

Michael Bräuninger, Alkis Otto

Die zukünftige Entwicklung auf den Wohnungsmärkten in Deutschland

Die Bevölkerungsanteile älterer und jüngerer Menschen in Deutschland werden sich in den nächsten Jahrzehnten erheblich verschieben. Damit gehen Veränderungen von Haushaltsstrukturen einher. Welche Folgen ergeben sich daraus für die Wohnungsmärkte?

Die anstehenden demographischen Veränderungen werden bis zum Jahre 2030 erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienmärkte haben. Dabei können die durch niedrige Fertilität und steigende Lebenserwartung vorgegebenen Tendenzen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch Zu- oder Abwanderung in einzelnen Regionen erheblich verstärkt oder auch umgekehrt werden. In einer aktuellen Studie¹ wird ein regionalspezifisches Prognosemodell für die Immobilienmärkte entwickelt. Mit diesem werden Preisprognosen für Immobilien bis 2020 erstellt.² Weil sich die Märkte für Wohnimmobilien in Ostdeutschland seit der deutschen Einheit in fundamentalen Umbrüchen befinden, können für Ostdeutschland auf Basis der Vergangenheit keine Prognosen für die zukünftige Entwicklung von Immobilienmärkten abgeleitet werden. Deshalb beziehen sich die Prognosen ausschließlich auf westdeutsche Regionen.

Die Immobiliennachfrage

Die gesamte Wohnungsnachfrage in einer Region wird durch die Zahl und Größe der Haushalte und deren Ausgaben für Wohnen bestimmt. Für die Prognose der zukünftigen Wohnungsnachfrage ist es bedeutsam, inwieweit die Ausgaben für Wohnen mit den demographischen Merkmalen korreliert sind. So ist zu analysieren, ob ein Zusammenhang zwischen der Anzahl der Haushaltsmitglieder sowie ihrem Durchschnittsalter und den Ausgaben für Wohnen besteht.

Seit 1970 bis Mitte der 1980er Jahre ist der Anteil der Wohnausgaben am Volkseinkommen kontinuierlich gestiegen und ist dann in den Jahren bis zur deutschen Wiedervereinigung deutlich gefallen. Seitdem steigt dieser Anteil wieder an. Der für Wohnen ausgegebene Anteil des Volkseinkommens ist negativ korreliert mit dem Wachstum des nominalen Einkommens. Die Wohnausgaben wachsen relativ stetig und somit geht der Anteil der Wohnausgaben zurück, wenn das

nominale Einkommen schnell wächst, und er steigt, wenn das Einkommen langsam wächst.

Die Ausgaben für Wohnen differieren regional erheblich. Dies zeigt sich, wenn die Einkommen, die Wohnungsausgaben und die Wohnflächen in den Bundesländern einander gegenübergestellt werden. Der Anteil der Wohnausgaben am Einkommen differiert hingegen regional nur sehr geringfügig. Er schwankt in dem engen Intervall zwischen 17% und 20%, wobei diese Variationen weder im Hinblick auf die Einkommens- und Beschäftigungssituation noch regional eine Systematik aufweist. Die relativ konstante Ausgabenquote impliziert bei unterschiedlichen Einkommen in den Regionen eine erhebliche Variation der absoluten Ausgaben für Wohnen. So liegen diese Ausgaben in Hessen um mehr als 40% über denen in Sachsen. Eine Ursache für die relativ konstanten Ausgabenanteile liegt in der Endogenität der Mieten: Wenn die Ausgaben für Wohnungen gering sind, sinken die Mieten und die Kaufpreise. So können sich Haushalte in Regionen mit niedrigen Einkommen aufgrund der niedrigeren Mieten ebenso große Wohnungen leisten wie Haushalte mit höheren Einkommen in Regionen mit einem insgesamt höheren Einkommen. Eine weitere Anpassung findet bei der Wohnungsgröße statt. Wohnraum ist in ländlichen Regionen relativ preiswert. Dies führt dazu, dass Haushalte in ländlichen Regionen mehr Quadratmeter Wohnfläche je Kopf nachfragen. So wird in ländlichen und städtischen Regionen für Mieten etwa der gleiche Anteil des Einkommens ausgegeben.

