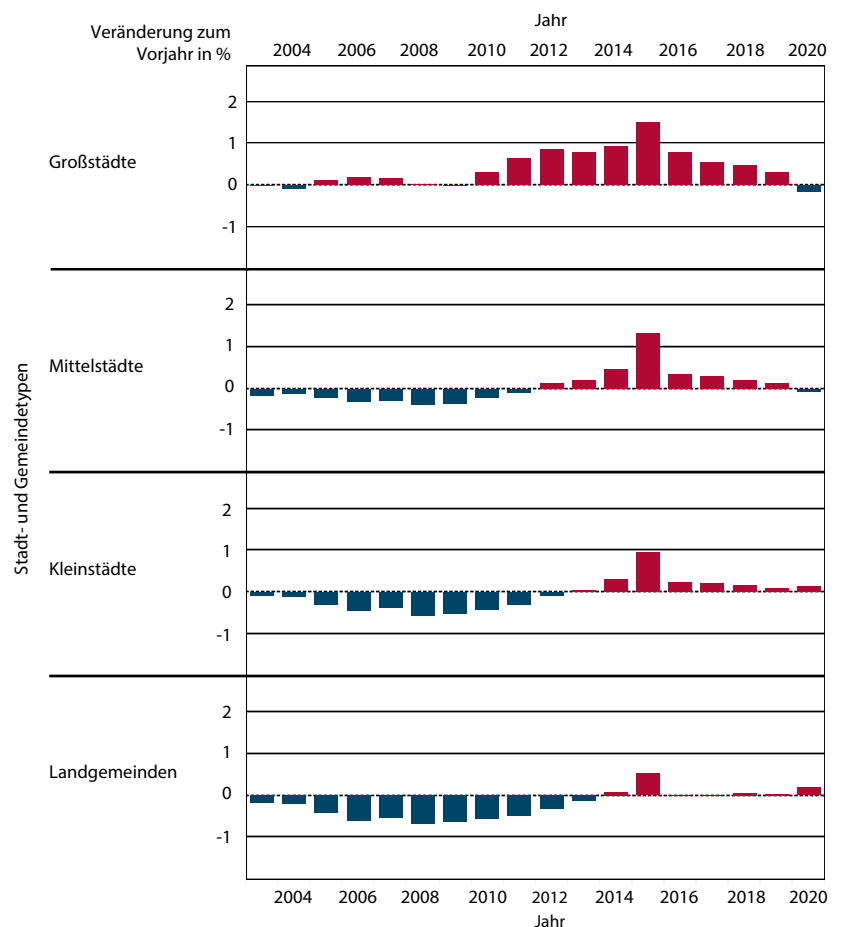
Der Einwohnerzuwachs in Großstädten wird wiederholt als ein Treiber der Preisentwicklung auf den Miet- und Eigentumswohnungsmärkten angeführt. Mit Blick auf die langfristigen großräumigen Muster der Bevölkerungsentwicklung seit 2002 fällt eine „Umschichtung“ der Bevölkerung auf. Während die Bevölkerung außerhalb der Großstadtreionen Deutschlands zurückgegangen ist, haben Großstadtreionen insgesamt

an Bevölkerung gewonnen, insbesondere die (großen) Kernstädte (vgl. Göddecke-Stellmann/Lauerbach 2021: 24). Eine steigende Nachfrage nach Wohnungen durch eine wachsende Bevölkerung in den Großstädten resultiert in einem entsprechenden Nachfragedruck, dem durch Wohnungsneubau nur zeitversetzt begegnet werden kann. Angebot und Nachfrage sind nicht ausbalanciert. Dies führt zu Nachfrageüberhängen, die sich in steigenden Preisen bei den über Inserate angebotenen Wohnungen niederschlagen.

BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2022

Abbildung 2

Veränderung des Bevölkerungsstandes nach Stadt- und Gemeindetypen 2003 bis 2020



Anmerkung: Umschätzung der Bevölkerungszahlen bis 2010 aufgrund der Zensuskorrektur durch das BBSR
 Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR,
 Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder

Quelle: BBSR 2022

Städte wachsen vor allem durch Zuwanderung. Diese wird von verschiedenen Komponenten beeinflusst. Deutschland wies bei der Zuwanderung aus dem Ausland zuletzt 2008 und 2009 einen negativen Saldo auf (vgl. Statistisches Bundesamt 29.06.2021). Von 2010 bis 2015 stieg der Saldo der Außenwanderung stetig. In den Jahren 2011 bis 2014 steigerten sich die Gewinne bei der Zuwanderung aus dem Ausland sukzessive von 280.000 bis auf 550.000. Im Zuge der Zuwanderung von Geflüchteten erreichten die Wanderungsgewinne 2015 einen Spitzenwert von 1,14 Mio. und gingen danach kontinuierlich zurück. Zuletzt lagen sie bei 220.000 Personen im Jahr 2020. Insgesamt sind seit 2010 4,76 Mio. Menschen mehr zugewandert als abgewandert. Das Geburtendefizit von 1,9 Mio. Menschen seit 2010 konnte dadurch ausgeglichen werden und ließ die Bevölkerungszahl ansteigen. Die Zuziehenden orientieren sich zum großen Teil in Richtung der Großstädte, um hier den Einstieg in den Arbeits- und Ausbildungsmarkt zu finden. Für das Jahr 2021 schätzt das Statistische Bundesamt einen positiven Außenwanderungssaldo von 270.000 bis 320.000 Personen (vgl. Statistisches Bundesamt 20.01.2022).

Die Zuwanderung in die Großstädte speist sich jedoch nicht nur

aus der Außenwanderung, sie wird auch von jungen Ausbildungs- und Berufswandernden im Alter von 18 bis 25 Jahren getragen. Das Angebot an Studien- und Ausbildungsplätzen sowie die Möglichkeiten zum beruflichen Einstieg sind in Groß- und Universitätsstädten häufig vielfältiger und größer als in anderen Regionen. Für die Geburtsjahrgänge zwischen 1996 und 2003 macht sie das besonders attraktiv. Umfasste der Geburtsjahrgang 1996 noch 929.000 Personen, hat sich die absolute Zahl derjenigen, die dieser Altersgruppe im Vergleich zu früheren Geburtsjahrgängen angehören¹, deutlich verringert und lag im Geburtsjahr 2003 nur noch bei 752.000 Personen (vgl. Statistisches Bundesamt 14.10.2021). Im Zusammenspiel mit nachlassenden Außenwanderungsgewinnen bedeutet diese Reduktion zwar eine gewisse Entlastung bei der Zuwanderung in die Städte, von einer Entschärfung der Situation kann jedoch noch keine Rede sein.

In der Gesamtschau haben Großstädte in den zurückliegenden Jahren in unterschiedlicher Intensität vor allem durch ausbildungs- und arbeitsmarktbedingte Zuzüge an Bevölkerung gewonnen (vgl. Abb. 2). Die Höchstwerte wurden im Jahr 2015 erreicht, ausgelöst durch die zusätzliche Zuwanderung von Ge-

flüchteten. In den Folgejahren verlor die Bevölkerungsentwicklung wieder an Dynamik. Aktuell verzeichnen erste Städte wieder Bevölkerungsverluste (vgl. Rink et al. 2021). Im Jahr 2020 sind die Bevölkerungszahlen in den kreisfreien Städten insgesamt um 0,1 % zurückgegangen. Zuletzt verringerten sich insbesondere die Außen-, aber auch die Binnenwanderungen merklich, die in den Vorjahren für das Wachstum der Großstädte mitverantwortlich waren. Die Sondersituation der Corona-Pandemie reduzierte das Binnen- und Außenwanderungsgeschehen aufgrund der Präsenz- und Öffnungsbeschränkungen drastisch. Es ist derzeit noch nicht absehbar, ob sich auch eine grundsätzliche Trendwende im Wanderungsverhalten abzeichnet.

Die engen Mietwohnungsmärkte mit hohen Quadratmeterpreisen in den Großstädten sorgen ebenso wie hohe Bauland- und Immobilienpreise für Ausweichbewegungen. Dies betrifft besonders Familienhaushalte. Die Fortzüge sind vor allem in das Umland der Städte zu erkennen, erfolgen aber auch in entferntere ländliche Räume. Ob eine mögliche Zunahme von Telearbeit und mobilem Arbeiten bei Bürobeschäftigten diesen bereits vor der Pandemie bestehenden Trend verstärkt, ist nach jetzigem Stand noch offen.

(1) Die Geburtsjahrgänge zwischen 1980 und 1990 waren mit ca. 1 Mio. bis 1,1 Mio. Personen besonders stark besetzt.

