



**empirica**

Berlin | Bonn | Leipzig

## **Der Neubau als Individualgut und Teil des Kollektivguts**

Frühjahrstagung des AGW  
Arbeitskreises Betriebswirtschaft

Ulrich Pfeiffer  
Wolfsburg, 16. Februar 2012

# 1. Ein persönliches Jubiläum

- 1972 erste Prognose der Wohnungsnachfrage bis 1990
- Ergebnis 450.000 bis 500.000 WE pro Jahr
- Prognose der Wohnungsunternehmen 350.000 WE.  
In den Kategorien Nachholbedarf, Zusatzbedarf,  
Ersatzbedarf.

## 2. Ein empirisches Verständnis der Wohnungsmärkte

- Wohnungsmärkte geraten in Bewegung durch veränderte Zahl der Haushalte, veränderte Wohnwünsche und ihre Umsetzung und natürlich durch unterschiedliche Formen des Wohnungswachstums. Auf Märkten mit hohen Leerständen müssen Veränderungen der Leerstände gesondert behandelt werden. Die Prognosen werden komplexer.
  - Zusätzliche Haushalte benötigen Wohnungsneubau oder Leerstandsabbau.
  - Neubau wird jedoch nicht zugunsten der zusätzlichen Haushalte, sondern in der Regel zugunsten von Haushalten mit steigenden Ansprüchen realisiert.

## 2. Ein empirisches Verständnis der Wohnungsmärkte

- Zusätzliche Ansprüche, die im Bestand nicht erfüllt werden können (wichtigster Fall: fehlende Eigenheime), lösen ständig Neubau auch ohne Wachstum der Zahl der Haushalte aus.
- Neubau löst steigende Leerstände aus, wenn für freigesetzte Wohnungen keine Nachrückerhaushalte zur Verfügung stehen. Das wird immer häufiger auftreten.
- Räumlich verlagerte Nachfrage und fehlende Wohnungen am Zielort absorbieren ebenfalls Neubau.
- Solche Phänomene gab es früher vorübergehend in konjunkturellen Ungleichgewichten (vorübergehende Halden).

## 2. Ein empirisches Verständnis der Wohnungsmärkte

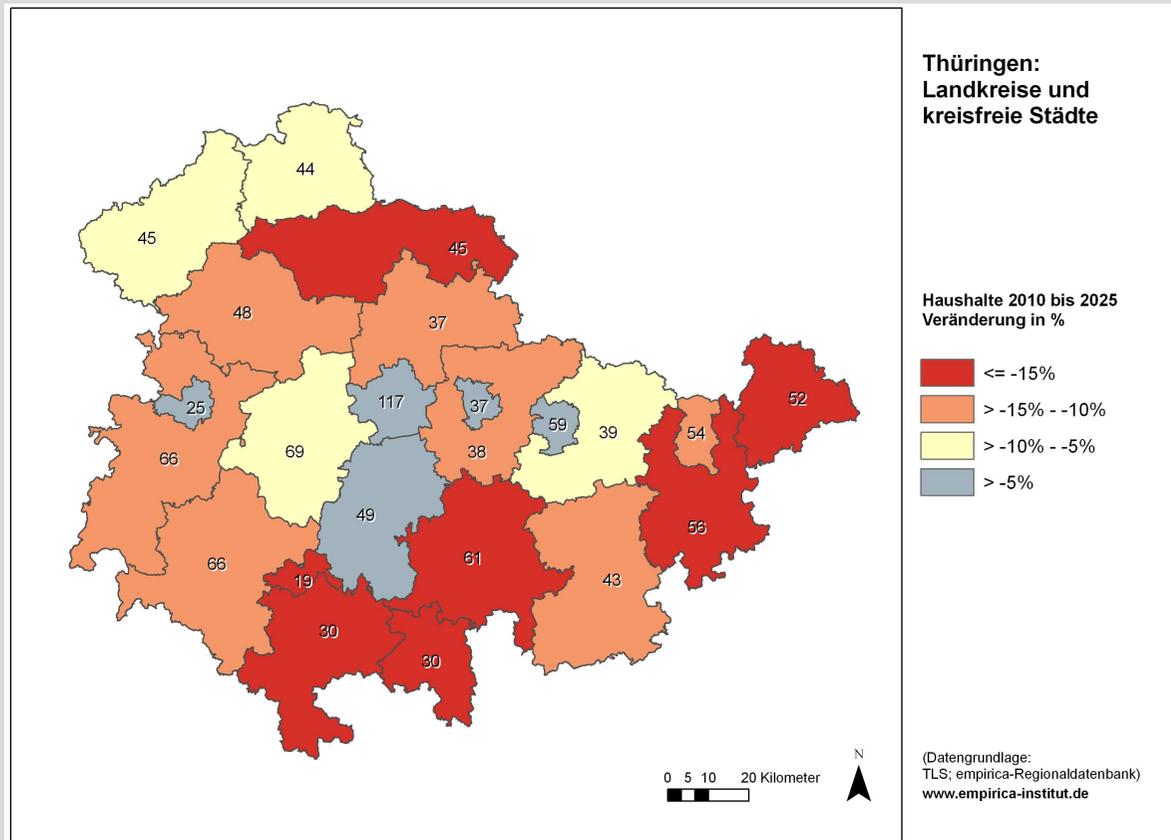
- Wanderungen erhalten eine neue Nachfragebedeutung, wenn Abwanderung Leerstände erzeugt und am Zielort Wohnungen fehlen (räumliche Zusatznachfrage). Bloße Wanderungen von Leerstandsmärkten zu Leerstandsmärkten können Leerstände lediglich verlagern.
- Prognosen werden komplexer, denn Zusatznachfrage kann bedient werden durch
  - Neubau am Ort der Nachfrage
  - Wiedernutzung am Zuwanderungsort bzw. am Ort der Zusatznachfrage

## 2. Ein empirisches Verständnis der Wohnungsmärkte

- Extreme regionale Differenzierungen der Märkte durch unterschiedliche Rationierung von Bauland und unterschiedliche Verteuerungen von Bauland bei gleichzeitig unterschiedlicher Nachfrage. Wachsende Zahl von Regionen mit sinkender Nachfrage. Aber: hineinschrumpfende Bevölkerung in die attraktiven Regionen, dort unveränderte Marktkonstellationen.