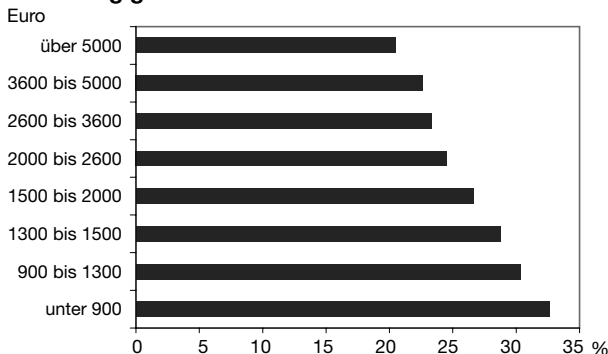
Die unteren Einkommensgruppen geben einen größeren Anteil ihres Einkommens für Wohnen aus als die oberen (vgl. Abbildung 1). Dies liegt wesentlich in der geringeren Ersparnis von Haushalten mit niedrigen Einkommen begründet. Damit schwankt der Anteil der Wohnungsausgaben an den Konsumausgaben über die Einkommensgruppen deutlich weniger stark. Außerdem ist zu beachten, dass das Haushaltseinkom-

PD Dr. Michael Bräuninger, 42, ist Leiter des Kompetenzbereichs „Wirtschaftliche Trends und Hamburg“ am Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI); Dr. Alkis Henri Otto, 32, ist dort Senior Researcher.

¹ Berenberg/HWWI: Strategie 2030 – Immobilien, Hamburg 2006.

² Die Datengrundlage für den empirischen Teil der vorliegenden Untersuchung stellen die räumliche Bevölkerungs- und die Haushaltsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) aus dem Jahre 2003 dar. Die Daten werden auf den CD-ROMs „INKAR PRO“ und „ROP 2020“ zur Verfügung gestellt.

Abbildung 1
Anteil der Mietausgaben am Einkommen in
Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen 2003



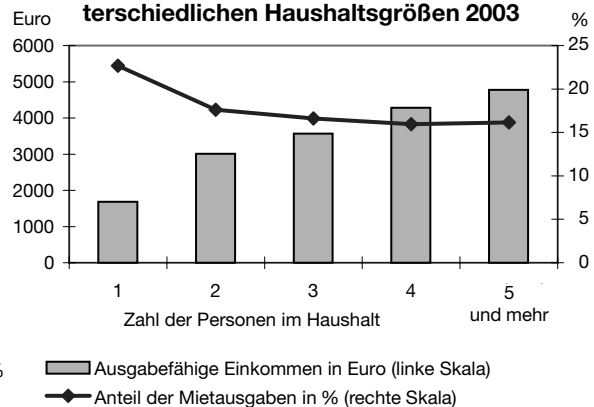
Quelle: Statistisches Bundesamt: Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003, Wiesbaden 2004.

men mit der Zahl der Haushaltsmitglieder und deren Altersstruktur korreliert ist: Je größer der Haushalt ist, desto höher ist das Einkommen. Dies liegt zum einen daran, dass bei größeren Haushalten eine größere Zahl von Haushaltsmitgliedern erwerbstätig sein kann. Zum anderen erhalten einige der größeren Haushalte neben Erwerbseinkommen auch Transfereinkommen wie Kindergeld und Renten. In Drei-Generationen-Haushalten könnte Erwerbseinkommen, Rente und Kindergeld zusammenkommen.

Weil sich in den nächsten Jahrzehnten die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt erheblich verändern wird, ist es für die Prognose von entscheidender Bedeutung, wie sich die Ausgaben für Wohnen mit der Haushaltsgröße entwickeln. Abbildung 2 zeigt die Haushaltseinkommen und den Anteil der Mietausgaben in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße.

Der Anteil der Mietausgaben am Einkommen ist für Einpersonenhaushalte höher als für Mehrpersonenhaushalte. Zwischen Zwei- und Fünfpersonenhaushalten finden sich dann keine nennenswerten Unterschiede mehr. Eine Ursache hierfür dürfte darin liegen, dass Einpersonenhaushalte im Durchschnitt mehr Quadratmeter pro Kopf aufweisen als Mehrpersonenhaushalte. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass bestimmte Nutzflächen (Küche, Bad, Flur) nicht proportional mit der Personenzahl ansteigen. Zum anderen wird ein Teil der derzeitigen Einpersonenhäuser ehemals von zwei Personen bewohnt worden sein. Sofern eine Person verstorben ist, wird der Verbliebene nicht aus der Wohnung ausziehen und die Quadratmeterzahl sowie die Mietausgaben pro Kopf werden steigen. Um dies näher zu untersuchen, werden im Folgenden die Anteile der Mietausgaben in Abhängigkeit vom Alter betrachtet. Mit zunehmendem Alter sinkt der Anteil der Mietausgaben zunächst und steigt dann wieder. Es ist jedoch fraglich, ob tatsäch-