Wohnungsmarktentwicklungen in Städten

Die demografischen Entwicklungen und die Konzentration der Wanderungen auf wirtschaftlich prosperierende städtische Märkte sorgen dort für anhaltende Wohnungsmarktspannungen mit steigenden Bauland- und Immobilienpreisen sowie gestiegenen Wohnungsmieten, insbesondere bei Erst- und Wiedervermietungen.

Immobilienpreise steigen stärker als Angebotsmieten

Besonders hohe Preissteigerungen zeigen sich in den sieben größten deutschen Städten. Dort stiegen die Immobilienkaufpreise in den letzten fünf Jahren bis Mitte 2021 nach den Preisindizes für Wohnimmobilien des Statistischen Bundesamtes um 73 % für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. um 75 % für Eigentumswohnungen (vgl. Statistisches Bundesamt 2022). Die Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Gebäudebestand legten im vergleichbaren Zeitraum in diesen Städten um 31 % zu.

Die regionalen Unterschiede bei Wohnungsmieten und Immobilienpreisen zwischen wachsenden und schrumpfenden Städten und Regionen wurden in den letzten Jahren immer größer. Mittlerweile umfasst die Spanne der durchschnittlichen Wiedervermietungs-mieten inserierter Mietwohnungen in kreisfreien Städten zwischen knapp 19 € je m² nettokalt in München und unter 5,50 € je m² in strukturschwachen Städten wie Salzgitter, Pirmasens, Gera und Chemnitz.

Seit 2019 flacht der Anstieg der Wiedervermietungs-mieten bundesweit ab und betrug im Jahr 2020 nur noch 2,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Preisanstieg damit um knapp einen Prozentpunkt. Die Rückgänge der Mietensteigerungen wurden vor allem im zweiten Halbjahr 2020 deutlich. Dabei scheinen sich in einigen wachsenden Städten die mietpreisdämpfenden Wirkungen durch die Forcierung des Wohnungsbaus bemerkbar zu machen. Die Sondersituation verringerter Zuwanderungszahlen aufgrund der Pandemiesituation und daraus folgenden Beschränkungen schlugen sich ebenfalls in dieser Entwicklung nieder. Bei den Immobilienpreisen ist hingegen in großen Städten keine Dämpfung erkennbar – 2021 stiegen die Preise noch stärker als in den Vorjahren (vgl. ebd.; Verband deutscher Pfandbriefbanken 2021).

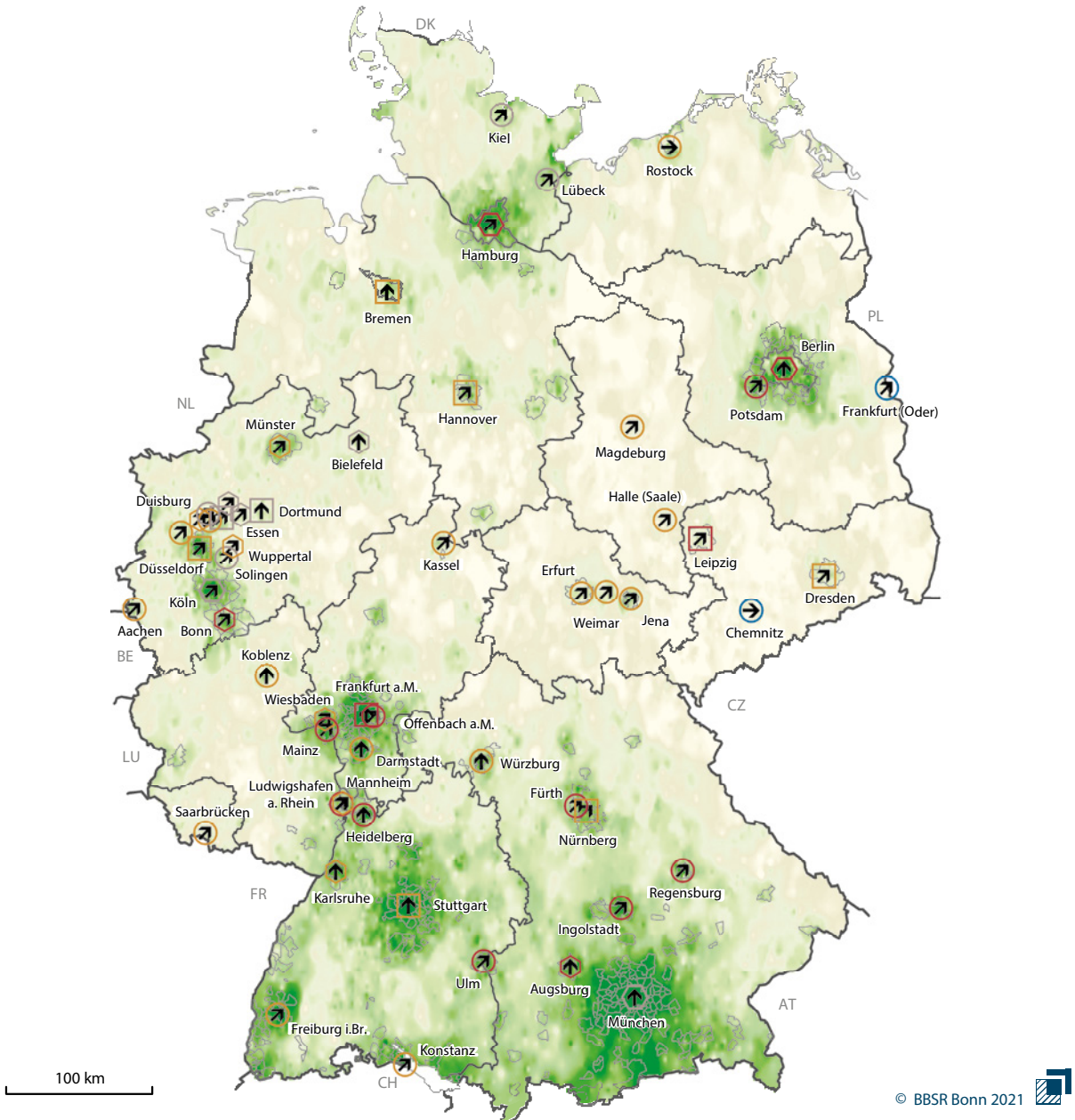
Wohnungsbau entlastet Mietwohnungsmärkte

Der Wohnungsbau hat eine zentrale wohnungs- und sozialpolitische Rolle, um bezahlbaren Wohnraum insbesondere in wachsenden Städten und Regionen zu schaffen. Daher ist

Sondersituation Corona-Pandemie und Wohnungsinserate

Die Pandemie sorgte für zeitweise stark verringerte Inseratszahlen bei Mietwohnungen. So brach die Anzahl der Wohnungsinserate (hier: unmöblierte Wohnungen) im ersten Halbjahr 2020 durch den ersten „Lockdown“ bundesweit um ungefähr ein Viertel ein. In dieser Zeit waren Wohnungsbesichtigungen kaum möglich. Im zweiten Halbjahr 2020 sowie im ersten Halbjahr 2021 entsprach die Zahl der inserierten Wohnungen wieder den Zahlen der Vorjahreszeiträume vor 2020. Zwischen den Kreistypen lassen sich im ersten Halbjahr 2021 leichte Verschiebungen bei den Wohnungsinseraten erkennen. Im Vergleich zu den Jahren vor 2020 ging die Zahl der Annoncen in kreisfreien Städten leicht zurück. Hier wirken mehrere Faktoren: weniger Wohnungswechsel bei Miethaushalten aufgrund der Preissteigerungen, Zunahme des Angebotes möblierter Wohnungen, mehr Vertrieb von Maklerinnen, Maklern und Wohnungsunternehmen über Warte- und Kundenlisten anstelle von aufwändigen Wohnungsinseraten. In städtischen Kreisen erhöhten sich die Inseratszahlen leicht. Gerade im Umland wachsender Städte werden bei steigender Nachfrage mehr Mietwohnungen über Inserate angeboten.

Abbildung 3 Wiedervermietungsflächen inserierter Wohnungen und Bevölkerungsentwicklung in IRB-Städten



Stadtgröße in 1.000 Einwohnern 2019

- bis unter 250
- ◐ 250 bis unter 500
- ◑ 500 bis unter 1.000
- ◒ 1.000 und mehr

Entwicklung der Bevölkerung 2015 bis 2019 in %

- schrumpfend (bis unter -0,5)
- stabil (-0,5 bis unter 0,5)
- wachsend (0,5 bis unter 3,0)
- stark wachsend (3,0 und mehr)

Von den Ländern definierte Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten 2021

- Kommune mit Mietpreisbremse und/oder abgesenkter Kappungsgrenze

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder, BBSR-Recherche: Mietpreisbegrenzungsverordnungen und Kappungsgrenzenverordnungen der Länder (Stand: Februar 2021)
 Geometrische Grundlage: Gemeinden (generalisiert), 31.12.2019
 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: J. Nielsen, A. Schürt

Jährliche Entwicklung der Wiedervermietungsflächen inserierter Wohnungen 2015 bis 2020 in %

- ➔ stabil (bis unter 1,0)
- ↗ steigend (1,0 bis unter 4,5)
- ⬆ stark steigend (4,5 und mehr)

Niveau der Wiedervermietungsflächen nettokalt 2020 - Inverse Distance Weighting (IDW) Interpolation

- hoch
- mittel
- niedrig

Anmerkung: Bei der Interpolation nach dem Inverse Distance Weighting (IDW) Verfahren wurden für das Jahr 2020 rund 121.000 georeferenzierte Einzelmietwerte ohne Nebenkosten für unmobilierte Wohnungen im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage berücksichtigt.