### **3. Vergleich Wohnungsmarktprognosen Bayern und Thüringen**

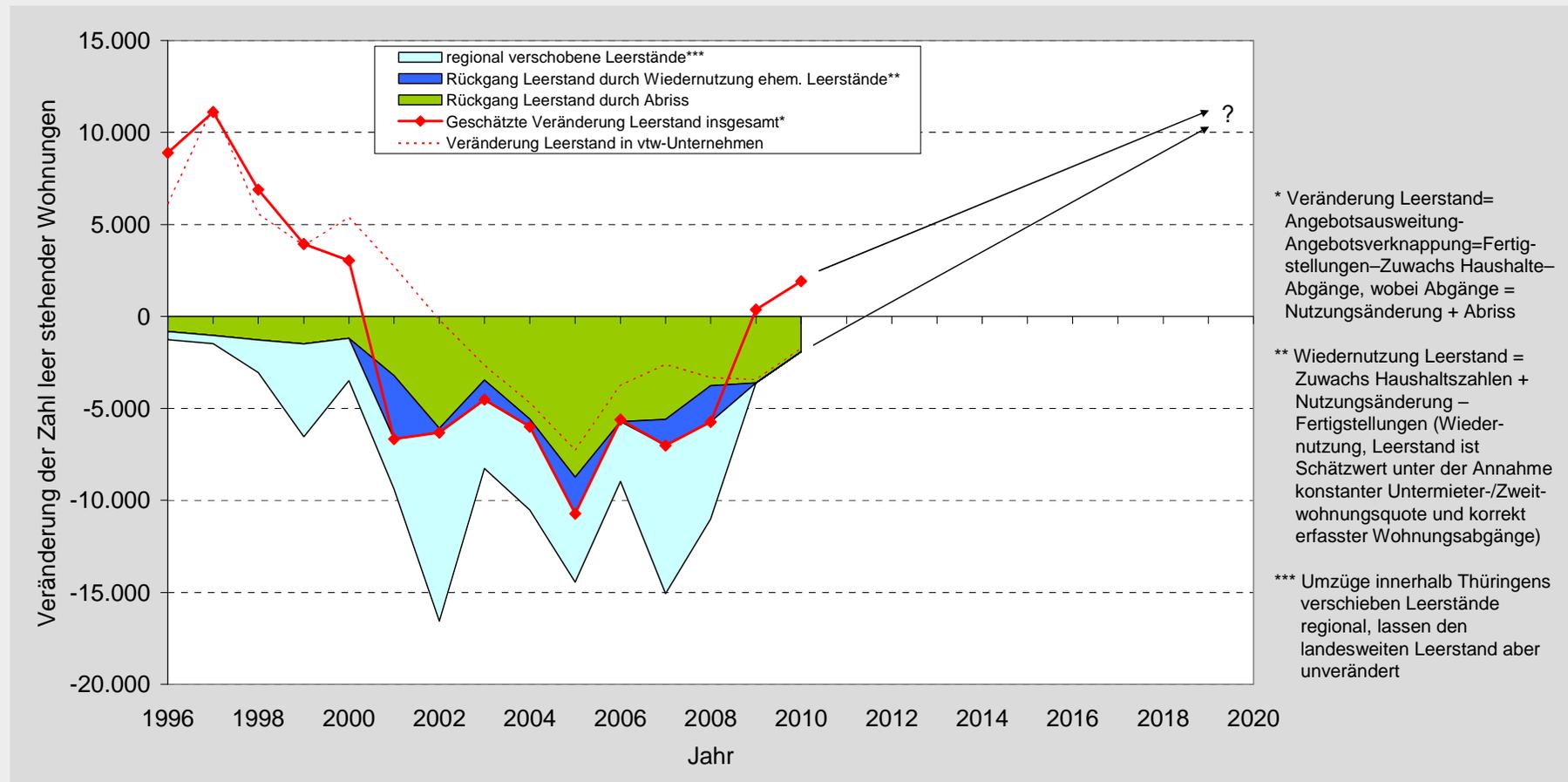
# Entwicklung der Zahl der Haushalte in Thüringen 2009 bis 2025 in % und absolute Zahl der Haushalte im Jahr 2010



TLS-Prognose  
Prognosebasisjahr = 2009;  
absolute Zahlenwerte = Zahl  
der Haushalte im Jahr 2009