Abbildung 2
Anteil der Mietausgaben am Einkommen bei un-
terschiedlichen Haushaltsgrößen 2003



Quelle: Statistisches Bundesamt: Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003, Wiesbaden 2004.

lich das Alter einen Effekt auf die Wohnausgaben hat. Die Altersstruktur korreliert sowohl mit der Haushaltsgröße als auch mit dem Einkommen: So ist der Anteil der Einpersonenhaushalte in den sehr jungen und sehr alten Altersgruppen besonders hoch. Etwa parallel entwickelt sich auch das Einkommen. Dies ist für junge Haushalte gering und steigt dann mit dem Alter. Mit dem Wechsel in die Rente geht das Einkommen dann zurück. Somit scheinen eher das im Lebenszyklus wechselnde Einkommen und die Haushaltsgröße die Determinanten der Wohnausgaben zu sein.

Das Immobilienangebot

Immobilien sind ausgesprochen langlebige Güter, die – wie ihr Name sagt – lokal gebunden sind. Deshalb können überraschend auftretende Nachfrageüberschüsse in einer Region nicht kurzfristig bedient werden. Nur langfristig ist dies durch Neu- und Umbauten möglich. Damit kommt dem heutigen Immobilienbestand einer Region nicht nur für die Gegenwart, sondern auch für die Zukunft eine zentrale Bedeutung zu.

Das Wohnungsangebot reagiert auf Nachfrageänderungen am Immobilienmarkt durch sukzessive Änderungen des Bestandes. Diese Änderung kann in zweierlei Weise erfolgen. Zum einen vollzieht sie sich über Abgänge durch Abrisse und Umbauten. Zum anderen wird der Immobilienbestand durch Neubauten, auch Fertigstellungen genannt, ausgeweitet. Während Umbauten dazu dienen, die Struktur des Bestandes der Nachfrage anzupassen, kann gesteigerter Wohnraumbedarf lediglich über Fertigstellungen kompensiert werden. Saldiert man Abgänge und Fertigstellungen, so erhält man den Nettoneubau.

Für das Jahr 2004 weist das Statistische Bundesamt einen Totalabgang vom Immobilienbestand im Um-

fang von 0,11% des Bestandes aus. Westdeutschland weist mit etwa 0,04% eine Abgangsquote von weniger als einem halben Promille auf, während in Ostdeutschland die Abgänge mit 0,45% des Wohnraumes deutlich höher ausfallen. Tatsächlich dürften die Abgänge jedoch höher als die vom Statistischen Bundesamt ausgewiesenen 0,11% ausfallen. Andere Schätzungen für die jährlichen Abgänge aus dem Immobilienbestand gehen für das Bundesgebiet von Abgangsquoten in Höhe von 0,3% bis 0,5% aus.³ Der Unterschied zwischen den Angaben des Statistischen Bundesamtes und anderen Schätzungen liegt darin begründet, dass durch Umbauten, wie z.B. Zusammenlegungen von Wohnungen, bestehende Wohneinheiten in ihrer alten Form zusätzlich vom Markt genommen werden, ohne dass dieses meldepflichtig ist. Geht man auch zukünftig von diesen alternativen Abgangsquoten aus und abstrahiert zunächst von der Neubautätigkeit, dann ergibt sich bis 2030 ein Abgang zwischen 7% und 12% des derzeitigen Immobilienbestandes.

Zudem steht ein Teil des Wohnungsbestandes längerfristig leer und de facto dem Immobilienmarkt nicht mehr zu Verfügung. Mögliche Ursachen für diese „verdeckten Abgänge“ sind die Beschaffenheit der Immobilien (z.B. Bausubstanz und Größe) oder ihr im Zeitlauf unattraktiv gewordener Standort. Die Daten zu Leerständen⁴ geben nur indirekt ein Hinweis auf verdeckte Abgänge, weil eine Unterscheidung zwischen temporären Leerständen (z.B. wegen geplanter Umbaumaßnahmen) und permanenten Leerständen aufgrund mangelnder Vermarktungsfähigkeit nicht möglich ist. Für den Leerstand ergab sich für das Bundesgebiet im Jahr 2004 eine Quote von 3,9%.