Hinweis: Stadt München – Registerbereinigung bei der Bevölkerungsstatistik in der Stadt München im Jahr 2017. Dadurch Verringerung der Einwohnerzahl zum Jahresende 2017.
 Quelle: BBSR 2022

Sondersituation Land Berlin

Das Abgeordnetenhaus von Berlin beschloss zum 30. Januar 2020 den sogenannten Mietendeckel. Zu den wichtigsten Regelungen zählten ein Mietestopp, Mietobergrenzen, Mietabsenkungen und die Begrenzung der Modernisierungsumlage. Der 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts entschied mit Beschluss vom 25. März 2021, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und somit nichtig ist. Damit gab es in Berlin in den Jahren 2020/2021 mit Blick auf Anzahl und Zusammensetzung der über Inserate angebotenen Wohnungen und der entsprechenden Angebotsmieten starke Veränderungen, die eine Sondersituation darstellen und nicht als Marktentwicklungen interpretiert werden können.

die deutliche Zunahme des Wohnungsbaus im letzten Jahrzehnt von großer Bedeutung. Die Fertigstellungen erhöhten sich zwischen 2010 und 2020 um 92 % auf 306.000 Wohnungen. Einen großen Anteil hatte daran der Geschosswohnungsbau: Er bildete 2020 knapp 60 % des Neubaus. Die kreisfreien Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern legten am stärksten zu. Hier verdreifachten sich die Fertigstellungen (vgl. BBSR 2021c). Trotzdem ist das Wohnungsangebot

in vielen Städten weiterhin zu gering, sodass die Immobilienpreise auch unter Pandemie-Bedingungen weiter steigen.

Im Neubaubereich entstehen attraktive Wohnungen mit höheren Standards. Neugebaute Wohnungen haben dabei aufgrund steigender Baukosten und Baulandpreise in wachsenden Städten und Gemeinden ein höheres Mietenniveau als Bestandswohnungen. Die Wohnungsnachfrage honoriert dies größtenteils

mit einer höheren Zahlungsbereitschaft. Allerdings können diese Wohnungen in Form von Sicker-effekten auch die Bestandsmärkte entlasten (vgl. BBSR 2021d). BBSR-Auswertungen der Bautätigkeitsstatistik zeigen, dass sich der Zuwachs bei den Geschosswohnungen durch neue kleine Wohnungen, insbesondere mit zwei und drei Räumen, ergibt. Dadurch wird es insbesondere für Familien in den Städten noch schwieriger, passenden Wohnraum zu finden.

Unterschiede der Angebotsmieten zwischen städtischen Lagen

Die vorliegenden Angebotsmieten repräsentieren den in öffentlichen Portalen inserierten Teil des Wohnungsangebots.

Die im Folgenden untersuchten Angebotsmieten beziehen sich auf Inserate unmöblerter Wohnungen mit einer Wohnfläche von 20 bis 150 m² von öffentlich zugänglichen Immobilienplattformen und Online-Angeboten von Zeitungen, die durch Auszug freigeworden sind oder durch Neubau für den Erstbezug zur Verfügung stehen. Insofern bilden die Angebotsmieten Preisrealisierungschancen ab, die Vermietende auf dem lokalen Wohnungsmarkt sehen. Sie dürfen nicht mit Bestandsmieten verwechselt werden, die in bestehenden Mietverhältnissen gezahlt werden und gerade bei angespannten Wohnungsmarktsituationen für vergleichbare Wohnungen häufig niedriger ausfallen als Angebotsmieten. Auch können mit dieser Datenquelle nicht alle angebotenen Wohnungen erfasst werden, da zahlreiche Wohnungen auf anderen Vertriebswegen vermittelt werden. So haben beispielsweise größere Wohnungsunternehmen, Maklerinnen und Makler teilweise Kunden- oder Wartelisten. Tendenziell dürften das günstige Wohnungssegment und das Luxussegment in den Inseratsdaten unterrepräsentiert sein.

Neben der Wohnungsausstattung und -qualität haben auch Wohnlagen einen großen Einfluss auf das Mietenniveau. Mit dem vorliegenden Wohnlagen-Datensatz auf Baublock-

ebene (vgl. Infokasten Wohnlagen) ergibt sich eine sehr kleinteilige Differenzierung des Mietwohnungsmarkts innerhalb der IRB-Städte. Die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und die Anbindung an den ÖPNV prägen gemeinsam mit der Attraktivität des Wohnumfelds die Zahlungsbereitschaft von Haushalten (vgl. BBSR 2015).

Deutliche Mietensteigerungen in allen Wohnlagen

Die Betrachtung der Angebotsmieten im Aggregat der IRB-Städte zeigt für alle Wohnlagentypen in den letzten zehn Jahren deutliche Mietensteigerungen. In guten bis sehr guten Wohnlagen ist bei den Wiedervermietungen im Gebäudebestand eine stärkere Dynamik zu erkennen, die aufgrund der gestiegenen Wohnungsnachfrage im Betrachtungszeitraum schon früher eingesetzt hat (vgl. Abb. 4). So stiegen die Angebotsmieten dort bereits seit 2011 deutlich an. Die einfachen und mittleren Wohnlagen folgten ab 2013 – bei den einfachen Wohnlagen als Basiseffekt ausgehend von durchschnittlich niedrigeren Mietenniveaus. Gerade im Neubausegment lassen sich in den günstigeren Wohnlagen deutlichere Mietensteigerungen erkennen, die

Wohnlagen

In den vorliegenden Auswertungen werden Angebotsmieten nach Wohnlagen differenziert betrachtet. Das BBSR nutzt dazu die vom Datendienstleister microm angebotene flächendeckende Zuordnung von Baublöcken zu Wohnlagenklassen. microm arbeitet für diese Klassifizierung mit dem immobilienwirtschaftlichen Beratungs- und Analyseunternehmen BulwienGesa zusammen. Neben kleinräumigen Daten gehen auch Ergebnisse von Begehungen durch Gutachterbüros in die Entwicklung der Wohnlagenklassifikation ein, womit eine Kalibrierung und Plausibilisierung des indikatorgestützten Rechenmodells von microm ermöglicht wurde. Die Wohnlagenklassifikation liegt flächendeckend für Deutschland auf der Ebene von Baublöcken vor. Es lassen sich einfache, mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen unterscheiden.

auch im Jahr 2020 anhalten. Hier haben sich im Zehnjahresvergleich die über Inserate veröffentlichten Erstvermietungsmiten verdoppelt. Die guten/sehr guten Wohnlagen hatten bei höheren Ausgangsniveaus etwas geringere relative Mietenanstiege, lagen damit aber immer noch über den Steigerungen der Angebotsmiten im Gebäudebestand.

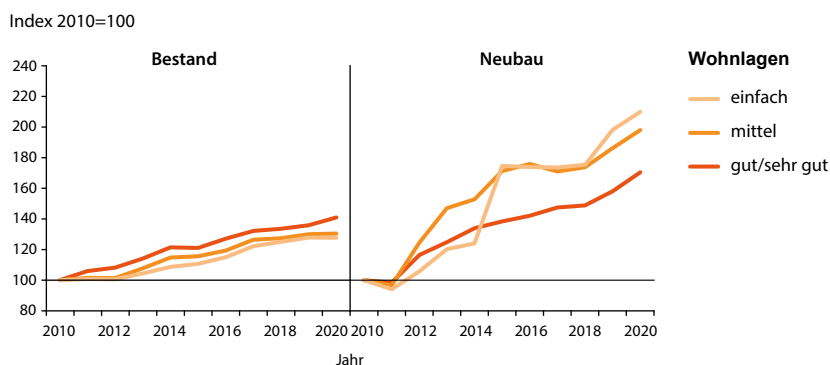
Bei Wiedervermietungen sind im Aggregat der IRB-Städte in den einfachen und mittleren Wohnlagen seit 2018 nur noch moderate und im Jahr 2020 keine Mietensteigerungen mehr erkennbar. Hier scheint sich durch die Ausweitung des Neubaus in den letzten Jahren eine gewisse Entspannung bemerkbar zu machen. Außerdem haben sich aufgrund der Pandemiesituation 2020 die Zuzüge in die Städte verringert, was zumindest für diesen Zeitraum zu einer nachlassenden Nachfrage geführt hat. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die wirtschaftlich prosperierenden Städte mit der Rücknahme der Pandemiebeschränkungen künftig wieder mehr Außenwanderungsgewinne und somit Wohnungsnachfrage erfahren.