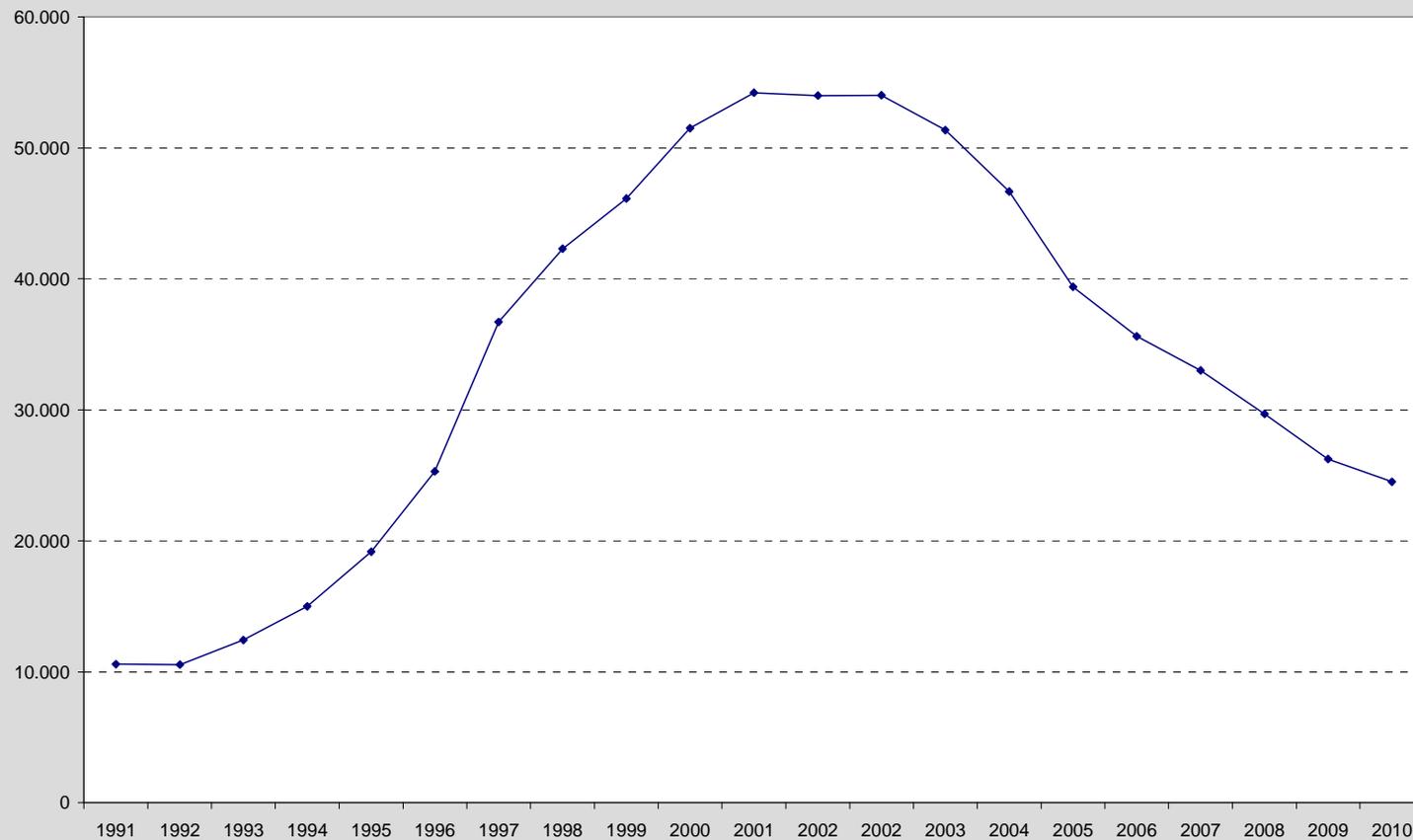
Quelle: TLS und eigene Berechnungen

# Veränderung der Wohnungsleerstände in Thüringen 1996-2010



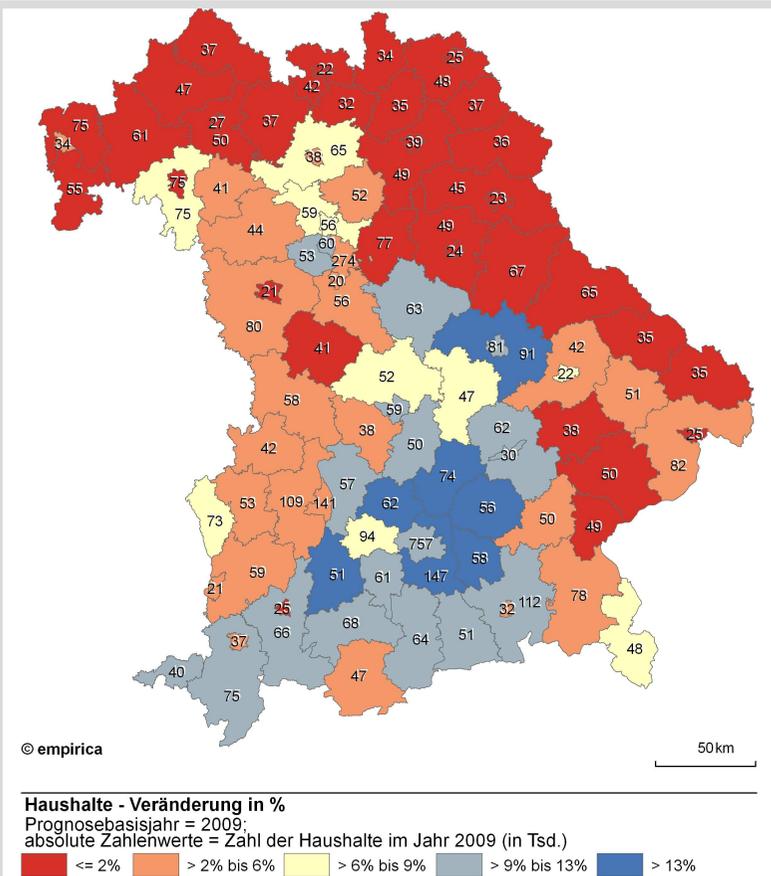
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, vtw und eigene Berechnungen

# Wohnungsleerstand Thüringen – nur Unternehmen im vtw



Quelle: vtw

# Entwicklung der Zahl der Haushalte in Bayern 2009 bis 2029 in % und absolute Zahl der Haushalte im Jahr 2009



Prognosebasisjahr = 2009;  
 absolute Zahlenwerte in der  
 Karte = Zahl der Haushalte  
 im Jahr 2009

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bevölkerungsprognose und historische Werte) und eigene Berechnungen

# Wie viele Wohnungen werden benötigt? Neubau oder Aufwertung im Bestand

|  |      | Zusatznachfrage insgesamt   |               | Zusatznachfrage p.a. |            | Zusatznachfrage je 10.000 E p.a. |    |
|--|------|-----------------------------|---------------|----------------------|------------|----------------------------------|----|
|  |      | TH<br>2010-25               | BY<br>2010-25 | TH<br>p.a.           | BY<br>p.a. | TH<br>pro 10 Tsd. Einwohner p.a. | BY |
| quantitativ*                             | insg | 38.624                      | 366.618       | 2.414                | 22.914     | 11                               | 18 |
|  | EZFH | 38.624                      | 251.596       | 2.414                | 15.725     | 11                               | 13 |
|  | MFH  | 0                           | 115.022       | 0                    | 7.189      | 0                                | 6  |
| qualitativ**                             | insg | 44.116                      | 17.403        | 2.757                | 1.088      | 12                               | 1  |
|  | EZFH | 18.410                      | 12.336        | 1.151                | 771        | 5                                | 1  |
|  | MFH  | 25.706                      | 5.068         | 1.607                | 317        | 7                                | 0  |
| sum NF                                   | insg | 82.740                      | 384.021       | 5.171                | 24.001     | 23                               | 19 |
|  | EZFH | 57.034                      | 263.932       | 3.565                | 16.496     | 16                               | 13 |
|  | MFH  | 25.706                      | 120.090       | 1.607                | 7.506      | 7                                | 6  |
| Einwohner                                |      |                             |               | 2.224                | 12.516     |                                  |    |
| * mehr Haushalte und regionaler Mismatch |      | ** höhere/neuere Qualitäten |               |                      |            |                                  |    |