Für die weitere Betrachtung wird davon ausgegangen, dass jährlich 0,3% des Wohnungsbestandes abgeschrieben werden können. Nimmt man an, dass Abgänge durch Neubauten lediglich ersetzt werden, so bedeutete dies rein rechnerisch eine totale Umwälzung des Wohnungsbestandes innerhalb von 333 Jahren. Berücksichtigt man hingegen, dass der Bestand in den letzten Jahrzehnten stetig zugenommen hat und unterstellt man eine gleichgewichtige jährliche Neubauquote von 1%, so verkürzt sich dieser Zeitraum auf etwa 173 Jahre.⁵

³ Vgl. T. Just: Demographie Spezial, Demographie lässt Immobilien wackeln, Deutsche Bank Research Nr. 283, 2003; vgl. M. Metzma-cher, M. Waltersbacher: Entwicklung des Wohnungsangebotes und zukünftiger Neubaubedarf bis 201, in: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsprognose 2015, Bonn 2001.

⁴ In Ermangelung amtlicher Daten zu Leerständen wird im Folgenden auf den Techem-Leerstandsindex des empirica Instituts zurückgegriffen. Dieser ermittelt die Leerstände anhand einer Stichprobe. Die Daten werden durch den Wohn- und Immobiliendienstleister Techem AG gewonnen, der leerstehende Wohnungen im Rahmen von Heizungsablesungen erfasst. Ein Vorteil des Index ist, dass nicht markt-gängige, komplett leerstehende Immobilien nicht erfasst werden. Alternativ erstellt auch der GdW Bundesverband einen Index, der in der Regel höhere Leerstände als der Techem-Index ausweist.

Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes

Den Neu- und Umbauten kommt für die langfristige Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes eine zentrale Bedeutung zu. Durch Neubauten werden Abgänge vom Bestand ersetzt und das Immobilienangebot sukzessive qualitativ sowie quantitativ an die Nachfrage angepasst. Wie Abbildung 3 zeigt, hat die Anzahl der Fertigstellungen seit 1995 deutlich abgenommen. Diese Entwicklung spiegelt die allgemeine Krise der Bauwirtschaft wider, die sich seit Ende des Baubooms im Zuge der deutschen Wiedervereinigung in einer schweren Rezession befindet. Verglichen mit 1995 sind die Fertigstellungen von Wohnungen bis 2004 um etwa 54% zurückgegangen. Dies entspricht einem jährlichen Rückgang von 9%. Die Neubauquote⁶ sank von 1,7% im Jahr 1995 auf 0,7% im Jahr 2004.

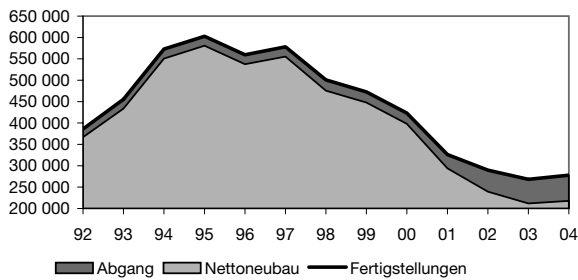
Im Zeitraum von 1995 bis 2002 ist in 232 Kreisen und kreisfreien Städten die Wohnfläche jährlich um 0,5%-1,5% gestiegen; 174 Kreise und kreisfreie Städte konnten ein jährliches Wachstum der Wohnfläche zwischen 1,5% und 2,5% verzeichnen. Sichtbar ist eine außerordentlich dynamische Entwicklung der Wohnfläche im Umland der großen Metropolen Hamburg, München und Berlin aber auch im Umland von Bremen. Gleichzeitig fällt auf, dass Städte bei der Expansion der Wohnflächen deutlich hinter der Entwicklung ihres Umlands zurückgeblieben sind. Dieses Muster lässt darauf schließen, dass der Trend zur Suburbanisierung in dem betrachteten Zeitraum unvermindert fortwirkte.

Die Entwicklung der Kosten für Neu- und Umbauten, die sich aus Kosten für Bauleistungen (Baukosten) und Bodenkosten zusammensetzen, spielen für das Immobilienangebot eine bedeutende Rolle. Die Baukosten basieren auf den Kosten für die einzelnen Gewerke, wie beispielsweise Maurer-, Tischler- und Verglasungsarbeiten. Zwischen 1980 und 1989 folgten die Baukosten im Wesentlichen den Konsumentenpreisen. Zu Beginn der 1990er Jahre stiegen die Baukosten hingegen stärker als die allgemeinen Konsumentenpreise an, was auf den Bauboom im Zuge der deutschen Einheit zurückzuführen ist. Seit 1995 stagnieren die Kosten für Bauleistungen, weil die anhaltende Krise der Bauwirtschaft und der hierdurch bedingte intensivere Wettbewerb in der Branche den Preisaufrtrieb dämpfen. Dies hat dazu geführt, dass der Konsumentenpreisindex wieder aufschließen konnte.