Größere Mietensunterschiede zwischen den IRB-Lagen

Die innerstädtischen Lagen zeigen seit 2019 bei Erstvermietungen am Innenstadtrand und Stadtrand anhaltend hohe Steigerungen, wohingegen in den Innenstädten ein Abflachen der Dynamik zu erkennen ist. Bei Wiedervermietungen stiegen die Angebotsmiten in den Stadtteilen des Innenstadtrands und des Stadtrands nur noch moderat, in den Innenstädten waren sie sogar leicht rückläufig. Abbildung 5 zeigt die Verteilung der Mietenniveaus inserierter

Abbildung 4

Veränderung der Erst- und Wiedervermietungsmiten inserierter Wohnungen nach Wohnlagen in IRB-Städten 2010 bis 2020



Anmerkungen: Angebotsmiten ohne Nebenkosten für unmobilierte Wohnungen bei Erst- und Wiedervermietung mit 20 bis 150 m² Wohnfläche, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Innerstädtische Raumbbeobachtung (IRB) des BBSR, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Quelle: BBSR 2022

IRB-Lagetypen

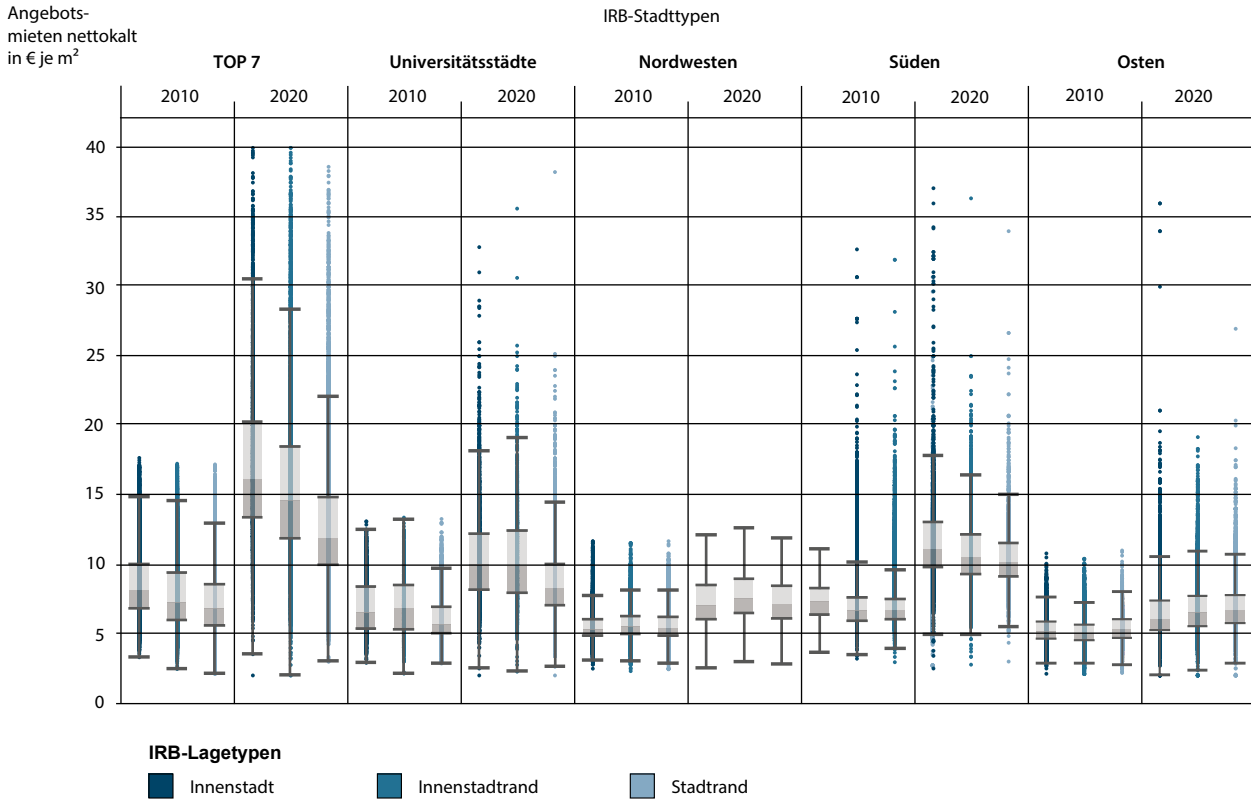
Die IRB-Lagetytik ist ein Kernbestandteil des kommunalstatistischen Gemeinschaftsprojektes Innerstädtische Raumbbeobachtung (IRB). Jede teilnehmende Stadt legt in Abstimmung mit dem BBSR die Lagetytik fest. Sie ist darauf ausgerichtet, die Zentralität der Stadtteile abzubilden. Von der Innenstadt ausgehend wird zwischen Stadtteilen des Innenstadtrands und des Stadtrands unterschieden. Die Innenstadt ist der zentrale Geschäftsbereich mit hoher Dichte, überregional bedeutsamer Infrastruktur, zentralen Verkehrsbereichen sowie zentralörtlichen Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen. Die umliegenden Stadtteile werden dem Innenstadtrand zugeordnet. Hier finden sich sowohl gehobene gründerzeitliche Viertel wie auch verdichtete Arbeitersiedlungen aus der Industrialisierungsphase des frühen Stadtwachstums. An den Innenstadtrand schließt der Stadtrand an. Mehr noch als der Innenstadtrand ist der Stadtrand bisweilen sehr unterschiedlich strukturiert. Der Lagetyp ist jedoch eindimensional ausgelegt und bildet lediglich die Position des Stadtteils zum Zentrum der Stadt ab. Weitere Kriterien wie die städtebauliche Struktur oder der Entstehungszusammenhang finden keine Berücksichtigung. Für viele Auswertungen ist diese grobe Zuordnung ausreichend. Gleichwohl gilt es in Abhängigkeit von der Fragestellung weitere Kriterien hinzuzuziehen. Dafür wird der IRB-Lagetyp bspw. in Kombination mit den Wohnlagen betrachtet.

Wohnungen im Gebäudebestand in den Jahren 2010 und 2020 nach Stadttypen und innerstädtischen Lagen der IRB-Städte (vgl. Infokasten IRB-Lagen).

Vor allem in den sieben größten Städten, den Universitätsstädten und Städten in Süddeutschland

wird die Verteuerung des öffentlich inserierten Mietwohnungsangebots in allen innerstädtischen Lagen deutlich. Die Top-7-Städte erreichten 2020 in den Innenstadtlagen einen Median der Wiedervermietungsmiten von gut 16 € je m² und damit eine Verdopplung im Zehnjahresvergleich. In den süd-

Abbildung 5 Spannen der Wiedervermietungen inserierter Wohnungen nach Stadttypen und Lagetypen in IRB-Städten 2010 und 2020



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung mit 20 bis 150 m² Wohnfläche, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Innerstädtische Raumbeobachtung (IRB) des BBSR, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Quelle: BBSR 2022

deutschen Städten (ohne München und Stuttgart) liegt der Wert bei knapp 11 € je m². Es zeigt sich jedoch auch, dass die Innenstädte nicht immer am teuersten sind. Vor allem in den Städten im Nordwesten und Osten, die vielfach nicht so starke

Marktanspannungen und deutlich niedrige Mietenniveaus aufweisen, können die Innenstadtränder und teilweise auch die Stadtränder bei geringeren Mietunterschieden höhere Durchschnittsmieten erzielen. Hier wirken nicht nur

die reinen Lageunterschiede: Die Zusammensetzung des Wohnungsangebots (Gebäudealter, -zustand, -qualität) und die kleinteiligeren Wohnlagen in den jeweiligen Stadtteilen haben hier einen relevanten, preisbildenden Einfluss.

Mietenentwicklungen inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau

Erstvermietungs­mieten von Neubau­woh­nun­gen liegen in der Regel deutlich über denen bestehender Miet­woh­nun­gen.