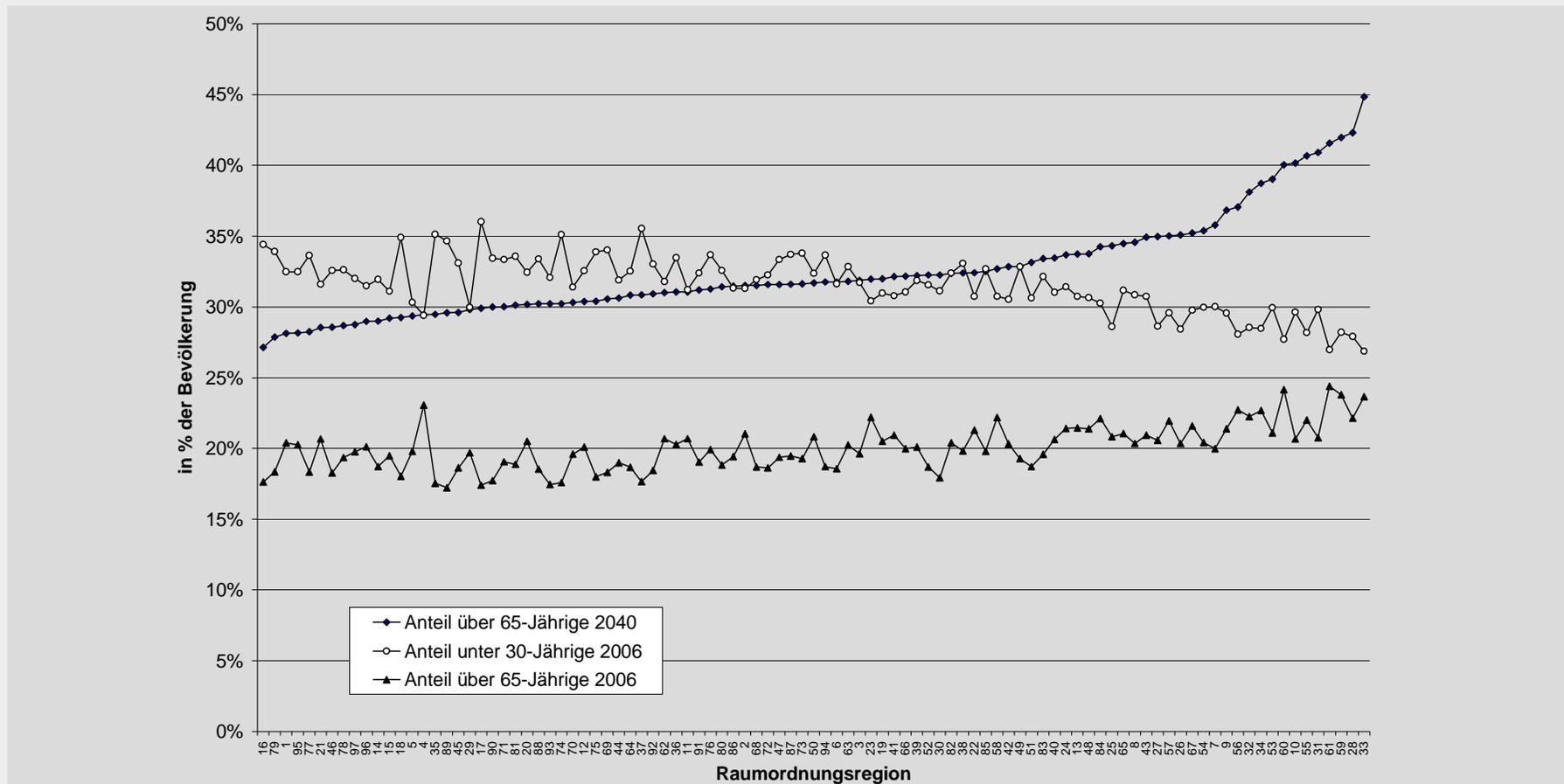
## In wie vielen Regionen werden Wohnungen noch benötigt?

|   | TH  | Bay |
|---|-----|-----|
| Anzahl Kreise                                   | 23  | 96  |
| darunter mit pos. quantitativer Zusatznachfrage |     |     |
| 2010  | 19  | 94  |
| 2025  | 6   | 79  |
| Anteil Kreise mit pos. Quant. Zusatznachfrage   |     |     |
| 2010  | 83% | 98% |
| 2025  | 26% | 82% |

# Fertigstellungen

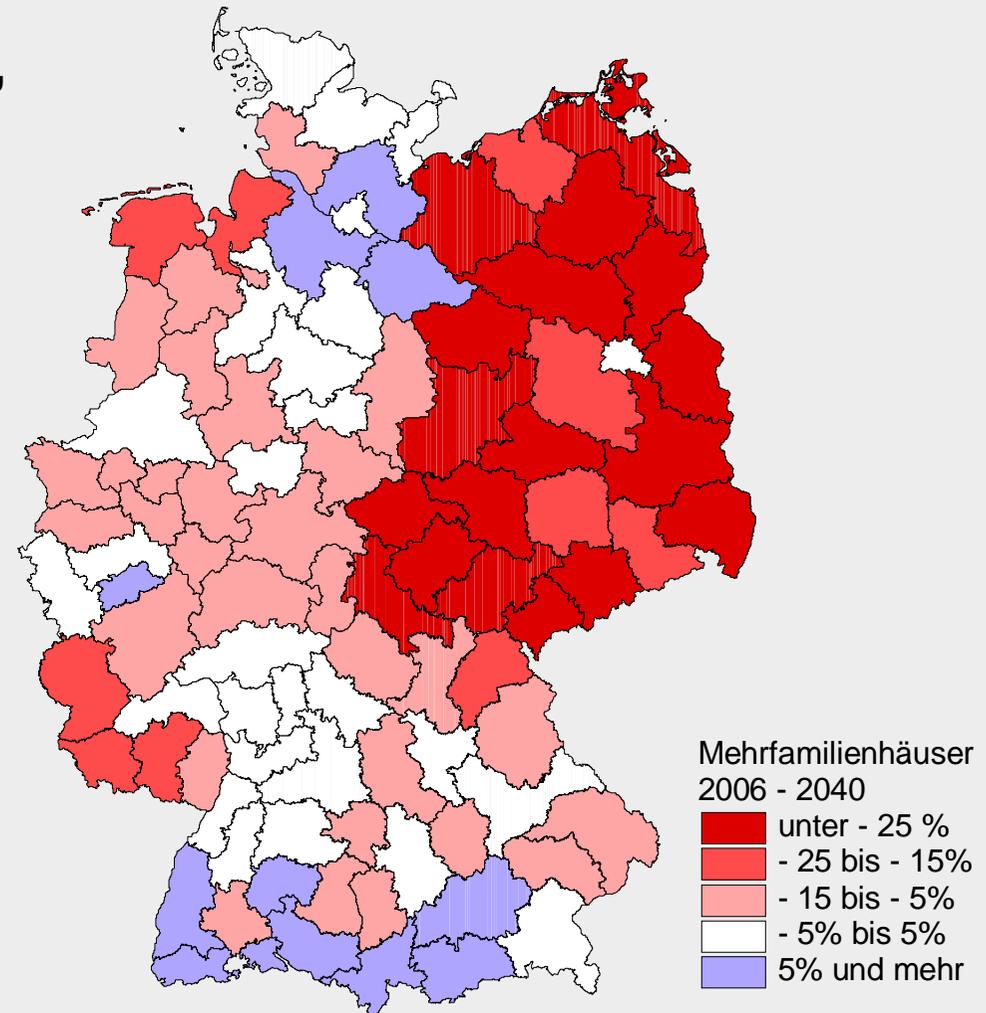
| Jahr             | Thüringen             |                                  |                                 | Bayern                | Thüringen                             |                                  | Bayern                                |
|------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
|                  | Fertig-<br>stellungen | ...inkl.<br>Wieder-<br>nutzungen | Anteil<br>Fertig-<br>stellungen | Fertig-<br>stellungen | Fertigst. pro<br>10 Tsd.<br>Einwohner | ...inkl.<br>Wieder-<br>nutzungen | Fertigst. pro<br>10 Tsd.<br>Einwohner |
|                  | Mean p.a.             |                                  |                                 | Mean p.a.             | Mean p.a.                             |                                  |                                       |
| <b>Ist-Werte</b> |                       |                                  |                                 |                       |                                       |                                  |                                       |
| 1996-00          | 11.981                | 13.979                           | 86%                             | 70.000                | 54                                    | 63                               | 56                                    |
| 2001-05          | 4.396                 | 10.813                           | 41%                             | 48.091                | 20                                    | 48                               | 38                                    |
| 2006-10          | 2.438                 | 6.436                            | 38%                             | 35.527                | 11                                    | 29                               | 28                                    |
| <b>Prognose</b>  |                       |                                  |                                 |                       |                                       |                                  |                                       |
| 2010-25          | -                     | 5.171                            | -                               | 24.001                | -                                     | 23                               | 19                                    |