⁵ Die Neubauquote von 1% entspricht in etwa der durchschnittlichen Quote Westdeutschlands in den 1980er Jahren, in denen der Immobilienmarkt weitestgehend ausgeglichen war. Vgl. Deutsche Bundesbank: Der Wohnungsmarkt in den neunziger Jahren, Monatsbericht Januar, Frankfurt a.M. 2002.

⁶ Quotient aus Fertigstellungen und Bestand an Wohnungen eines Jahres.

Abbildung 3
Fertiggestellte und abgerissene Wohnungen



Quellen: Statistisches Bundesamt: Statistik regional: Daten für die Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stuttgart, Wiesbaden 2004; dass.: Baugenehmigungen/Baufertigstellungen, Wiesbaden 2005; dass.: Bautätigkeit und Wohnungen, Fachserie 5/Reihe 1, Wiesbaden 2005.

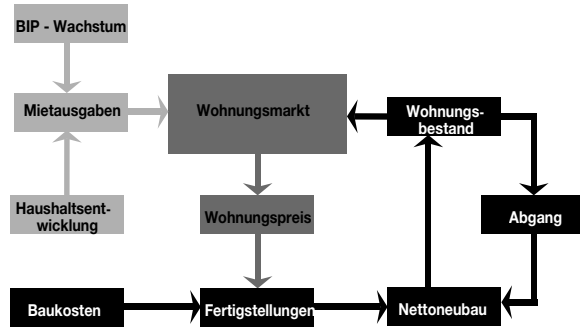
Die Entwicklung der Baukosten dürfte dabei regional nur wenig differenziert ausfallen, auch wenn es in einigen Regionen zu starken Nachfrageausweitungen kommen wird, während in anderen Regionen die Zahl der Leerstände eher zunehmen dürfte. Der Grund hierfür ist, dass die interregionale Mobilität der Bauunternehmen derartig bedingten Disparitäten der Baukosten erheblich entgegenwirkt.

Auf die Kosten für Neu- und Umbauten wirken sich die regional stark differierenden Bodenpreise hingegen deutlicher aus. Hier lassen sich einige Charakteristika herausarbeiten. So sind in den Städten, den am dichtesten besiedelten Regionen, und dem angrenzenden Umland die Bodenkosten im Allgemeinen am höchsten. Zudem gibt es hinsichtlich der Bodenkosten ein Ost-West-Gefälle und auch in Süddeutschland ist der Boden im Schnitt teurer als in Norddeutschland. Die Entwicklung der Bodenpreise für Bauland ist eng verknüpft mit der Immobilienpreisentwicklung.

Prognose der Immobiliennachfrage

In der Prognose wird die Nachfrageentwicklung auf dem Immobilienmarkt durch die Entwicklung der Haushaltszahlen und -struktur sowie das Einkommenswachstum beeinflusst. Dabei ist die Haushaltsstruktur, d.h. die Anzahl von Haushalten bestimmter Größenklassen, entscheidend für den Einkommensanteil, der für Mieten verwendet wird. Unsere Prognose der Ausgaben für Mieten basiert auf Vorhersagen des Einkommens, welches durch das regionale BIP gemessen wird, und der Haushaltsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung für die westdeutschen Raumordnungsregionen. Eine Erhöhung der Ausgaben für Mieten führt bei gegebenem Angebot zu Preissteigerungen für Wohnimmobilien. Eine einprozentige Ausgabenerhöhung führt bei gegebenem Angebot zu einer einprozentigen Preissteigerung. Diese machen den Neubau von Häusern und Wohnungen attraktiv. Eine einprozentige Preiserhöhung steigert die Neubauaktivität um rund 2,5%. Damit steigt auch

Abbildung 4
Kausale Struktur des Wohnungsmarkts



der Wohnungsbestand. Die Bestandsausweitung führt zu einer proportionalen Preissenkung. Die kausale Struktur der Prognose stellt Abbildung 4 dar, worin die Nachfrageseite durch die hellgrauen, die Angebotsseite durch die schwarzen und der Markt durch die dunkelgrauen Elemente abgebildet wird.