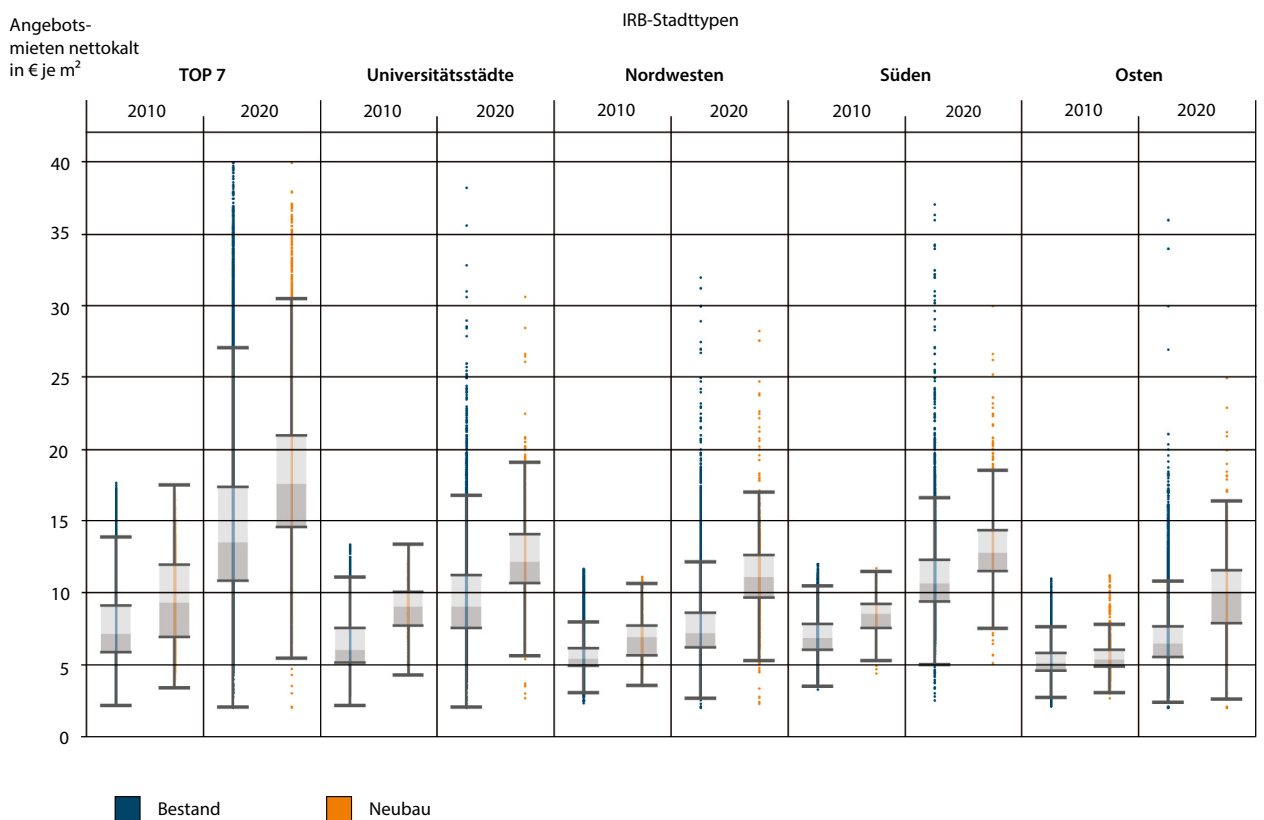
Erst- und Wiedervermietungs­mieten legen zu

Je nach Stadttyp bewegen sich die Unterschiede zwischen Erst- und Wiedervermietungs­mieten im Aggregat durchschnittlich zwischen 2 und 4 € je m² (vgl. Abb. 6). Dabei sind die Steigerungsraten zwischen den beiden Segmenten in den stark wachsenden Städten in den letzten zehn Jahren ähnlich hoch. Die Nachfrageüberhänge machen sich demnach sowohl im Bestand als auch im Neubau bemerkbar. In den IRB-Städten im Nordwesten und Osten

haben hingegen die Neubaumieten, ausgehend von einem niedrigen Niveau, seit 2010 deutlich stärker zugelegt als die Wiedervermietungs­mieten.

Die Boxplots zeigen, dass sich die Spannen der Angebots­mieten im Gebäudebestand wie im Neubau in den letzten Jahren deutlich vergrößert haben. Neben einer verbreiteten Verteuerung der Angebote gibt es weiterhin Wohnungen, die günstig angeboten werden. Allerdings nimmt ihr Anteil bei öffentlich inserierten Wohnungen in den letzten Jahren deutlich ab. Vor allem durch Wohnungsunternehmen

Abbildung 6 Spannen der Angebots­mieten inserierter Wohnungen nach Stadttypen und Gebäudealter in IRB-Städten 2010 und 2020



Anmerkungen: Angebots­mieten ohne Nebenkosten für un­möblierte Woh­nun­gen mit 20 bis 150 m² Wohnfläche, basierend auf im Internet ver­öf­fent­lichten Woh­nungs­in­seraten von Immo­bilien­plat­tför­men und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Innerstädtische Raumbearbeitung (IRB) des BBSR, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Quelle: BBSR 2022

IRB-Stadttypen

Top 7 Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Universitätsstädte* Aachen, Bochum, Darmstadt, Freiburg i. Br., Heidelberg, Jena, Kassel, Konstanz, Mainz, Münster, Regensburg, Saarbrücken, Würzburg

Städte Nordwesten Bielefeld, Bonn, Bremen, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hannover, Kiel, Krefeld, Lübeck, Mülheim a. d. Ruhr, Oberhausen, Solingen, Wuppertal

Städte Süden Augsburg, Fürth, Ingolstadt, Karlsruhe, Koblenz, Ludwigshafen, Mannheim, Nürnberg, Offenbach, Ulm, Wiesbaden

Städte Osten Chemnitz, Dresden, Erfurt, Frankfurt (Oder), Halle (Saale), Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock, Weimar

* IRB-Städte mit einem deutlich überdurchschnittlichen Anteil Studierender an der Gesamtbevölkerung der Stadt werden als Universitätsstädte kategorisiert.

wird dieser Markt teilweise über andere Vertriebswege vermittelt, welche in öffentlich verfügbaren Quellen nicht erscheinen. Die Zahl der über diese Wege vermittelten Wohnungen kann bisher noch nicht quantifiziert werden.

Mehrere Faktoren wirken beim Neubau preistreibend

Die Gründe für höhere Neubaumieten sind vielfältig. Gerade auf den Wachstumsmärkten sind aufgrund der Knappheit und der daraus resultierenden starken Verteuerung von Bauland höhere Wohnungsmieten erforderlich, um Neubauprojekte wirtschaftlich realisieren zu können. Nach dem Baulandpreisindex des Statistischen Bundesamtes haben sich die Baulandpreise zwischen 2010 und 2020 bundesweit verdoppelt (vgl. Statistisches Bundesamt 2022). Zusätzlich wirken die hohen Baukostensteigerungen bei Arbeits- und Materialkosten preistreibend. Bisher scheint bei einkommensstarken Haushaltgruppen eine ausreichende Zahlungsbereitschaft bzw. -möglichkeit zu bestehen, sodass Investitionen in hochpreisige Wohnungen auf eine entsprechende Nachfrage stoßen. Es fehlt jedoch nach wie vor ein ausreichendes Angebot kostengünstiger Wohnungen. Bund, Länder und Kommunen sind bestrebt, mit einem

umfassenden Fördermitteleinsatz und verschiedenen baurechtlichen und mietregulierenden Maßnahmen mehr kostengünstigen Wohnraum zu realisieren (vgl. BBSR 2021a: 127 ff.; BMI 2021b).

Mietenspannen zwischen Wohnlagen variieren je nach Stadttyp

In den Universitätsstädten und den sieben größten Städten zeigen sich bei den Wiedervermietungsmieten über die Jahre hinweg deutliche Niveauunterschiede zwischen den Wohnlagen (vgl. Abb. 7 und Infokasten Wohnlagen, S. 10). Hochschulstädte weisen Spannen zwischen durchschnittlich 8,00 € je m² in einfachen Wohnlagen und 10,20 € je m² in guten/sehr guten Wohnlagen auf. Bei den Top-7-Städten liegen die Medianwerte inserierter Wohnungen sogar zwischen 11,30 und 15,00 € je m². In den süddeutschen IRB-Städten sind hingegen die Wohnlagenunterschiede gar nicht so groß. Allerdings sind die Mietenniveaus hier in allen Lagen vergleichsweise hoch. So überschreiten die einfachen Wohnlagen im Jahr 2020 die Zehn-Euro-Marke, die sehr guten Wohnlagen liegen im Schnitt bei 11,20 € je m².