## Große regionale Unterschiede in der Altersstruktur – Anteil der über 65-Jährigen 2006/2040 und unter 30-Jährigen 2006 in den Raumordnungsregionen



Quelle: Historische Daten: Statistisches Bundesamt; Prognose: empirica

**Prognose der  
Geschosswohnungsnachfrage,  
2006-2040 – Veränderung der  
Zahl der Haushalte in  
Geschosswohnungen  
2040 gegenüber 2006**

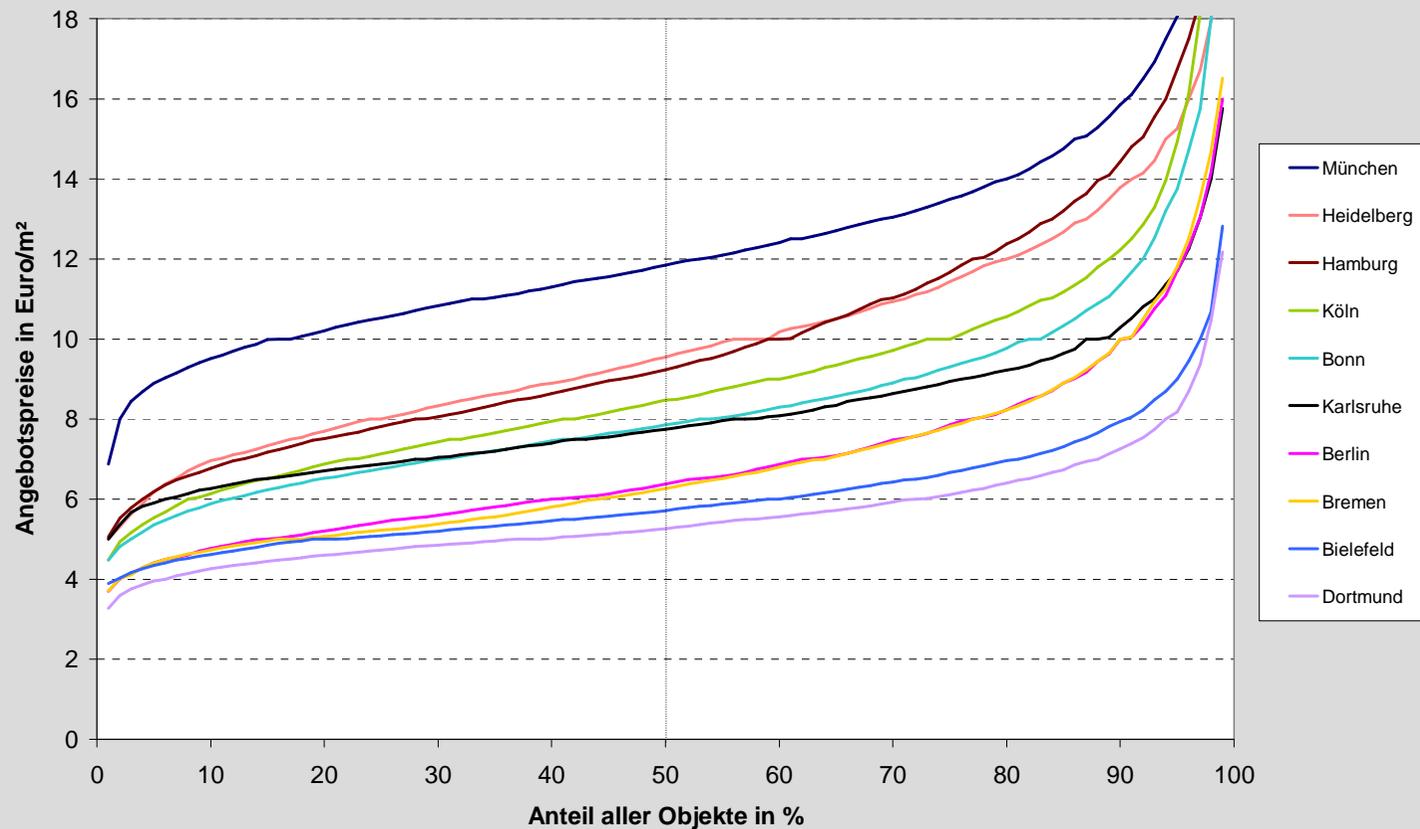


Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnungen

#### **4. Künftige Knappheit von Wohnungen demographisch bedingt, aber auch politisch bedingt. Man braucht Marktprognosen plus Politikprognosen.**

- Neurotische Sorge um Flächenverbrauch führt z.T. zu extremer Rationierung von Bauland. Finanzknappheit und energiepolitische Sorgen führen zu Verteuerungen des Neubaus, dem zu viele Folgelasten zugerechnet werden.
- Man muss schon von einer Neubausteuern sprechen. Städtebauliche Verträge als Instrument der Wohnungsverteuerung zugunsten der Alteigentümer.
- Wirre Zurechnungen reduzieren die Neubaunachfrage und erzeugen zufällige Renten im Bestand.
- Regionale politische Determinanten beeinflussen die Kosten des Angebots und verändern die Chancen, Investitionen zu realisieren.