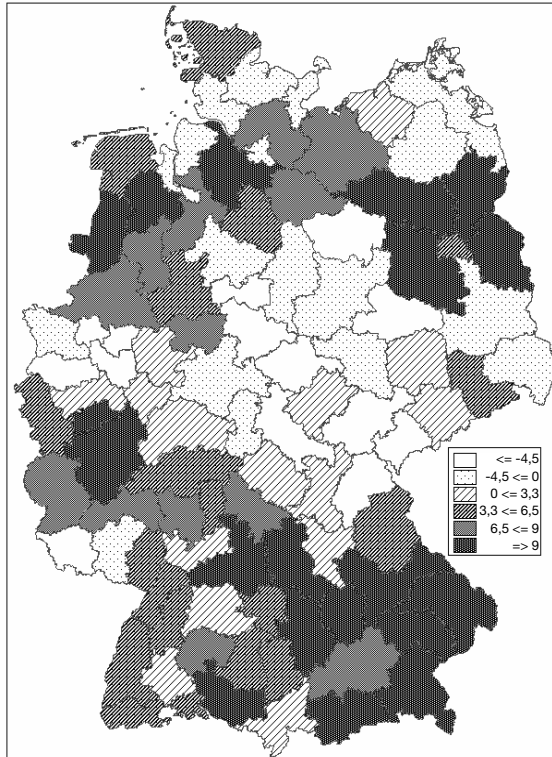
Die hier erstellte Prognose zu den Haushaltsausgaben für Wohnen basiert auf Prognosen zur Entwicklung der Haushaltszahlen auf regionaler Ebene, die das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung für Deutschland bis zum Jahr 2020 erstellt hat. Diese beziehen sich auf die 97 deutschen Raumordnungsregionen, von denen 74 in Westdeutschland liegen. Raumordnungsregionen umfassen in der Regel mehrere Kreise und Kreisfreie Städte, die wirtschaftlich und über Pendlerströme eng miteinander verflochten sind. Wegen ihrer funktionalen Abgrenzung sind die Raumordnungsregionen eine geeignete regionale Abgrenzung für die Prognose der Wohnungsnachfrage, weil der Wohnungsmarkt eines Kreises nicht als unabhängig vom Wohnungsmarkt eines wirtschaftlich und funktional benachbarten Kreises gesehen werden kann.⁷

Entsprechend der Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung steigen die Haushaltszahlen im Zeitraum von 1999 bis 2020 um 3,3% in Westdeutschland und 1,4% in Ostdeutschland.⁸ Abbildung 5 zeigt die vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostizierte Entwicklung. In Westdeutschland gibt es Regionen, in denen die Zahl der Haushalte bis 2020 teilweise deutlich zurückgehen wird, insbesondere im Bereich der ehemaligen Grenze zwischen Ost- und Westdeutschland und in Teilen von Schleswig-Holstein. Gleichzeitig gibt es besonders in

⁷ Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung erstellt außerdem Wohnungsprognosen für die Raumordnungsregionen. Die aktuelle Prognose stammt aus dem Jahr 2001 und reicht bis zum Jahr 2015.

⁸ Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Raumordnungsprognose ROP 2020, 1999-2020, Bevölkerung, Private Haushalte, Erwerbspersonen, Bonn 2004; vgl. U. Pfeiffer, H. Simons: Der Immobilienmarkt im neuen Jahrtausend – Langfristige Trends und Visionen, Bayerische Landesbank, München 1999.

Abbildung 5
Regionale Entwicklung der Haushaltszahlen
1999 bis 2020
 (in %)



Quellen: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Raumordnungsprognose ROP 2020, 1999-2020, Bevölkerung, Private Haushalte, Erwerbspersonen, Bonn 2004; eigene Berechnungen; eigene Darstellungen.

Süddeutschland, aber auch in Teilen Norddeutschlands und Nordrhein-Westfalens Regionen mit erheblichem Wachstum der Haushaltszahlen. Besonders treten die Raumordnungsregionen Ingolstadt (+19,6%), Landshut (+17,6%), Oldenburg (+16,5%), Hamburg-Umland-Süd (+12,1%) und Regensburg (+11%) hervor. Zur Ergänzung sei hier angemerkt, dass in fast allen Regionen Ostdeutschlands ein erheblicher Rückgang der Haushaltszahlen zu erwarten ist. Ausnahmen stellen Teile des Berliner Umlands dar.

Zurückgehende Haushaltszahlen bedeuten rückläufige Ausgaben für Wohnen. Andererseits sind diese Ausgaben nicht nur von der Zahl sondern auch von der Struktur der Haushalte bestimmt. Abbildung 6 zeigt, dass die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Deutschland insgesamt und in den meisten Bundesländern steigen wird. Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen wird hingegen abnehmen. Dieser Trend führt zu ansteigenden Ausgaben für Wohnen.

Hinsichtlich der Veränderung der Bevölkerungsanteile einzelner Altersklassen impliziert die Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung immense räumliche Unterschiede und enorme Umbrü-

che in dem Altersaufbau für zahlreiche Regionen, wobei die Alterung in Ostdeutschland deutlich schneller voranschreiten wird.