Bei den Erstvermietungsmieten zeigen sich außer in den ostdeutschen IRB-Städten (ohne Berlin) und den

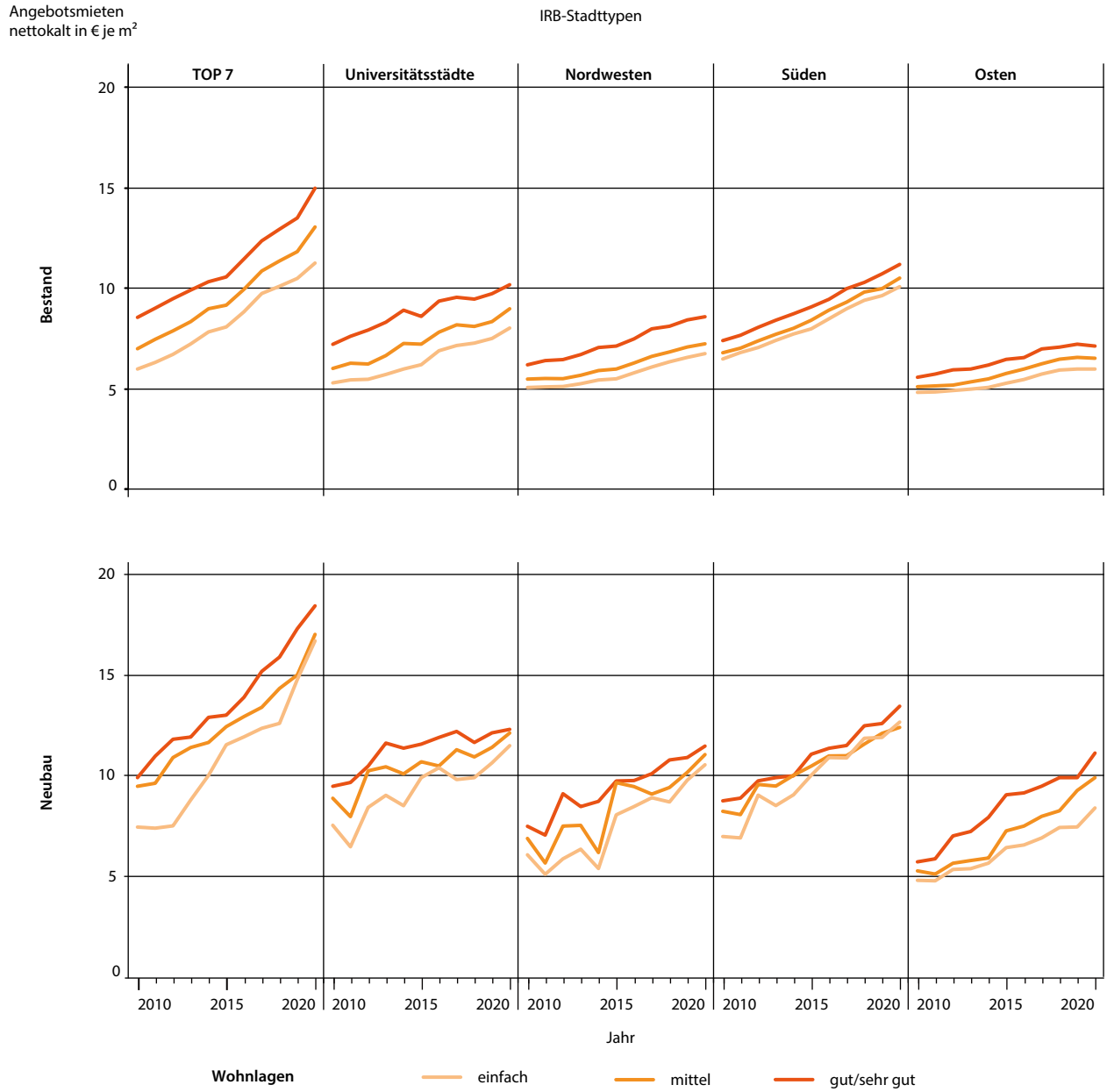
sieben größten Städten keine großen Niveauunterschiede zwischen den Wohnlagen. Gerade in den letzten Jahren haben sich hier die Mieten der inserierten Wohnungen angenähert. Bei der Dynamik der Angebotsmieten fallen in der Aggregatbetrachtung vor allem die einfachen Lagen in den sieben größten Städten und die mittleren Lagen in den ostdeutschen IRB-Städten beim Neubau auf. Hier haben die Erstvermietungsmieten im Vergleich zu den anderen Wohnlagen stärker zugelegt.

Beim Inseratsangebot dominieren die Wiedervermietungen

Neubauwohnungen haben am Gesamtangebot von Mietwohnungen nur einen geringen Anteil. 2010 wurden über die erfassten Wohnungsinserate in den IRB-Städten nur in 3,6 % der Fälle Neubauwohnungen angeboten. 2020 waren es aufgrund der stark gestiegenen Neubautätigkeit bereits 6,5 %. Bei den Inseraten lag die Neubaurate in den wachsenden Städten mit stärkerer Bauaktivität entsprechend höher – 14 % in den sieben größten Städten, 10 % in den weiteren IRB-Städten in Süddeutschland (zum Vergleich 2010: 4 bzw. 3 %). Die IRB-Städte im Nordwesten und Osten weisen dagegen nur vergleichsweise niedrige Neubau-Inseratsanteile von 3 bzw. 4 % auf.

Abbildung 7

Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Wohnlagen und Stadttypen in IRB-Städten 2010 bis 2020



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Erst- und Wiedervermietung mit 20 bis 150 m² Wohnfläche, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Innerstädtische Raumbbeobachtung (IRB) des BBSR, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Quelle: BBSR 2022

Angebote unterschiedlicher Wohnungstypen

Die Städte unterscheiden sich deutlich in der Zusammensetzung der Wohnungsangebote und der Wohnungsnachfrage.

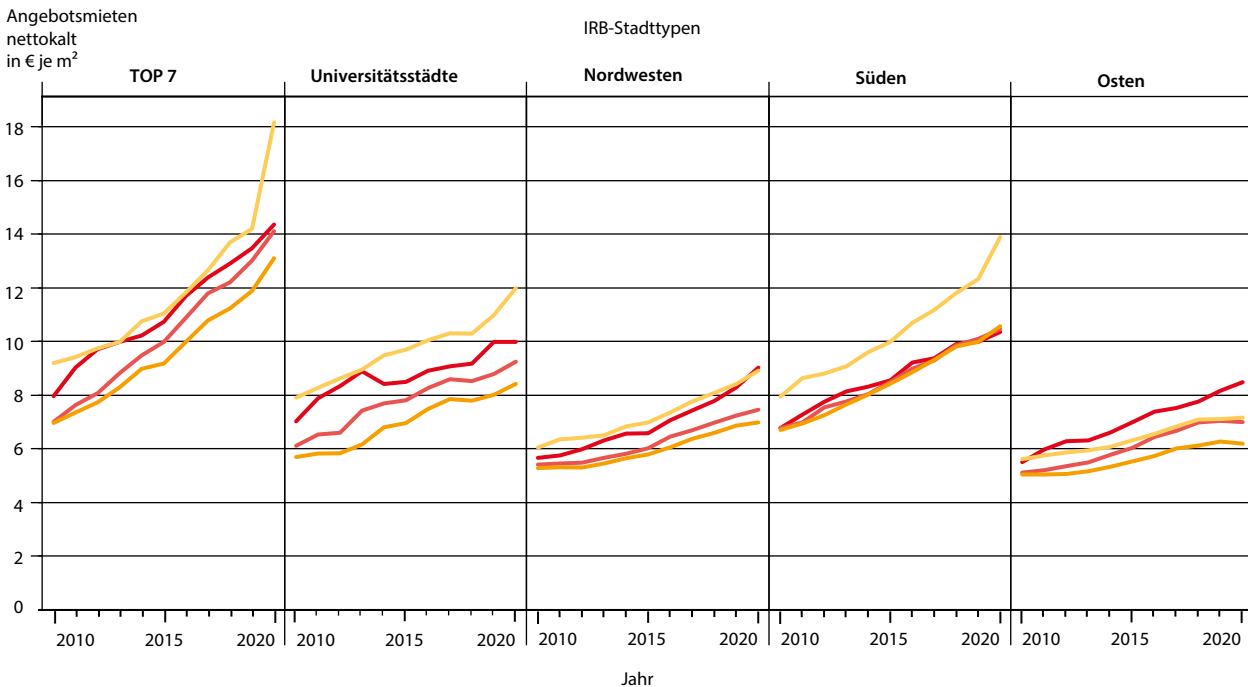
Insbesondere kleine Wohnungen verteuern sich

Bei der Unterscheidung von Stadt- und Wohnungstypen lassen sich gewisse Tendenzen erkennen. Mit Blick auf die öffentlich inserierten Wohnungen hat das BBSR hierzu vier Typen von Wohnungen definiert (vgl. Tabelle 1).