## Preisniveau von Mietwohnungen nach Miethöhe geordnet (Angebotsmieten Neubau und Bestand) in ausgewählten Städten, 2010



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN ImmoDaten GmbH)

## Steigerung der durchschnittlichen Angebotsmieten (Neubau und Bestand) ausgewählter Städte 2005-2010

|            |         |
|------------|---------|
| Hamburg*   | +24,0 % |
| Berlin*    | +21,6 % |
| München    | +12,6 % |
| Dortmund   | +9,4 %  |
| Karlsruhe  | +8,9 %  |
| Bonn       | +8,5 %  |
| Heidelberg | +8,4 %  |
| Bremen     | +8,0 %  |
| Köln       | +5,4 %  |
| Bielefeld  | +3,6 %  |

\* Ausgeprägter Nachholeffekt

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN ImmoDaten GmbH), eigene Berechnung

# Bayerische Wohnungsknappheit

| Klein- und Mittelstädte in Bayern<br>mit Großstadtmietpreinsniveaus |                                     |                         | Großstädte mit günstigen Mietpreinsniveaus |                                     |                         |
|---|-------------------------------------|-------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------|
| Stadt   | Bevölkerung<br>Stand:<br>31.12.2009 | Ø Mietpreise<br>Euro/qm | Stadt                                      | Bevölkerung<br>Stand:<br>31.12.2009 | Ø Mietpreise<br>Euro/qm |
| Regensburg  | 134.218                             | 8,92                    | Dortmund                                   | 581.308                             | 7,56                    |
| Würzburg  | 133.195                             | 8,25                    | Essen                                      | 576.259                             | 7,39                    |
| Ingolstadt  | 124.387                             | 9,71                    | Bremen                                     | 547.685                             | 8,14                    |
| Fürth   | 114.044                             | 8,11                    | Hannover (KS)                              | 520.966                             | 7,38                    |
| Bamberg   | 69.827                              | 7,44                    | Duisburg                                   | 491.931                             | 6,82                    |
| Landshut  | 62.735                              | 7,94                    | Bochum                                     | 376.319                             | 7,32                    |
| Aschaffenburg   | 68.722                              | 8,52                    | Wuppertal                                  | 351.050                             | 6,89                    |
| Kempten   | 62.007                              | 7,65                    | Regionalverband Saarbrücken                | 333.469                             | 6,64                    |
| Rosenheim   | 60.877                              | 8,66                    | Gelsenkirchen                              | 259.744                             | 6,35                    |
| Straubing   | 44.493                              | 6,57                    | Mönchengladbach                            | 258.251                             | 6,69                    |
| Kaufbeuren  | 41.881                              | 6,58                    | Oberhausen                                 | 214.024                             | 6,73                    |
| Memmmingen  | 41.085                              | 6,81                    |  |                                     |                         |
| Ansbach   | 40.420                              | 6,93                    |  |                                     |                         |
| Schwabach   | 38.751                              | 8,39                    |  |                                     |                         |

Quelle: IDN ImmoDaten GmbH & Statistische Landesämter

## Ausgewählte Rationierungsregionen/-städte

| Stadt       | Bevölkerung<br>Stand:<br>31.12.2009 | Ø Mietpreise<br>Euro/qm |
|-------------|-------------------------------------|-------------------------|
| München     | 1.330.440                           | 12,57                   |
| Bonn        | 319.841                             | 8,83                    |
| Freiburg    | 221.924                             | 9,80                    |
| Heidelberg  | 146.466                             | 10,93                   |
| Baden-Baden | 54.494                              | 9,10                    |

Quelle: IDN ImmoDaten GmbH & Statistische Landesämter

## 5. Determinanten künftiger Nachfrage

- Bleibt man im klassischen Denkschema des Bedarfs nach neuen Wohnungen durch neu gegründete Haushalte und des Ersatzbedarfs für Schwund, dann kommt man zu einer Unterschätzung der künftigen Neubautätigkeit. Natürlich werden zusätzliche Haushalte Nachfrage erhöhen und zusätzliche Engpässe, höhere Preise und damit zusätzliche Investitionen im Bestand und Neubau auslösen.
- Genauso entscheidend bleibt die ewige Suche der gegebenen Haushalte nach besseren und größeren Wohnungen. Diese Zusatznachfrage wird als Motor der Wohnungsmarktentwicklung bedeutsamer. Der Motor wird nicht einmal abgestellt, wenn Leerstände wachsen. Hier wird es noch politische Kontroversen geben?

## 5. Determinanten künftiger Nachfrage

- Kritik: Bei Stagnation und Schrumpfung der Zahl der Haushalte wird qualitative Zusatznachfrage den Leerstand erhöhen und den Stadtumbau vergrößern. Hier werden noch Kontroversen entstehen (ökologische Belastungen, Flächenverbrauch).
- Wir sind noch immer nicht auf diesen Umstrukturierungsbedarf institutionell und in den Rahmenbedingungen vorbereitet.

## 6. Veränderungen der Funktionsweise von Märkten bei Wachstum und Stagnation

- Wachstumsmärkte: positive Ansteckungen durch zusätzliche Investitionen
- Stagnationsmärkte: negative Ansteckungen durch unterlassene Investitionen oder Leerstände
- Räumliche externe Effekte als Besonderheit von Wohnungsmärkten
- Negative externe Effekte und ansteckende Lähmung als Besonderheit der Stagnationsmärkte. Stadterneuerung als Überwindung negativer externer Effekte.

## 7. Neubausteuer

- Verknappung und Verteuerung von Neubau, insbesondere durch
  - Knapphalten von Bauland
  - Zurechnung von Wohnfolgeeinrichtungen zum Neubau
  - Quersubventionierung von Neubau von Sozialwohnungen durch frei finanzierten Wohnungsbau
- Hohe Auflagen der Energieeinsparung mit der Folge von Verteuerung des Neubaus, weil die Investitionen nicht voll rentabel sind.
- Im Ergebnis entsteht eine Art impliziter Neubausteuer.

## **8. Verbesserung der Funktionsweise der Wohnungsmärkte und Erleichterung für Realisierung von Investitionen bei Schrumpfung der Nachfrage besonders dringlich**

- Am besten wäre es, nach einer Reform der Grundsteuer die Belastung des Neubaus zu senken und Infrastrukturkosten stärker aus einer Bodenwertsteuer zu finanzieren, wobei die Bemessungsgrundlage proportional zu den Bodenwerten zu organisieren wäre.
- Das würde neue Baufinanzierung erleichtern.