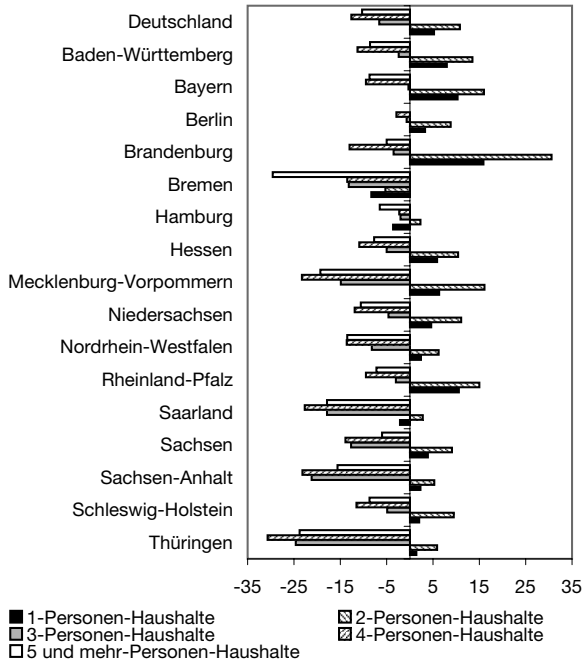
Neben der Entwicklung der Haushaltszahlen ist das Wirtschaftswachstum eine zweite wichtige Komponente für die Ermittlung zukünftiger Haushaltsausgaben für Wohnen. Für die Prognose wird die durchschnittliche Wachstumsrate der jeweiligen Raumordnungsregionen der Jahre 1998 bis 2003 fortgeschrieben. Die wachstumsstärksten Regionen, mit jährlichen BIP-Wachstumsraten zwischen 2% und 2,5%, befinden sich überwiegend in Süddeutschland. Die Regionen mit den geringsten Wachstumsraten – unterhalb von 1% – liegen überwiegend im nördlichen Teil Westdeutschlands und hier vor allem in den östlichen Raumordnungsregionen.

Preisentwicklung

Eine Zunahme der Haushaltsausgaben für Wohnen führt bei konstantem Wohnungsbestand zu einer Zunahme der Preise für Wohnimmobilien. Steigende Preise auf dem Markt für bestehende Wohnimmobilien wirken sich positiv auf die Zahl der Wohnungsneubauten aus, weil Investitionen in Immobilien rentabler werden. Wenngleich dieser Mechanismus im Grundsatz in allen Regionen gilt, differiert die durchschnittliche Größe der neu erstellten Wohnflächen zwischen den Raumordnungsregionen. In verdichteten Räumen, wie beispielsweise Städten, fällt die Größe der Neubauten in der Regel geringer aus als in ländlichen Kreisen. Das heißt, dass gleiche relative Preissteigerungen zu unterschiedlich starken Reaktionen der neu fertiggestellten Wohnflächen führen. Die vorliegende Prognose der Entwicklung des Angebots differenziert daher auf der Ebene der Raumordnungsregionen für diese unterschiedliche Preisempfindlichkeit der neu erstellten Wohnflächen. Daneben spielt für die Fertigstellungen auch die Entwicklung der Baukosten eine Rolle. Ein Anstieg der Baukosten führt bei gleichbleibenden Wohnungspreisen zu einer geringeren Zahl an Fertigstellungen, weil die Rentabilität sinkt. Wie die historische Betrachtung der Baukosten zuvor zeigte, stagnierten diese in den vergangenen zehn Jahren. Gegenwärtig gibt es erste Anzeichen für eine Erholung der Baukonjunktur. Deshalb wird angenommen, dass sich die Baukosten ab 2006 wie die Lebenshaltungskosten entwickeln, für die ein jährliches Wachstum von 2% angenommen wird. Für die jährlichen Abgänge vom Wohnungsbestand wird eine Rate von 0,3% des Bestandes pro Jahr unterstellt. Der Wohnungsbestand eines Jahres ergibt sich aus dem Wohnungsbestand und dem Nettoneubau des Vorjahres.

Abbildung 7 zeigt die auf dem oben beschriebenen Modell basierende Prognose des realen Wachstums der Kaufpreise (Quadratmeterpreise) für Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage in Westdeutschland im Zeit-

Abbildung 6
Veränderung der Haushalte nach
Größe 2000 bis 2020
 (in %)



Quellen: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Raumordnungsprognose ROP 2020, 1999-2020, Bevölkerung, Private Haushalte, Erwerbspersonen, Bonn 2004; eigene Berechnungen; eigene Darstellungen.