Besonders auffällig sind die Mietniveaus und -entwicklungen der kleinen Wohnungen, insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten der größten Städte, der Universitätsstädte und in Süddeutschland. Die Quadratmetermieten kleiner Wohnungen waren bereits früher in der Regel

höher als bei größeren Wohnungen. In den letzten Jahren haben sich deren Niveaus bei den Angebotsmieten in Städten mit Wohnungsengpässen aber deutlicher von den weiteren Wohnungssegmenten abgehoben (vgl. Abb. 8). Diese Wohnungen werden bereits jetzt stark nachgefragt. Aufgrund der demografischen Entwicklungen und der Zunahme kleinerer Haushalte wird sich dieser Trend künftig noch verstärken. Entsprechend sind die Angebotsmieten in den letzten zehn Jahren besonders in diesem Segment gestiegen. Dabei macht gerade der Wohnungstyp „Singlewohnungen“ bei den öffentlich inserierten Wohnungen je nach Stadttyp nur 10 bis knapp 20 % des veröffentlichten Angebotes aus. Die

Abbildung 8 Erst- und Wiedervermietungsnettomieten inserierter Wohnungen nach Stadt- und Wohnungstypen in IRB-Städten 2010 bis 2020



Wohnungstypen

- Singlewohnungen
- Paar- und Kleinfamilienwohnungen
- Durchschnittliche Familienwohnungen
- Große Familienwohnungen

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Erst- und Wiedervermietung mit 20 bis 150 m² Wohnfläche, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Innerstädtische Raumbbeobachtung (IRB) des BBSR, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Quelle: BBSR 2022

Tabelle 1

Definition der Wohnungstypen

Wohnungstyp	Wohnungsgröße
Singlewohnungen	bis unter 40 m ² , ein bis zwei Zimmer
Paar- und Kleinfamilienwohnungen	40 bis unter 80 m ² , zwei bis vier Zimmer
Durchschnittliche Familienwohnungen	80 bis unter 120 m ² , drei bis fünf Zimmer
Große Familienwohnungen	120 bis 150 m ² , vier bis sechs Zimmer
Hinweis: In Städten mit hohen Studierendenzahlen werden die hier benannten „Familienwohnungen“ häufig durch Wohngemeinschaften nachgefragt.	

höchsten Anteile sind in den sieben größten Städten (16 %) und den Universitätsstädten (18 %) zu finden. Das inserierte Marktangebot hat in den letzten zehn Jahren leicht zugenommen – vor allem in den Universitätsstädten und in Ostdeutschland.

Kleine und mittelgroße Familienwohnungen dominieren das Angebot

Die Quadratmetermieten der Familienwohnungen staffeln sich nach den Wohnungsgrößen – im Schnitt gilt: je größer desto teurer. Nur in den süddeutschen Städten (ohne München und Stuttgart) liegen die drei Wohnungssegmente sehr dicht beisammen. Paar- und Kleinfamilienwohnungen bilden je nach Stadttyp mit 53 % (sieben größte Städte) bis 73 % (Nordwesten, Osten) die höchsten Inseratszahlen, gefolgt von den durchschnittlichen Familienwohnungen mit 14 % (Osten) bis 27 % (Süden). Große Familienwohnungen mit mehr als 120 m² Wohnfläche machen beim inserierten Wohnungsangebot nur einen kleinen Teil aus. Ihre Quadratmetermieten liegen aber vielfach über denen kleinerer Familienwohnungen.

Inseratszahlen in den größten Städten gehen zurück

In den letzten zehn Jahren sind die veröffentlichten Inseratszahlen in den

sieben größten Städten um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Außer in der Städtegruppe Nordwesten hat die Zahl inserierter Wohnungen in allen anderen IRB-Stadttypen leicht zugenommen oder blieb konstant. Der starke Rückgang in den größten Städten hat verschiedene Ursachen. Aufgrund der Marktanspannungen müssen nicht mehr alle Wohnungen inseriert werden. Maklerinnen, Makler und Wohnungsunternehmen können hier auf Warte- und Kundenlisten zurückgreifen. Wohnungsunternehmen inserieren zum Teil Musterwohnungen, hinter denen mehrere identische Einzelwohnungen stehen. Bei fehlenden Wohnungsangeboten oder einer deutlichen Verteuerung eines potenziellen neuen Mietvertrags verbleiben mehr Haushalte „notgedrungen“ länger in ihrer Wohnung. Wie Auswertungen der IRB-Umzugsdaten zeigen, verringert sich die Umzugshäufigkeit unter angespannten Marktbedingungen.

Bei den in diesem Heft untersuchten Wohnungen handelt es sich aus Gründen der Vergleichbarkeit ausschließlich um unmöblierte Wohnungen. In den letzten Jahren hat jedoch der Anteil möblierter Wohnungen bei den Inseratszahlen deutlich zugenommen – von 3,5 % auf 11 % zwischen 2009 und 2019. Das kann an einer veränderten Wohnungsnachfrage, höheren Renditeerwartungen bei möblierten Objekten oder dem Motiv, Maßnahmen von Mietenregulierungen zu umgehen, liegen. Gerade in

Berlin lässt sich im Zusammenwirken von Pandemiesituation und „Mietendeckel“ eine Verringerung der Inseratszahlen erkennen (vgl. Infokasten Sondersituation Berlin, S. 9).

Zusammensetzung der Wohnungsinserate verändert sich

In den sieben größten Städten lässt sich bei insgesamt rückläufigen Inseratszahlen ein relativer Zuwachs der Anzahl der Wohnungsinserate in guten und sehr guten Wohnlagen erkennen. In diesen Städten mit besonders angespannten Marktsituationen erhöht sich somit das Angebot eher im hochpreisigen Segment. Mit dem Bauboom der letzten Jahre hat auch die Zahl der inserierten Neubauwohnungen merklich zugenommen. Die weitere relative Zunahme in guten und sehr guten Wohnlagen in den sieben größten Städten im Jahr 2020 hängt mit einem weiterhin reduzierten Gesamtangebot an Wiedervermietungen aufgrund der Pandemiesituation zusammen. 2021 sind die Inseratszahlen aufgrund der bestehenden Vermarktungsschwierigkeiten im Gebäudebestand einmal mehr stark zurückgegangen, besonders bei Paar- und Kleinfamilienwohnungen.

In den IRB-Städten im Nordwesten zeigen sich seit 2015 leichte Rückgänge bei den Inseratszahlen bestehender Mietwohnungen. Im Osten steigen diese nach Rückgängen seit 2018 wieder an. Die Zahlen in den Universitätsstädten und im Süden sind im Zeitverlauf konstant. Zwischen den verschiedenen Wohnlagen sind keine wesentlichen Verlaufsunterschiede zu erkennen. Im Neubausegment legen indes nach absoluten Zahlen die einfachen und mittleren Wohnlagen etwas stärker zu als in den guten und sehr guten Wohnlagen.

Fazit

Die Vielfalt der Mietwohnungsmärkte zeigt sich in diversen Konstellationen von Angebot und Nachfrage und den verschiedenen Marktsituationen in den einzelnen Städten ebenso wie in den unterschiedlichen Niveaus und Entwicklungen der Erst- und Wiedervermietungen inserierter Wohnungen. Die Mietenspannen zwischen Städten verschiedener Marktsituationen sind groß. Der vorliegende Blick in die Städte zeigt noch einmal deutlicher, wie stark die verschiedenen Märkte voneinander abweichen und wie vielfältig sich die Wohnungsangebote darstellen. Wohnlagen, städtische Lagen, das Gebäudealter und die Ausstattung der Wohnungen bilden ein heterogenes Wohnungsangebot, welches auf eine vielfältige Nachfrage trifft.

Mietensteigerungen haben in den letzten Jahren die öffentliche Wahrnehmung der Wohnungsmärkte geprägt und Haushalte bei der Wohnungssuche und Wohnstandortwahl beeinflusst. Die vorliegenden Auswertungen der Angebotsmieten anhand veröffentlichter Wohnungsinserate in Verbindung mit Daten aus der kleinräumigen Stadtbeobachtung zeigen, dass sich die Angebotsmieten in den Segmenten Neubau sowie bei kleinen Wohnungen in den letzten zehn Jahren deutlich verteuert haben. Bei Wiedervermietungen in bestehenden Gebäuden heben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten in (sehr) guten Wohnlagen teils stark von den einfachen und

mittleren Wohnlagen ab. Vor allem die sieben größten Städte, die betrachteten Universitätsstädte und die IRB-Städte in Süddeutschland sind aufgrund der Nachfrageüberhänge durch Wanderungsüberschüsse von überdurchschnittlichen Anstiegen der Erst- ebenso wie der Wiedervermietungen gekennzeichnet und erreichen damit durchschnittliche Angebotsmieten von teilweise deutlich über 11 € je m².