## 9. Nachfrage nach dem komplexen Gut Wohnung erschwert Investitionsplanungen

- Wohnungen sind immer stärker eingebettet in andere Investitionen und Dienstleistungsangebote
- Wohnungen repräsentieren ein Bündel von Gütern
  - Nutzungseigenschaften
  - Sozialprestige: gleiche Wohnung – ungleiche Lage
  - Wohnung ein Kuppelprodukt mit anderen Gütern, z.B. Schulen, Einkaufen, Freizeitmöglichkeiten
- Wachsende Bedeutung der Schulen für die Wertigkeit von Wohnungen

## 9. Nachfrage nach dem komplexen Gut Wohnung erschwert Investitionsplanungen

- Wohnungsunternehmen: Von der Wohnungsbewirtschaftung zur Nachbarschaftsentwicklung
- Nachbarschaftsentwicklung insbesondere von Großsiedlungen als Rahmenstrategie für Investitionen
- Nachverdichtung, Abriss/Neubau, Umknetung von Großsiedlungen
- Bewegungsarmut bekämpfen
- Defizite in der Humankapitalbildung überwinden
- Familiennetzwerke stärken

# Anhang

## Belastungsunterschiede zwischen einer Bodenwertsteuer und einer Grundsteuer auf den Verkehrswert der Grundstücke bei typischen Belastungskonstellationen

| Beispiele   | Grundsteuer auf den Bodenwert (1 %) in Euro | Grundsteuer auf den Verkehrswert (0,25 %) in Euro |
|---|---|---|
| 1 Villengrundstück mit hohem Bodenwertanteil*<br><i>Bodenwert: 500.000 Euro</i><br><i>Gebäudewert: 500.000 Euro</i><br><i>Verkehrswert: 1 Mio. Euro</i> | 5.000                                       | 2.500   |
| 2 "Normales" Miethaus**<br><i>Bodenwert: 150.000 Euro</i><br><i>Gebäudewert: 950.000 Euro</i><br><i>Verkehrswert: 1,1 Mio. Euro</i>                     | 1.500                                       | 2.750   |
| 3 Untergenutztes bebautes Grundstück<br><i>Bodenwert: 300.000 Euro</i><br><i>Gebäudewert: 200.000 Euro</i><br><i>Verkehrswert: 500.000 Euro</i>         | 3.000                                       | 1.250   |
| 4 Unbebautes Grundstück<br><i>Bodenwert/Verkehrswert: 200.000 Euro</i>  | 1.500                                       | 500   |

\* Grundstücke mit hohem Bodenwertanteil tragen in der Bodenwertsteuer eine höhere Steuerlast als in der Verkehrswertbesteuerung. In dem Beispiel beträgt die Bodenwertsteuer 5.000 Euro und die Verkehrswertsteuer 2.500 Euro.

\*\* Unter üblichen Wertrelationen zwischen Gebäude und Boden ist die Steuer auf den Verkehrswert höher als die Steuer auf den Bodenwert. Würde z.B. der Eigentümer nochmals 500.000 Euro investieren, um sein Mietsgebäude zu verbessern, und würde der Verkehrswert zeitnah und exakt ermittelt, dann würde sich der Verkehrswert erhöhen und die Steuer als Folge der Investitionen nochmals steigen. Tatsächlich werden steuerliche Werte sehr pauschaliert ermittelt, d.h. individuelle Investitionen werden wahrscheinlich nur unvollkommen erfasst, d.h. die Mehrbelastung aus Investitionen wird durch die Pauschalierung geglättet und fällt nicht so hoch aus wie im Rechenbeispiel.

Quelle: Eigene Darstellung

## Ein Zeitalter des knappen Baubodens? (I)

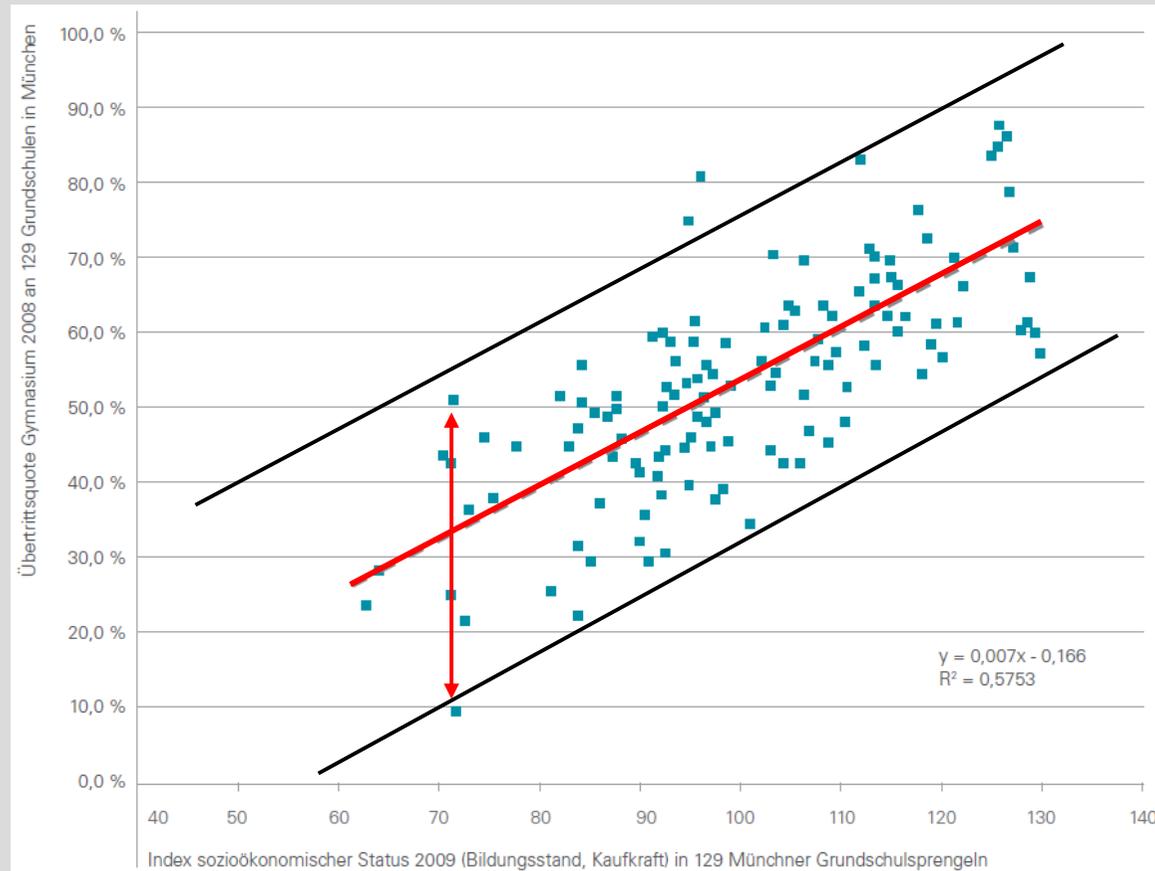
Ein säkularer Verknappungsprozess von Boden droht auch Wohnimmobilien zu verknappen. Nicht mehr die Produktionskosten, sondern die unterschiedlichen Grade von Knappheiten in den einzelnen Regionen entscheiden über die Mietpreisniveaus.

- **Agrarboden** wird durch ständig wachsende Nachfrage (die Weltbevölkerung hat gerade die Siebenmilliardengrenze überschritten) ständig knapper.
- **Ressourcenboden** wird durch steigende Nachfrage nach Bioenergien und nach Ressourcen für die Industrie immer teurer werden müssen. Schon jetzt werden 40 % der Maisanbauflächen in den USA für Biofuel verwendet. Das verknappt Agrarboden und erhöht z.B. die Anreize, Regenwald umzuwidmen.

## Ein Zeitalter des knappen Baubodens? (II)

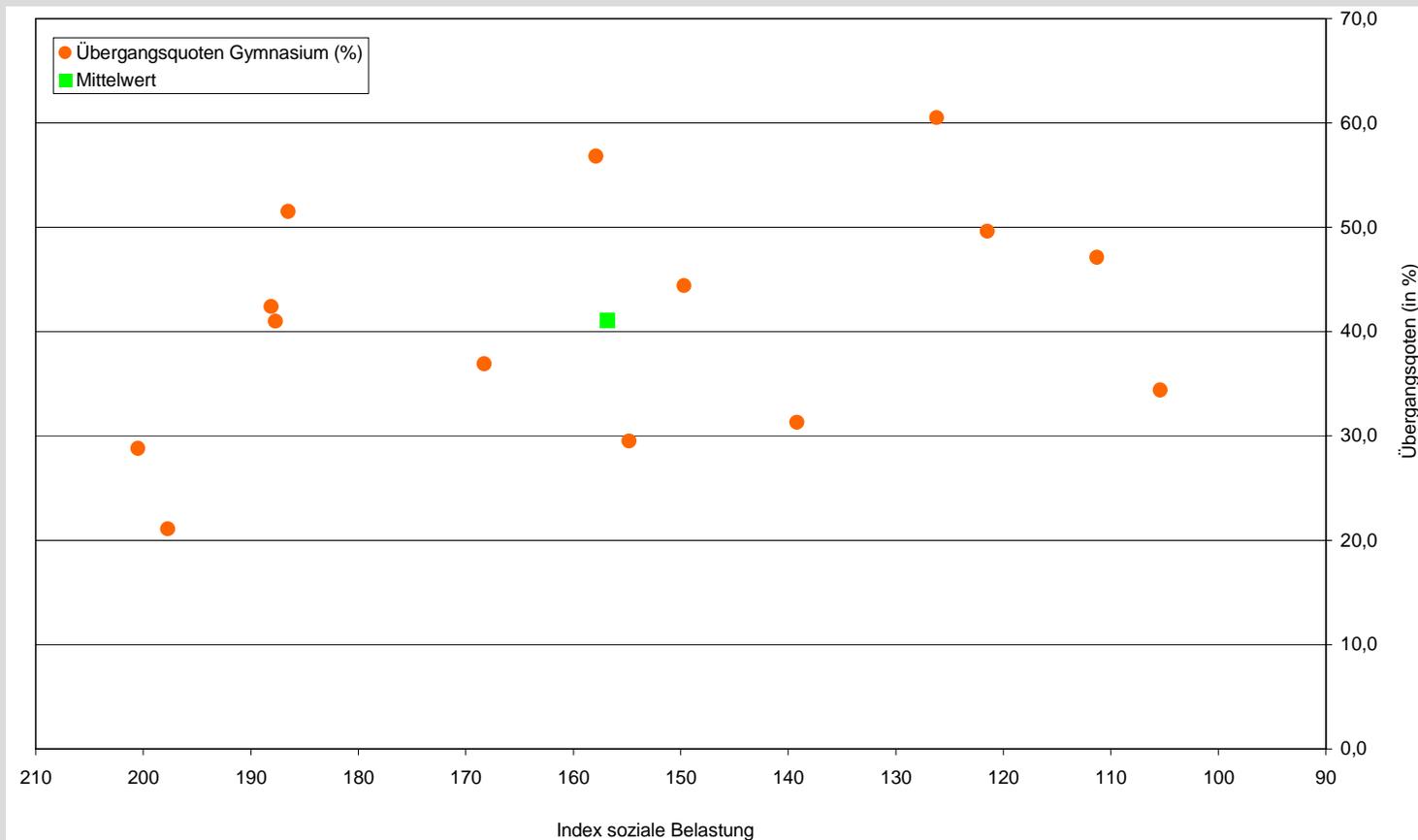
- **Siedlungsboden** wird in den wirtschaftlich starken Regionen der Bundesrepublik knapper. Wir schrumpfen in die attraktiven und wirtschaftlich starken Regionen hinein. Landschaft wird dort als Kollektivgut immer knapper und verteuert Bauboden und Neubauten mit der Folge steigender Preise in den Altbeständen. Unabhängig davon wachsen in anderen Regionen die Angebotsüberschüsse und es kommt zu Vermögensverfall – heute schon beobachtbar in großen Teilen Ostdeutschlands. Am Wohnungsmarkt kommt es zu riesigen Vermögensumschichtungen.

## Münchner Chancenspiegel Bildung (2011): Bildungsungleichheiten nach sozialer Herkunft und Schulqualität



Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport

# Sozialindex und Übergangsquoten in Gymnasien in Offenbacher Grundschulen 2010



Quelle: Stadt Offenbach, eigene Darstellung

**empirica**  
Berlin | Bonn | Leipzig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**empirica ag**  
**Forschung und Beratung**  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
Fax: 030 884795-17  
berlin@empirica-institut.de

**empirica ag**  
**Forschung und Beratung**  
Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
Fax: 0228 217410  
bonn@empirica-institut.de

**komet-empirica gmbh**  
**Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,  
Immobilienforschung GmbH**  
Friedrich-Ebert-Straße 33, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
Fax: 0341 96008-30  
leipzig@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)