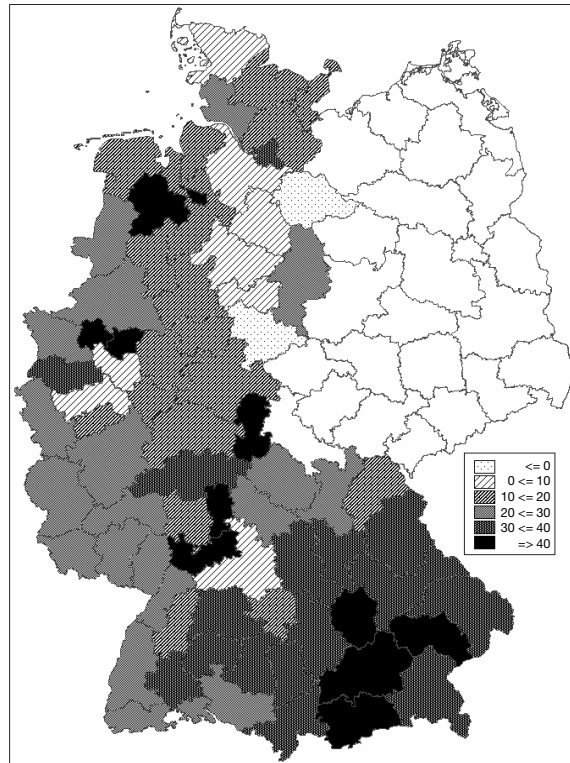
raum 2004 bis 2020. Auffällig ist die überdurchschnittlich starke Entwicklung der Kaufpreise in Süddeutschland. Insbesondere in den Raumordnungsregionen Bayerns beträgt der prognostizierte reale Preisanstieg in der Regel über 30%, in der Region München und angrenzenden Regionen teils sogar über 40%. Im Westen des alten Bundesgebietes werden sich die Preise dem Modell zufolge mit 20-30% Preiszuwachs vergleichsweise moderat entwickeln. Äußerst geringe Preissteigerungen werden hingegen für weite Teile Schleswig-Holsteins, Niedersachsens, die daran angrenzenden Regionen Nordrhein-Westfalens und Hessens erwartet. Eine Ausnahme bilden hier die Großräume einiger Großstädte, wie Hamburg, Bremen oder Frankfurt.

Haupteinflüsse für die Prognoseergebnisse

Für die Prognoseergebnisse erweisen sich zwei Haupteinflüsse als bedeutsam. Auf der Nachfrageseite wird das Ergebnis maßgeblich durch die unterstellte Entwicklung der Ausgaben der Haushalte einer Region für Wohnungen beeinflusst. Eine Zunahme der Wohnausgaben der Haushalte führt tendenziell, d.h. solange das Wohnangebot nicht proportional ausgeweitet wird, zu höheren Immobilienpreisen.

Auf der Angebotsseite spielt hingegen die zwischen den Raumordnungsregionen unterschiedlich ausfal-

Abbildung 7
Entwicklung der Kaufpreise für Eigentums-
wohnungen mittlerer Wohnlage 2004 bis 2020
 (in %)



lende Größe von Neubauten eine Rolle. Insbesondere in Regionen, die in hohem Maße durch Großstädte geprägt werden, fällt die Größe neu errichteter Wohneinheiten geringer aus als in eher ländlich geprägten Gebieten. Dieses rührt daher, dass in hoch verdichteten Räumen wie Städten die Knappheit der Wohnflächen für hohe Kauf- bzw. Mietpreise sorgt, die die Bewohner dazu bewegen, enger zusammenzurücken und geringere Wohnungsgrößen nachzufragen. Durch diese eher zaghafte Ausweitung des Wohnungsbestands ist der Preisauftrieb in Großstädten vergleichsweise stark. Vergleicht man exemplarisch die Freie und Hansestadt Hamburg, die eine eigene Raumordnungsregion darstellt, mit der Raumordnungsregion Emsland, so fällt auf, dass die prognostizierten Wohnausgaben der Haushalte bis zum Jahr 2020 im Emsland mit einem Zuwachs von etwa 52% stärker zunehmen als in der Hansestadt mit prognostizierten 40% Zuwachs. Gleichwohl nehmen die Preise für Wohnimmobilien im gleichen Zeitraum in Hamburg um gut 37% zu, während sie in der Raumordnungsregion Emsland um lediglich 27% zulegen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Größe von Neubauten im Emsland im Schnitt etwa das Eineinhalbfache von Neubauten in Hamburg beträgt.