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist unter angespannten Marktsituationen eine zentrale Herausforderung der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sowie der Akteure auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten. Dabei ist die Ausweitung des Wohnungsbaus eine zentrale Stellschraube. Der Wohnungsbau ist jedoch zahlreichen Hindernissen ausgesetzt. Die stark gestiegenen Baulandpreise in Verbindung mit der Knappheit an aktivierbarem Bauland erschweren vor allem in Städten und Regionen mit hohen Einwohnerzuwächsen die Umsetzung von Bauprojekten. Gerade innerhalb der Städte bestehen aufgrund begrenzter verfügbarer Flächen vielfach Nutzungskonflikte zwischen den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Versorgung, Kultur, Bildung, Erholung und Stadtklima. Zudem besteht bereits seit Jahren ein ausgeprägter Arbeitskräftemangel in der Bauwirtschaft. Zuletzt kamen vielfältige Material-, Produktions- und Lieferengpässe von Baustoffen hinzu, welche zu weiteren Baukostensteigerungen

und längeren Abwicklungszeiten führen. Widerstände von Nachbarn und Interessenverbänden gegen Neubaumaßnahmen sorgen ebenfalls für Verzögerungen im Projektverlauf oder können Baumaßnahmen ganz verhindern.

Neben den Städten mit Marktanspannungen gibt es aber auch weiterhin zahlreiche Städte mit entspannten Marktsituationen, in denen die Angebotsmieten in den letzten Jahren nur moderat gestiegen sind und ein breiteres Angebot günstiger Wohnungen zur Verfügung steht. Städte mit Bevölkerungsrückgängen stehen vor anderen Herausforderungen. Der Umgang mit zunehmenden Wohnungsleerständen, höhere einwohnerbezogene Kosten bei der Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktur und die Aufrechterhaltung gleichwertiger Lebensverhältnisse sind hier wichtige Aufgaben. Bestehende Fördermaßnahmen können helfen, die notwendige Infrastruktur zu sanieren und aufrecht zu erhalten, um die Bevölkerung an die Stadt und die Region zu binden bzw. Zuzugsanreize zu schaffen. Dabei sind vor allem die wirtschaftlichen Potenziale, Arbeitsplätze und qualifizierte Arbeitskräfte wichtige Faktoren für den Zuzug von Unternehmen und Haushalten. Nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration können Städte in strukturschwächeren Regionen als Kondensationskerne wirken und gleichzeitig die stark wachsenden Städte entlasten.

Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015: Ökonomischer Mehrwert von Immobilien durch ÖPNV-Erschließung. BBSR-Online-Publikation 11/2015. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2015/ON112015.html> [abgerufen am 03.12.2021].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021a: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021b: Raumordnungsprognose 2040. Haushaltsprognose. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2021. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021c: Baufertigstellungen und Bauüberhänge. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/bautaetigkeit/wohnungsbauaufertigstellungen/wohnungsbauaufertigstellungen.html> [abgerufen am 22.10.2021].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021d: Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. BBSR-Online-Publikation 11/2020. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020.html> [abgerufen am 30.11.2021].

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.), 2021a: Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2021. Zugriff: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/faktenblaetter-zum-deutschen-wohnungsmarkt-2021.pdf> [abgerufen am 07.12.2021].

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.), 2021b: Die Wohnraumoffensive und ihr Umsetzungsstand. Zugriff: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/wohnraumoffensive-broschuere.pdf;jsessionid=0086C2CE2B4F5729CBE829FB291C59C8.1_cid373?__blob=publicationFile&v=3 [abgerufen am 07.12.2021].

Göddecke-Stellmann, Jürgen; Lauerbach, Teresa, 2021: Entwicklungsdynamiken in Großstadtreionen. Eine Betrachtung ausgewählter Indikatoren auf Basis der Innerstädtischen Raumbesichtigung und der Laufenden Raumbesichtigung. In: Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 2/2021, S. 22–29.

Rink, Dieter; Haase, Annegret; Leibert, Tim; Wolff, Manuel, 2021: Corona hat das Städtewachstum ausgebremst. Die Einwohnerentwicklung deutscher Großstädte während der Corona-Pandemie. In: UFZ Discussion Papers 3/2021, S. 1–12.

Statistisches Bundesamt, 2022: Dashboard Deutschland – Wohnen. Zugriff: https://www.dashboard-deutschland.de/#/themen/wohnen_bau?db=wohnen [abgerufen am 25.03.2022].

Statistisches Bundesamt, 20.01.2022: 2021 voraussichtlich erneut kein Bevölkerungswachstum. Pressemitteilung Nr. 27 vom 20. Januar 2022. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_027_124.html [abgerufen am 25.03.2022].

Statistisches Bundesamt, 14.10.2021: Deutsche Großstädte im Jahr 2020 nicht mehr gewachsen. Pressemitteilung Nr. 485 vom 14. Oktober 2021. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/10/PD21_485_12.html [abgerufen am 21.10.2021].

Statistisches Bundesamt, 29.06.2021: Migration 2020: Starker Rückgang der registrierten Zu- und Fortzüge. Pressemitteilung Nr. 306 vom 29. Juni 2021. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/06/PD21_306_12411.html [abgerufen am 03.12.2021].

Statistisches Bundesamt, o. J.: Bevölkerung in Deutschland. Zugriff: <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/index.html#!y=2005&a=34,44&v=2> [abgerufen am 25.03.2022].

Verband deutscher Pfandbriefbanken, 2021: vdp Immobilienpreisindex. Zugriff: https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung_und_markt/vdp-immobilienpreisindex.html [abgerufen am 25.03.2022].



Quelle: BBSR/Titelbild: © R. Vigh, IÖR-Media

Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden

BBSR-Online-Publikation 11/2022, Hrsg.: BBSR, Bonn 2022

Kostenloser Download unter: www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen

Mittels landesweiter Erhebung von Bauland- und Innenentwicklungspotenzialen auf Basis einer repräsentativen Stichprobe mit 692 Städten hat das BBSR eine fundierte Datengrundlage für regionalisierte differenzierte Analysen geschaffen. Die Studie beziffert die baureifen, potenziell bebaubaren Flächen für die Innenentwicklung bundesweit auf mindestens 99.000 Hektar, davon rund zwei Drittel für Wohnungsbau. Auf diesem Anteil lassen sich zwischen 900.000 und 2.000.000 Wohneinheiten realisieren, also mehr als 60 Prozent der bis zum Jahr 2025 avisierten rund 1,5 Millionen Wohnungen. Je nach Annahmen könnten sogar deutlich mehr Wohneinheiten entstehen. Aus überörtlicher Perspektive gibt es in allen Teilräumen Potenziale, auch in Wachstumsräumen. Voraussetzung ist aber, Baulandreserven für den Wohnungsbau rasch zu aktivieren. Ziel muss sein, dass die daraus folgende Verdichtung zu ausgewogenen Ergebnissen führt, die auch eine Anpassung unserer Städte an den Klimawandel fördert.



Quelle: BBSR/Titelbild: Quaestio Forschung & Beratung GmbH

Mobilisierung privater Eigentümer für den Städte- und Wohnungsbau

BBSR-Online-Publikation 06/2022, Hrsg.: BBSR, Bonn 2022

Kostenloser Download unter: www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen

Private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer besitzen den größten Teil des Wohnungsbestandes in Deutschland und prägen mit ihren Immobilien unsere Städte. Durch ihre gezielte Ansprache und Unterstützung können die Potenziale einer kleinteiligen, individuellen Bewirtschaftung genutzt und so Investitionsprozesse und die damit verbundenen positiven Effekte für das Quartier angestoßen werden. Das Forschungsprojekt hat aufgezeigt, dass ein großes Potenzial auch in Eigentümervereinen als „Intermediäre“ in der Aktivierung von Eigentümern für die Stadtentwicklung steckt. Ziel war es, ein besseres Verständnis für die Aktivitäten aber auch die Rahmenbedingungen von Eigentümervereinen zu gewinnen und Ansätze für die Zukunft zu erarbeiten. Im Rahmen des Vorhabens wurden die Tätigkeiten und Kooperationen der am weitesten verbreiteten Eigentümervereine – diejenigen der Haus & Grund Organisation – anhand von acht Fallstudien näher untersucht und die Ergebnisse in Workshops mit Eigentümervereinen, Kommunen und weiteren Akteuren diskutiert.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Kontakt

Alexander Schürt
alexander.schuert@bbr.bund.de

Redaktion

Marius Gaßmann
Katina Gutberlet

Satz und Layout

Philipp Minten

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2022

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei erhältlich
und auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar:
www.bbsr.bund.de

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-98655-063-9

Bonn, 2022

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue
Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine
des BBSR: www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter