



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Neue Analysemöglichkeiten für die kleinräumige Stadt- und Wohnungsmarktbeobachtung

*Das BBSR betreibt seit vielen Jahren eine differenzierte Wohnungsmarktbeobachtung und baut diese fortlaufend aus. Die Ergebnisse fließen in vielfältiger Form in die Politikberatungsaufgaben des BBSR ein. Ein wichtiger Teilaspekt der Wohnungsmarktbeobachtung ist die Entwicklung der Wohnungsmieten. Bisher richtete sich der analytische Fokus vorwiegend auf die regionale und gesamtstädtische Ebene.*

*Zunehmend stellen sich aber Fragen, die sich nicht nur auf der regionalen oder gesamtstädtischen Ebene beantworten lassen, sondern auch einer innerstädtischen Differenzierung bedürfen. Methodisch schließt an dieser Stelle die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung an die im BBSR vorhandenen Instrumente und Datengrundlagen der Stadtbeobachtung an.*

*Der seit 2011 beobachtete deutliche Anstieg der Angebotsmieten in einigen deutschen Großstädten hat den Bedarf an kleinräumig auswertbaren Daten zur Mietenentwicklung erheblich forciert. Deshalb hat das BBSR begonnen, bereits vorhandene Angaben zu Angebotsmieten auch für kleinräumige Analysen zu erschließen. Wiederkehrende Fragestellungen hierbei sind:*

- ***In welchen Städten, Teilräumen und Wohnungssegmenten vollziehen sich die deutlichen Mieten- und Preissteigerungen der letzten Jahre?***
- ***Wie unterscheiden sich die innerstädtischen Mietenentwicklungen zwischen Neubau und Bestandsimmobilien?***
- ***Welche Strategien dienen der Dämpfung von Mieten- und Preissteigerungen?***
- ***Wie unterscheidet sich die Wohnungsnachfrage innerhalb der Städte unter verschiedenen Marktbedingungen?***

## Kleinräumige Wohnungsmarkttrends in Großstädten

### Autoren

Alexander Schürt  
Jürgen Gödecke-Stellmann

# Vorwort



Liebe Leserin, lieber Leser,

Städte sind vielschichtig. Angesagte Stadtviertel und Viertel, in denen Menschen mit vergleichsweise wenig Einkommen leben, liegen oft nahe beieinander. Begriffe wie Polarisierung und Segregation, aber auch Aufwertung und Gentrifizierung werden immer wieder diskutiert. Inwieweit beschreiben diese Trends adäquat die Situation der Kommunen bzw. der lokalen Wohnungs- und Immobilienmärkte? Für die Analyse braucht es möglichst Daten, die Trends auf Stadtteilebene beschreiben.

Die in diesem Heft vorgestellten kleinräumigen Mietanalysen sind dafür ein Beispiel. Sie bieten Grundlageninformationen zu aktuellen wohnungspolitischen Maßnahmen wie die Mietpreisbremse oder die Anwendung von Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen. Stadtentwickler, Investoren, Wohnungswirtschaft, Gutachter und Banken setzen zunehmend auf kleinräumige Marktinformationen, um Projekte möglichst gut planen zu können. Wir möchten deshalb die im BBSR vorhandenen Daten der Stadt- und Wohnungsmarktbeobachtung stärker miteinander verknüpfen, um die Markttransparenz auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten zu erhöhen, aber auch um der Stadtentwicklungspolitik Hinweise auf mögliche Fehlentwicklungen geben zu können. Die vorliegende Analyse zeigt: Es lohnt sich, den Blick auf innerstädtische Entwicklungen zu richten.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

A handwritten signature in blue ink, reading "H. Herrmann". The signature is fluid and cursive.

Direktor und Professor Harald Herrmann

## Städtische Mietwohnungsmärkte zwischen Marktanspannung und Angebotsüberhängen

Die wachsenden Großstädte und die Universitätsstädte weisen vielfach deutliche Wohnungsengpässe auf, die sich in Mieten- und Preissteigerungen äußern. Der Wohnungsneubau erreicht hier noch nicht den Bedarf, der sich aus den Nachfragersteigerungen ergibt. Schrumpfende Städte zeigen bei niedrigen Mieten wenig Dynamik, wodurch Investitionen in die Bestände erschwert werden.

Die Mietwohnungsmärkte haben in Deutschland seit 2010 nach einer Phase eher stagnierender und teils rückläufiger Entwicklungen eine neue und deutliche Dynamik erfahren. Das betrifft die Entwicklung der Wohnungsmieten ebenso wie die Neubautätigkeit. Dabei sind die regionalen Unterschiede der Entwicklungspfade und Dimensionen allerdings groß.

Ein Teil der Städte und Umlandkreise erlebt seit Jahren Wanderungsgewinne, die zunächst zu deutlichen Mietensteigerungen und anschließend zu einer Belebung der Wohnungsbautätigkeit geführt haben. Die dortigen Nachfrageüberhänge und die daraus mündenden Steigerungen von Immobilienpreisen und Wohnungsmieten haben eine breite Diskussion über die Bezahlbarkeit des Wohnens in den Städten begründet. Die teils noch deutlicher als die Mieten steigenden Immobilienpreise befeuern auch immer wieder die Sorge um die mögliche Ausbildung von Immobilienpreisblasen in Deutschland, die von Immobilienmarktbeobachtern mehrheitlich (noch) nicht gesehen werden (vgl. z. B.

IW Köln 2014: 1; Deutsche Bank Research 2014; Dreger/Kholodilin 2013: 9).

Nachfrageüberhänge prägen jedoch nicht alle Regionen in Deutschland. Zahlreiche ländliche Regionen und auch einige städtische sind von einer nur schwachen oder sogar rückläufigen Wohnungsnachfrage betroffen. Entsprechend stagnieren hier die Wohnungsmieten, die Zahl der Wohnungsleerstände nimmt zu. Dadurch ergeben sich erhebliche finanzielle und organisatorische Herausforderungen für Immobilieneigentümer und die betroffenen Kommunen.

Im Fokus der öffentlichen Debatte stehen vor allem Probleme von „Mietpreisexplosionen“ und „Wohnungsmangel“. Für eine differenziertere Betrachtung der vielfältigen Marktsituationen in Deutschland werden in einem ersten Analyseschritt auf gesamtstädtischer Ebene die Mietenentwicklungen im Spannungsfeld zwischen Wohnungsengpässen und Angebotsüberhängen abgebildet. Bei dieser gesamtstädtischen Betrachtung werden drei Städtegruppen

### Angebotsmieten

Die hier ausgewerteten Angebotsmieten basieren auf Informationen von Wohnungsannoncen aus dem Internet. Nach umfangreichen Plausibilisierungen, Filterungen und Duplikatbereinigungen lassen sich durchschnittliche Nettokaltmieten berechnen. So liegen jährlich ungefähr 1,2 Mio. auswertbare Inserate von Mietwohnungen vor. Für die Jahre 2006 bis 2012 hat das BBSR zur kleinräumigen Auswertung mehr als 3 Mio. Wohnungsangebote mit Adressangabe aufbereitet und georeferenziert. Davon können rund 1,5 Mio. Inserate auf die Städte und Lagetypen der Innerstädtischen Raumbewertung bezogen werden.

Die BBSR-Angebotsmieten bilden die Mieten aktuell am Markt angebotener und über gut 100 Internetquellen von Zeitungen und Immobilienplattformen erfassbarer Wohnungen ab. Vor allem Wohnungen großer Wohnungsunternehmen und Wohnungen in ländlichen Räumen sind aufgrund teils anderer Vertriebswege unterrepräsentiert. Je nach Marktsituation können durch Verhandlungen die vertraglich vereinbarten Mieten von den Angebotsmieten abweichen.

Mieten aus bestehenden Mietverträgen (Bestandsmieten) lassen sich mit diesen Quellen nicht abbilden.

unterschieden, die spezifische Marktbedingungen repräsentieren: wachsende Großstädte, Universitätsstädte und – als Kontrastgruppe – schrumpfende Großstädte.

## Wachsende Großstädte

In den wachsenden und vor allem in den überdurchschnittlich stark wachsenden Großstädten erfolgten in den letzten Jahren deutliche Mietensteigerungen. Die großen Metropolstädte heben sich hier noch einmal von den weiteren Städten ab (vgl. auch BBSR 2013a: 5 ff.). So verzeichneten Hamburg und Berlin zwischen 2009 und 2012 mit ungefähr 20 % die höchsten Steigerungen der Angebotsmieten. Gerade in den prosperierenden Großstädten und Universitätsstädten wie Frankfurt am Main, München, Mainz, Regensburg oder Heidelberg weichen die Angebotsmieten mittlerweile deutlicher von den ortsüblichen Vergleichsmieten ab als in anderen Städten (vgl. BBSR 2014a: 7). Dabei variieren die Mietentwicklungen deutlich. Sie bewegten sich in den größten deutschen Städten innerhalb dieser drei Jahre zwischen 4 und über 20 %. Dahinter stecken jeweils unterschiedliche Intensitäten der Nachfragesteigerungen und des Wohnungsbaus innerhalb der Städte (vgl. BBSR 2014b: 5).

Die Entwicklung der Verteilung der Wohnungsinserte nach Mietklassen zeigt bei angespannten Märkten eine deutliche Verschiebung hin zu teureren Angeboten (vgl. Abb. 1). München ist hier mit Abstand der Spitzenreiter – 2012 lagen gut zwei Drittel der erfassten Inserate über 12 € je m<sup>2</sup>. In Frankfurt a.M. und in Hamburg lagen immerhin knapp 90 bzw. 80 % der erfassten Angebote über 8,00 € je m<sup>2</sup> (vgl. auch BBSR 2013a: 7).

Der Vergleich der aktuellen Angebotsverteilungen mit den Inseraten aus dem Jahr 2006 zeigt, dass der Anteil preisgünstiger Wohnungen

deutlich zurückgegangen ist. In den wachsenden Städten wird das Problem der Versorgung mit günstigem Wohnraum seit längerem thematisiert. Es entwickeln sich auch auf kommunaler Ebene Bündnisse für bezahlbares Wohnen. Einige Städte wie Hamburg oder Berlin versuchen mittlerweile durch eine Forcierung des Wohnungsneubaus den Preisdruck auf den Märkten abzuschwächen. Bezogen auf die Einwohner wurden 2013 die meisten Neubauwohnungen in Frankfurt a.M. (7 Wohnungen je 1 000 Einwohner) genehmigt, gefolgt von Hamburg und München (5 Wohnungen je 1 000 Einwohner). Berlin hatte im Vergleich der großen Metropolkerne die höchste Steigerungsrate bei den Baugenehmigungszahlen (BBSR 2014d: 7). Verstärkt durch die aktuellen Wanderungsgewinne wird in einigen prosperierenden Städten nun der Nachholbedarf des bis dahin verbreitet zurückhaltenden Neubaus deutlich.

## Universitätsstädte

Neben den Städten mit besonderer wirtschaftlicher und Arbeitsmarktattraktivität zeigen in den letzten Jahren auch die Städte mit Universitäten deutliche Marktanspannungen. Dahinter stecken zusätzlich zur allgemein gestiegenen Attraktivität städtischen Wohnens gleich mehrere Ursachen:

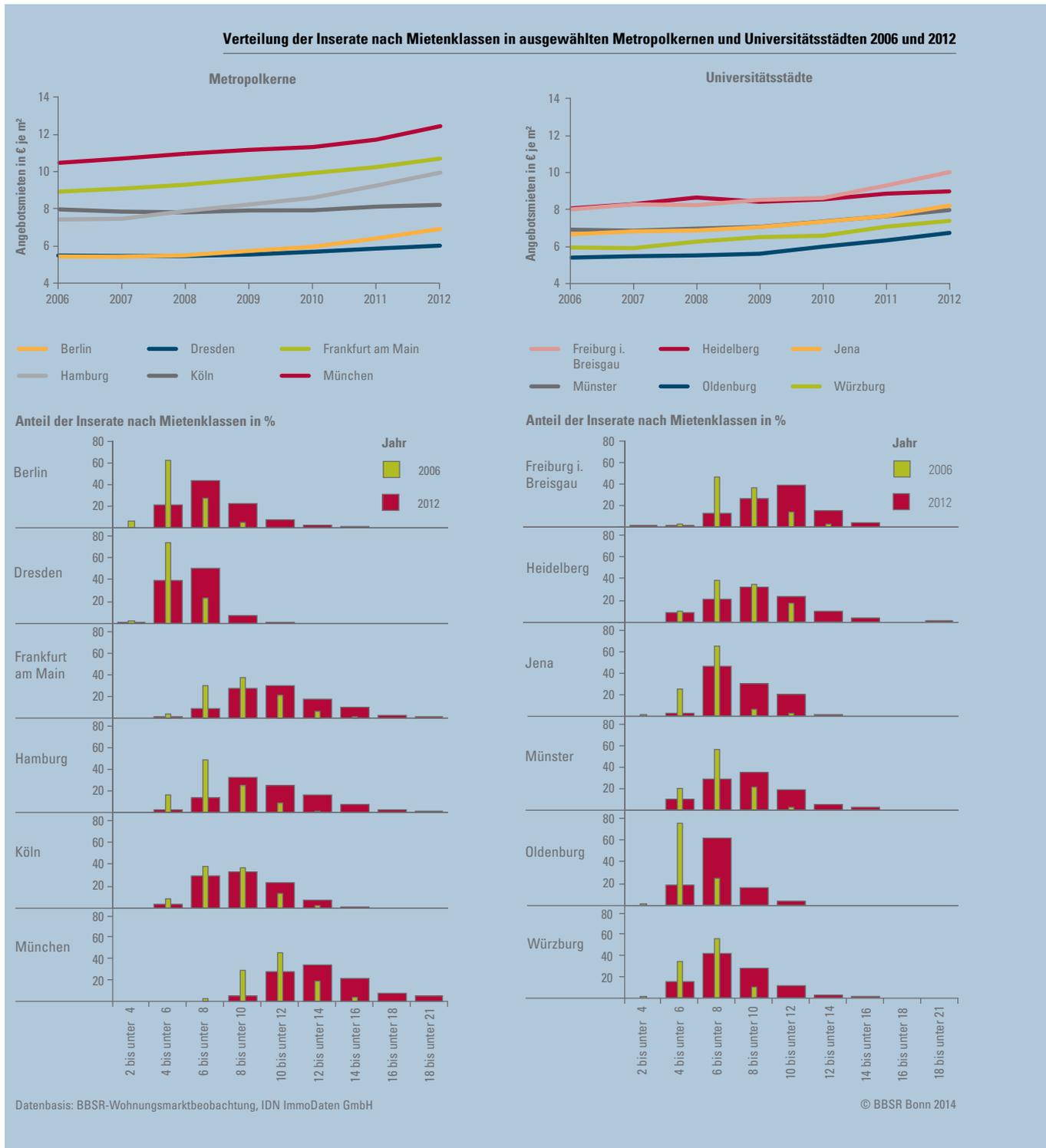
- Doppelte Abiturjahrgänge durch Verkürzung der Schulzeit auf zwölf Jahre (vor allem in den Jahren 2011 bis 2013 wirksam) sowie gestiegene Abiturientenzahlen je Jahrgang
- Aussetzen der Wehrpflicht (seit Juli 2011)
- Zunahme internationaler Studenten – seit 2008 +45 % (Statistisches Bundesamt 2014a)

Diese Kombination einmaliger Gründe und aktueller Trendentwicklungen

bewirkte zwischen 2008 und 2013 bundesweit eine Zunahme der Studienanfänger um 28 % auf aktuell gut 507 000 (Statistisches Bundesamt 2014a). Daraus ergeben sich in den Universitätsstädten neben Engpässen in den Universitäten selbst auch deutliche Anspannungen auf den lokalen Wohnungsmärkten. In den Metropolkernen mit großen Universitäten wie Berlin, Hamburg, München oder Köln machen Studenten aber nur einen Teil der Wohnungsnachfrager aus (vgl. Karte, S. 10). In kleineren Universitätsstädten wie Trier, Freiburg im Breisgau, Heidelberg, Würzburg oder Jena sind die studentischen Einflüsse auf die Wohnungsmärkte offensichtlicher. In diesen Städten haben auch einzelne Stadtteile mit entsprechender studentischer Attraktivität teils höhere Studentenanteile. Dabei sind innenstadtnahe Stadtteile aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit und Versorgungsmöglichkeiten in der Regel am stärksten nachgefragt. Die Probleme bestehen nicht nur in der reinen Anzahl der nachgefragten Wohnungen. Auch die Bezahlbarkeit entsprechender Wohnungen ist eine wichtige Grundlage für die Versorgung der Studierenden an den Hochschulstandorten. Hohe Mieten werden häufig durch kleine Wohnungsgrößen oder Wohngemeinschaften in größeren Wohnungen kompensiert.

Die Marktanspannungen in den Universitätsstädten machen sich nicht nur bei den Mieten bemerkbar. Aufgrund der positiven Nachfrageentwicklungen hat auch die Eigentumbildung, sei es zur Selbstnutzung oder als Anlageobjekt zur Vermietung, deutlich an Attraktivität gewonnen. Damit einher gehen entsprechende Preissteigerungen. So haben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen 2009 und 2012 in Universitätsstädten wie Freiburg im Breisgau, Oldenburg, Münster oder Erfurt um 15 bis 25 % zugelegt. In Regensburg sind die Preise um fast 50 % angestiegen. In den boomenden Metropolen Hamburg und Frankfurt

Abbildung 1



am Main, die neben den studentischen auch eine Vielzahl weiterer Zuzugsgründe bieten, sind die Preise für Eigentumswohnungen um 25 % nach oben gegangen, in München sogar um 33 % (Sonderauswertung des AK OGA 2014 für gebrauchte Eigentumswohnungen mittlerer Lage, 45 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche; vgl. auch AK OGA 2014: 102 ff.).

Die künftige Nachfrage nach Studentenwohnungen hängt von verschiedenen gegenläufigen Faktoren ab. Einerseits werden sich nach dem Studienabschluss der Studenten der doppelten Abiturjahrgänge die Studentenzahlen reduzieren. Andererseits sind aber die künftigen Entwicklungen internationaler Studenten sowie die Quoten der Studienanfänger der jeweiligen Abiturjahrgänge schwer zu kal-

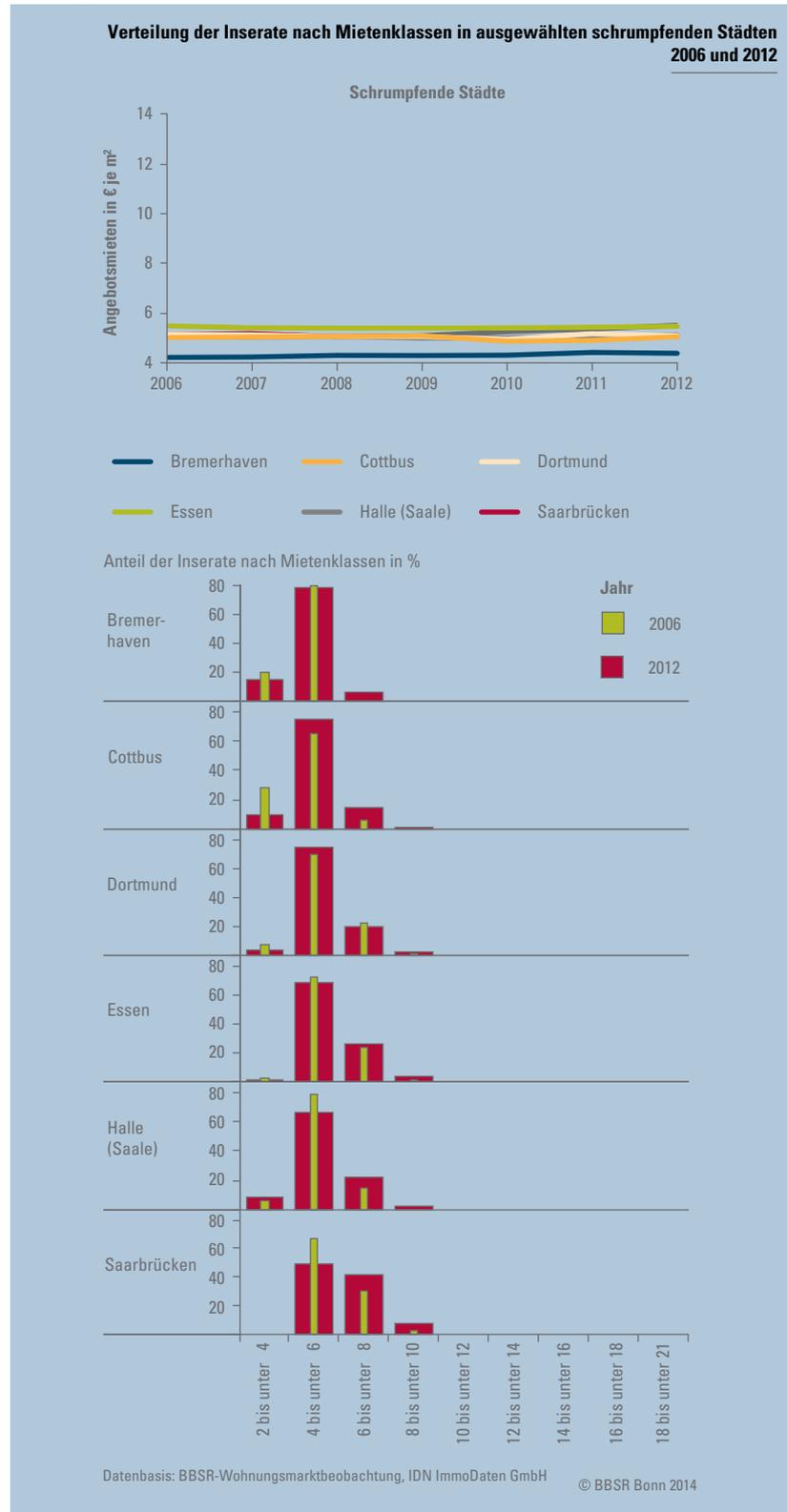
kulieren. Unter rein demografischen Gesichtspunkten wird die Zahl der Schüler zwischen 2010 und 2030 um 11 % zurückgehen (BBSR 2012: 64) und somit einen Teil der künftigen Nachfrage dämpfen. Daher dürfte es sinnvoll sein, bei der Entwicklung von aktuell benötigten neuen Studentenwohnungen mögliche Nachnutzungen mit einzuplanen (RegioKontext 2013: 29).

## Schrumpfende Städte

In schrumpfenden Städten mit stagnierender oder rückläufiger Bevölkerung steht die Wohnungsmarktentwicklung in deutlichem Kontrast zu den oben geschilderten Entwicklungen. Angebotsüberhänge sorgen hier für einen eher mieterfreundlichen Markt. Bei vergleichsweise niedrigen Mietenniveaus ergeben sich kaum spürbare Mietensteigerungen bei Wiedervermietungen. Auch Mietenrückgänge sind möglich.

Die Verteilung der Mietangebote nach Mietklassen zeigt in den sechs schrumpfenden Beispielstädten ebenfalls nur geringe Veränderungen (vgl. Abb. 2). Die Mehrheit der Angebote liegt aktuell wie bereits 2006 zwischen 4 und 6 € je m<sup>2</sup>. Wohnungssuchende haben auch mittelfristig gute Chancen auf preisgünstige Wohnungen. Vermieter müssen dafür allerdings bei Ihren Immobilien mit nur mäßigen Renditen rechnen. Auch sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Refinanzierungsaspekten kritisch zu kalkulieren. Teilweise können Verbesserungen der Bestände durch die Eigentümer nicht realisiert werden, wenn der Markt eine entsprechende Umlage zumindest energetischer Sanierungsmaßnahmen nicht erlaubt. Sanierungsmaßnahmen können aber unter dem Wettbewerbsgesichtspunkt erforderlich oder zumindest hilfreich sein. Bei vorhandenen Wohnungsüberhängen und zu erwartenden steigenden Wohnungsleerständen (vgl. BBSR 2014c) verschärft sich die Konkurrenz bei den Wohnungsanbietern, wobei neben Preis-, Lage- und Ausstattungsmerkmalen gerade auch die Qualität der Gebäudesubstanz relevant ist.

Abbildung 2



# Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen der IRB-Städte

Der demografische Wandel ist ein zentraler Faktor für die Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte. Dabei sind die Altersstrukturen, das Wanderungs- und Umzugsverhalten sowie die Zusammensetzung der Haushalte prägende Merkmale der Wohnungsnachfrage.

Mit der Kurzformel „weniger, älter und bunter“ wird vielfach der demografische Wandel umschrieben. Auch die Städte können sich dieser gesamtgesellschaftlichen Entwicklung nicht entziehen. Je nach lokalen und regionalen Bedingungen formt sich der demografische Wandel in den Städten unterschiedlich aus.

Der demografische Wandel führt zu einer allmählichen Verschiebung der Generationenverhältnisse in Richtung der Älteren. Die Auswirkungen lassen sich schon heute an den veränderten Altersstrukturen der Städte und Gemeinden nachvollziehen. Innerstädtisch verläuft dieser Prozess

differenziert: am Stadtrand schneller als in der Innenstadt. In Großstädten mit Bevölkerungsschrumpfung zeigen sich besonders starke demografische Umstrukturierungsprozesse, was sich aus einer starken Zunahme des Durchschnittsalters am Stadtrand zahlreicher ost- aber auch einiger westdeutscher Großstädte ablesen lässt (BBSR 2013c).

Die Altersstruktur der Großstädte bleibt verglichen mit anderen Stadt- und Gemeindetypen noch relativ stabil. Aber auch in den Großstädten geht die Schere zwischen Jung und Alt auseinander. Sie profitieren von Wanderungsgewinnen, die vor allem auf Bildungswanderungen junger Erwachsener zurückgehen. Das derzeitige Wachstum vieler Großstädte ist eine Folge des Trends zu höheren Bildungsabschlüssen, der mit Kohorteneffekten der Babyboomer einhergeht (Deutscher Bundestag 2013: 26 f.).

Die Entwicklung sich wandelnder Haushaltsstrukturen in Richtung kleinerer Haushalte hält an. Eine große Zahl von Einpersonenhaushalten wird von Personen gebildet, die 65 Jahre und älter sind (ca. 40 %). Sie konzentrieren sich vor allem in den Innenstädten. Größere Haushalte mit fünf und mehr Personen bilden mit einem Anteil von weniger als 3 % sowohl am Stadtrand wie in der Innenstadt die Ausnahme. (BBSR 2013c, Sturm/Güles 2013).

Diese Trends bestimmen die Nachfrage nach Wohnraum. Mehr und kleinere Haushalte mit einer wachsenden Zahl älterer Personen bilden einen Teil des Gerüsts des Wohnungsbedarfs. Je nach lokalen Gegebenheiten variiert die Nachfrage vor Ort und im Zusammenspiel mit dem Wohnungsangebot die Dynamik der Mieten- und Immobilienpreisentwicklungen.

## Stadtbeobachtung im BBSR

### Innerstädtische Raubeobachtung (IRB)

Die Stadtbeobachtung im BBSR fußt auf verschiedenen Datengrundlagen, deren wesentliche Säule die Innerstädtische Raubeobachtung (IRB) bildet. Die IRB ist ein kommunalstatistisches Gemeinschaftsprojekt, an dem sich heute 50 Städte aktiv beteiligen und gemeinsam mit dem BBSR eine interkommunale Datensammlung auf Stadtteilebene aufbauen. Auf Basis eines verbindlichen Datenkatalogs mit mehr als 400 Merkmalen und eines interkommunal vergleichbaren räumlichen Rasters stellen die Städte die Daten bereit. Hieraus resultiert ein hoher Anforderungsgrad an die Kommunalstatistik, was die Teilnahmefähigkeit der Kommunen einschränkt. Deshalb ist die IRB ein Projekt, an dem sich vorwiegend Großstädte mit mehr als 250 000 Einwohnern beteiligen.

### IRB-Lagetypik

Bereits Ende der 1980er Jahre wurden die wesentlichen und noch heute gültigen Grundlagen für das kommunalstatistische Gemeinschaftsprojekt Innerstädtische Raubeobachtung gelegt. Mit Projektbeginn wurde in enger Abstimmung mit den beteiligten Städten eine Lagetypik als zentrales räumliches Differenzierungskriterium erarbeitet. Die Lagetypik differenziert das Stadtgebiet nach City und Cityrand, die zusammen die Innenstadt bilden sowie Innenstadtrand und Stadtrand. Eine große Anzahl von IRB-Auswertungen nutzt folglich den Lagetyp zur Untersuchung innerstädtischer Strukturen und Entwicklungsprozesse.

### Typisierung Transferabhängigkeit

Die Klassierung der Stadtteile nach der Transferabhängigkeit der dort lebenden Personen wird als Annäherung für die Einkommens- und Vermögenssituation der Haushalte auf Stadtteilebene genutzt, da in der IRB hierzu keine Einkommens- und Vermögensdaten vorliegen. Diese analytische Typik gibt den Anteil der Personen mit Leistungen nach dem SGB II oder III an der Gesamtbevölkerung im Stadtteil wieder. Die Typik basiert auf einer Quintileinteilung der Verteilung von Transferleistungsbeziehern und hebt auf die Ränder der Verteilung ab. Das oberste Quintil mit den höchsten Anteilen der Personen mit Transferleistungen nach SGB II und SGB III bildet den Typ Transferabhängigkeit = „hoch“. Die Stadtteile mit der Zuordnung zum unteren Quintil bilden den Typ Transferabhängigkeit = „niedrig“. Die drei mittleren Quintile werden zusammengefasst in der Gruppe Transferabhängigkeit = „mittel“.

## Mietenniveaus spreizen sich innerhalb der wachsenden Städte weiter auf

Im Vergleich der Entwicklungstypen der Städte sind die Angebotsmieten sowie deren Dynamik in den stark wachsenden Städten am höchsten. Mietensteigerungen sind innerstädtisch ebenso wie am Stadtrand verbreitet. In schrumpfenden Städten sind die Mietenniveaus bei geringer Dynamik deutlich homogener.

Die Verknüpfung von Daten der Innerstädtischen Raumbearbeitung (IRB) und der Wohnungsmarktbeobachtung ermöglichen einen innerstädtisch differenzierten Blick auf die vielfältigen Wohnungsmarktentwicklungen in den Städten. Die teilnehmenden 50 Großstädte stellen im Rahmen des Projektes Stadtteildaten auf Basis eines definierten Katalogs zusammen (vgl. Gutfleisch/Sturm 2013). Für die weitere Analyse konnte auf Vorarbeiten zurückgegriffen werden, die den Aufbau einer geometrischen Datengrundlage für die IRB-Stadtteilgliederungen zum Ziel hatten. Die Verschneidung der georeferenzierten Mieteninformationen mit den Stadtteilgeometrien erlaubt neben der Darstellung regionaler Unterschiede nun erstmals auch einen innerstädtisch differenzierten Blick auf die vielfältigen Wohnungsmarkttrends innerhalb der IRB-Städte.

Einen Gesamtüberblick über die beteiligten Städte und die spezifischen Wohnungsmarktsituationen zeigt die Karte (s. Seite 10). Die innerstädtische Mietenentwicklung bettet sich somit in die regionale und lokale Ebene ein. Nach verschiedenen Stadtteiltypen soll im Folgenden untersucht werden, wie sich die Mieten bei Erst- und Wiedervermietung entwickelt haben. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der innerstädtischen Lage der Stadtteile und, um die sozialräumliche Dimension abzubilden, auf der „Transferabhängigkeit“ der Stadtteile, der am Anteil der Personen mit Leistungsbezug nach SGB II und SGB III gemessen wird.

Das zu erwartende Gefälle der Mietenniveaus vom Zentrum zum Stadtrand findet sich in den Analyseergebnissen wieder. In fast allen IRB-Städten sind die Mieten in der Innenstadt am höchsten, gefolgt vom

Innenstadtrand und dem Stadtrand. Die Unterschiede der Mietenniveaus zwischen diesen Stadtteiltypen sind in den stark wachsenden und in den großen Großstädten größer als in den wachsenden und schrumpfenden Städten (vgl. Abb. 3). Die Unterschiede zwischen den Lagetypen machen hier im Durchschnitt 1 bis 3 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche aus – also bei einer 70 m<sup>2</sup>-Wohnung 70 bis gut 200 € Mietenunterschied im Monat. In den Städten Hamburg, München, Frankfurt a.M., Köln und Rostock sind die durchschnittlichen Mietenabweichungen mit 3 bis 5 € je m<sup>2</sup> zwischen Innenstadt und Stadtrand besonders groß. Hohe relative Abweichungen der innerstädtischen Mieten bei vergleichsweise niedrigerem Mietenniveau finden sich mit 35 bis 40 % in Bremen, Berlin und Kiel.

Die Wohnungsmärkte der einzelnen Stadtteile sind viel ausdifferenzierter, als es gesamtstädtische Daten wiedergeben können. Ursächlich hierfür sind sehr unterschiedliche Lage- und Struktursituationen wie etwa die Qualität und Quantität der ÖPNV-Anbindungen, bauliche Qualitäten, städtische Milieus und Nachfrageunterschiede. Sonderauswertungen des BBSR zum Vergleich der Angebotsmieten mit den ortsüblichen Vergleichsmieten zeigten die hohe Lageabhängigkeit der Vermietbarkeit von Wohnungen. So sind gerade in guten Wohnlagen, abgeleitet aus den Mietspiegellagen der Kommunen, die Niveauunterschiede zwischen am Markt angebotenen Wohnungen und den in den Mietspiegeln ermittelten Vergleichsmieten besonders groß. Auch die Mietensteigerungen sind in diesen Lagen vergleichsweise hoch (BBSR 2014a: 33).

In Städten mit entspannten Wohnungsmärkten liegen die nach

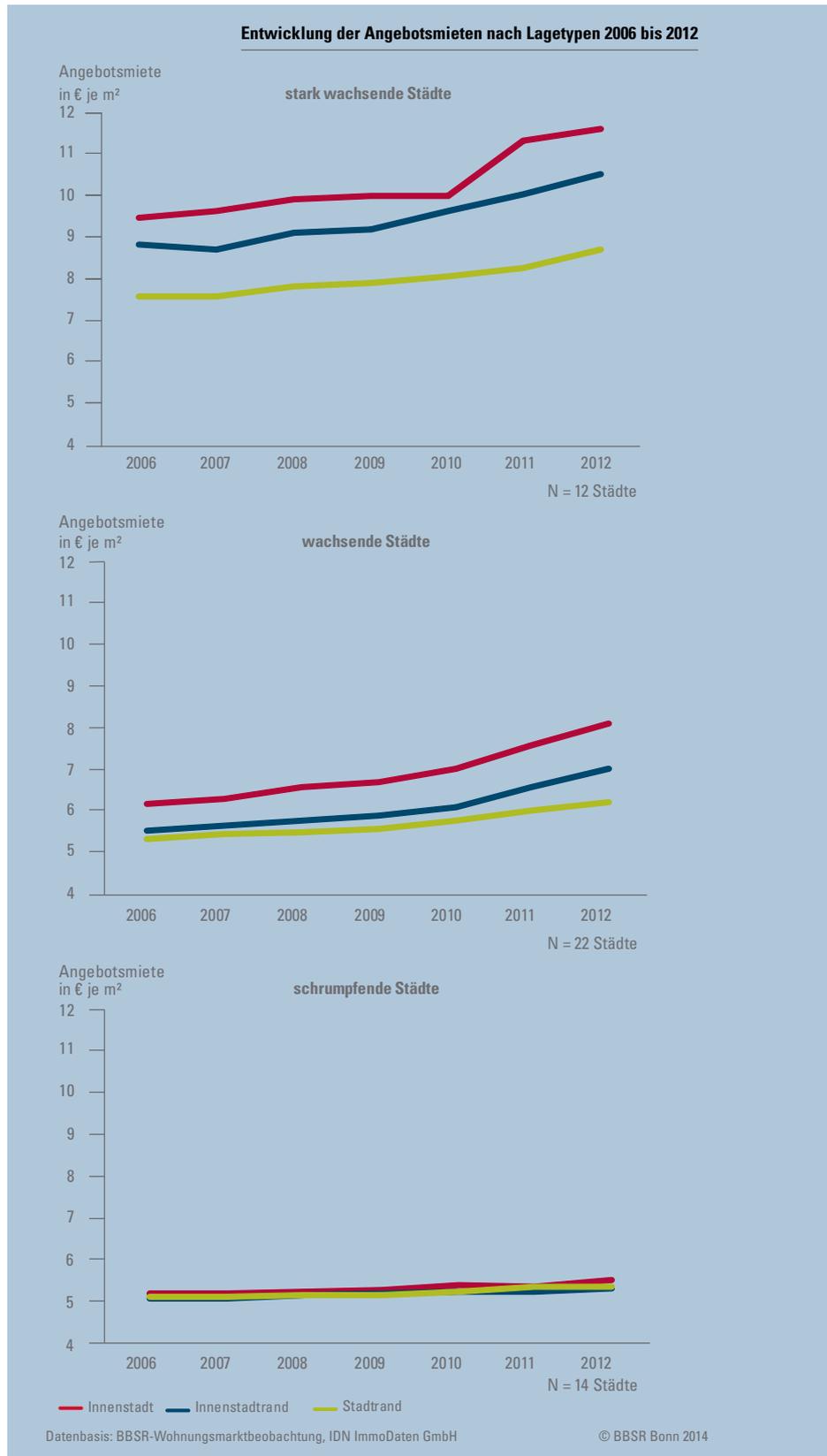
den IRB-Lagetypen differenzierten Durchschnittsmieten häufig sehr dicht beisammen (vgl. Abb. 3) – mit Abweichungen zwischen 10 Cent und gut einem 1 € je m<sup>2</sup>. In diesen Städten ist das Mietenniveau in der Regel auch deutlich moderater und bewegt sich selbst in den Innenstädten nur zwischen 5,00 und 6,50 € je m<sup>2</sup>. Die Angebotsüberhänge ermöglichen hier nur geringere Mietenniveaus und Mieterhöhungsspielräume. Ausnahmen des „klassischen“ Gefälles bilden einige Ruhrgebietsstädte wie Bochum, Essen, Mülheim an der Ruhr oder Oberhausen. Hier sind am Stadtrand höhere durchschnittliche Mietenniveaus als in der Innenstadt anzutreffen.

In schrumpfenden Städten sind allerdings auch häufig die verfügbaren Einkommen niedriger. Staatliche Unterstützungsleistungen in Form von Wohngeld als anteiliger Zuschuss zu den Wohnkosten oder der Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) nach Sozialgesetzbuch sind entsprechend höher (vgl. BBSR 2013b: 3).

In den wachsenden und stark wachsenden Städten sind die Mietensteigerungen der letzten Jahre in allen städtischen Lagen wiederzufinden. Das zeigt einerseits, dass auch außerhalb der Innenstädte eine hohe Nachfrage nach Immobilien besteht. Andererseits können sehr hohe Preisniveaus in den zentralen Lagen zu Ausweichbewegungen in innenstadtfernere Stadtteile führen. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist bei der Auswahl alternativer Wohnstandorte ein wichtiges Kriterium für wohnungssuchende Haushalte. Neben der ÖPNV-Taktung sind die Art der Verkehrsmittel, die Fahrzeiten und Umsteigehäufigkeiten wichtige Kriterien bei der Bewertung der ÖPNV-Qualität.

Bei entspannten Wohnungsmärkten zeigt sich gleichsam in allen Lagen eine geringe Mietendynamik. Bei

Abbildung 3



vergleichsweise niedrigen Mietenniveaus ergeben sich in den unterschiedlichen Stadtteillagen und auch

in verschiedenen Wohnungssegmenten kaum Mietensteigerungen bei Wiedervermietungen.

Mietenentwicklung in IRB-Städten 2007 bis 2012



100 km

© BBSR Bonn 2014

Stadtgröße in 1 000 Einwohnern 2012

- bis unter 250
- ◐ 250 bis unter 500
- ◑ 500 bis unter 1 000
- ⊖ 1 000 und mehr

Entwicklungstypen der Städte 2007–2011

- schrumpfend
- wachsend
- stark wachsend

Entwicklung der Angebotsmieten 2007–2012

- stabil
- ↗ steigend
- ↑ stark steigend

Studentenanteil in der Stadt 2012

- gering
- mittel
- hoch

Neu- und Wiedervermietungs-mieten (Angebotsmieten nettokalt) 2012 in € je m<sup>2</sup>

- bis unter 5
- 5 bis unter 6
- 6 bis unter 7
- 7 bis unter 8
- 8 bis unter 9
- 9 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Laufende Raumbewertung des BBSR, IDN ImmoDaten GmbH, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder, Hochschulrektorenkonferenz (HRK) Geometrische Grundlage: BKG, Gemeinden und Kreise, 31.12.2011 Bearbeitung: J. Nielsen, A. Schürt

Lesebeispiel: Die Stadt Kiel befindet sich in der Stadtgrößenklasse „bis unter 250 000“ EW und der Entwicklungstyp entspricht der Einstufung „wachsend“. Das Mietenniveau der Stadt Kiel lag im Jahr 2012 bei „6 bis unter 7“ € je m<sup>2</sup>. Von 2007 bis 2012 haben sich die Mieten jährlich „steigend“ entwickelt. Der Anteil der Studenten an der Gesamtbevölkerung in Kiel war 2012 „hoch“.

## Sozial-räumliche Differenzierung wirkt auf die Mietpreisentwicklung

Die Angebotsmieten entwickeln sich in Stadtteilen mit hoher Transferleistungsabhängigkeit weniger dynamisch und auf niedrigem Niveau. Ausnahmen bilden Innenstadtteile der drei größten westdeutschen Metropolen.

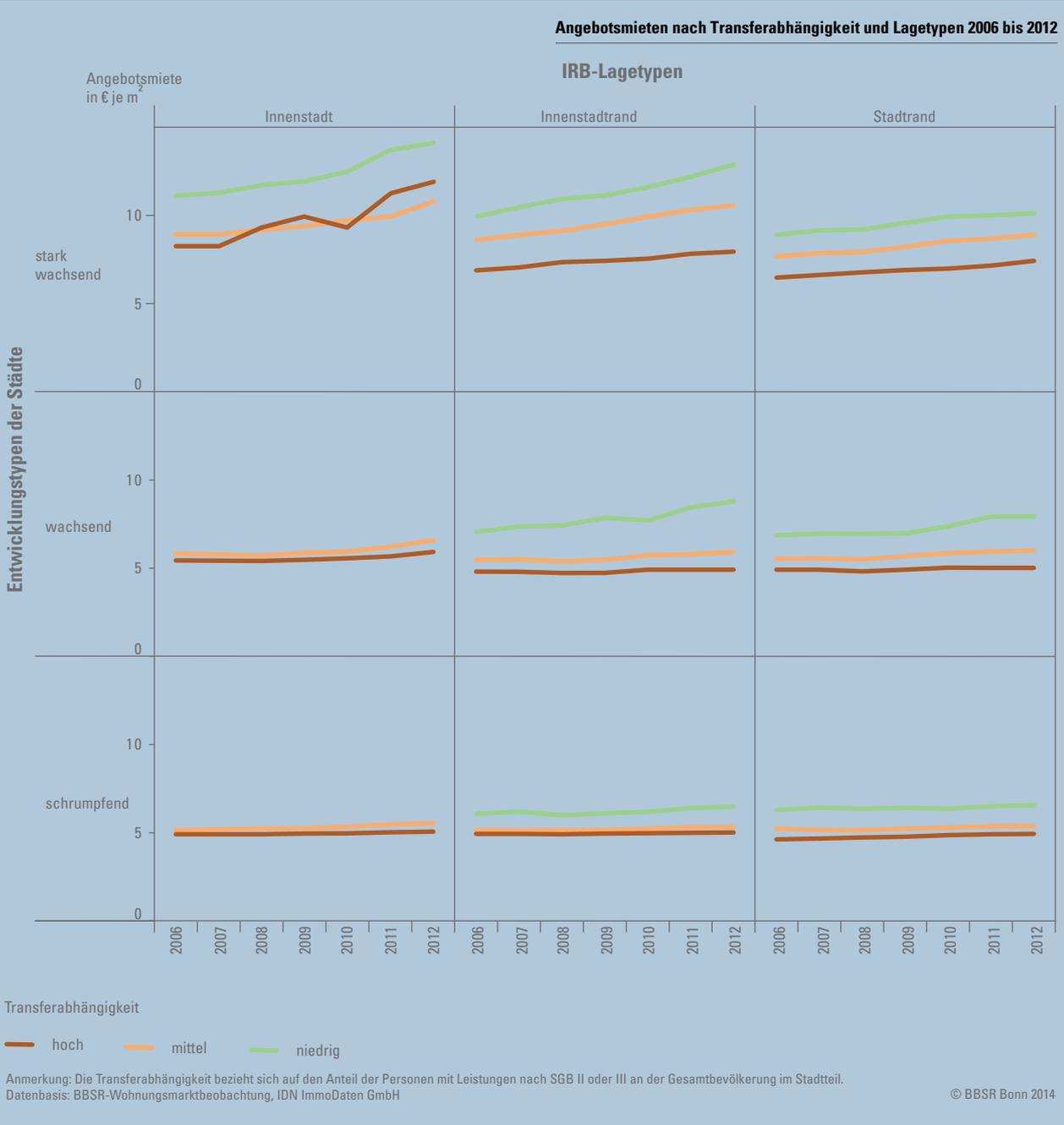
Eine zentrale Frage im Zusammenhang mit der dynamischen Mietenentwicklung in den wachsenden Großstädten ist die Bezahlbarkeit des Wohnens. Gerade untere Einkommensgruppen sind von steigenden Mieten besonders betroffen, da dies den Spielraum für andere Ausgabenbereiche einengt (BBSR 2013c: 11 f.). Von der dargestellten Dynamik der Mietenentwicklung sind die Bestandsmieten im Rahmen der möglichen Mieterhöhungsspielräume weitgehend ausgenommen. Erst wenn Wohnungen neu vermietet werden, können umfangreichere Mieterhöhungen bei Wiedervermietung erfolgen, sofern die lokale Wohnungsmarktsituation das erlaubt. Bei entsprechendem Nachfragedruck können sich aber auch günstigere Wohnungen bei Neuvermietungen derart verteuern, dass diese für Haushalte aus dem unteren Einkommensbereich nicht mehr finanzierbar sind. Verdrängungseffekte können eintreten. Unter dem Stichwort Gentrifizierung wird gerade in Großstädten wie Berlin und Hamburg diese Entwicklung von der Öffentlichkeit kritisch verfolgt (vgl. BBSR 2014g).

Um eine erste Einschätzung darüber zu gewinnen, wie die Mietenentwicklung in Stadtteilen mit einer eher einkommensschwachen Haushaltsstruktur verläuft, sind die Stadtteile nach dem Anteil der Personen mit Transferbezug nach SGB II und III klassifiziert worden. Die einfache Charakterisierung der Stadtteile mit einem niedrigen, mittleren und hohen Anteil von Einwohnern mit Transferabhängigkeit verdeutlicht vor allem Unterschiede bei den durchschnittlichen Niveaus der Angebotsmieten. So sind Stadtteile mit geringer Trans-

ferabhängigkeit in der Regel teurer als Stadtteile mit höheren Abhängigkeiten (vgl. Abb. 4). Dabei heben sich die Stadtteile mit geringen Anteilen im Mietenniveau deutlicher von den anderen beiden Stadtteiltyten ab. In den Innenstädten stark wachsender Städte übersteigen diese Stadtteile im Durchschnitt ein Mietenniveau von 14 € je m<sup>2</sup>. Die höchsten Mietensteigerungen sind mit 15 bis 20 % seit 2008 in den wachsenden und stark wachsenden Städten zu finden – und hier gerade in den Stadtteilen mit niedrigem Transferleistungsanteil. Diese Steigerungen konzentrieren sich dabei vor allem auf die Innenstädte und den Innenstadtrand.

Die Stadtteile mit höheren Anteilen von Transferleistungsbeziehern zeigen, auch nach verschiedenen Städtegrößen unterschieden, eher geringe Mietenveränderungen. Eine offensichtliche Ausnahme bilden die Innenstadt-Stadtteile der Städte Hamburg, München und Köln – den Metropolen mit besonderen Marktanspannungen. Hier sind die Durchschnittsmieten seit 2008 von 9,40 € je m<sup>2</sup> auf knapp 12 € je m<sup>2</sup> in 2012 angestiegen. Dahinter können Aufwertungsprozesse und Nachfrageverschiebungen zumindest in einzelnen Quartieren innerhalb der Stadtteile stecken. Für eine fundierte Bewertung dieser Prozesse sind allerdings weitere kleinräumige Informationen erforderlich, die die Angebotsseite mit beispielsweise erfolgten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sowie die Nachfrageseite mit Wanderungsströmen detaillierter beschreiben (vgl. BBSR 2014g).

Abbildung 4



## Nebauwohnungen haben sich deutlich verteuert

Die Neubaumieten heben sich teils deutlich von den Bestandsmieten ab – auch am Stadtrand. In schrumpfenden Städten bestehen geringe Mietentwicklungen im Bestand, aber deutliche Mietensteigerungen im Neubau.

Die meisten deutschen Metropolkerne haben in den letzten Jahren wieder deutliche Wanderungsgewinne erfahren. Diese sind auf Binnen- wie Außenwanderungen zurückzuführen, die vielfach Ausbildungs- und Berufsgründe haben. Viele Städte sind aber auch attraktiver und lebenswerter geworden. Bestandserneuerung sowie die Konversion ehemaliger Militär- und Industrieflächen und -anlagen haben auch innerstädtisch zu neuem attraktivem Wohnraum geführt. Qualitativ hochwertig gestaltete Gebäudekomplexe und an den Ansprüchen der Nutzer vor Ort ausgerichtete, gut gestaltete Freiflächen fungieren als weiche Standortfaktoren und machen Städte für Bewohner attraktiver. Allerdings verschiebt sich hierdurch auch das Preisgefüge.

Der Wohnungsneubau zieht seit 2010 wieder an. Investoren sehen mit der anhaltenden Wohnungsnachfrage in den prosperierenden Städten bei gleichzeitig historisch niedrigen Zinsen in Immobilien – und hier häufig im Neubau – attraktive

Anlagemöglichkeiten. Die Nachfrage nach hochwertigen innerstädtischen Wohnungen schlägt sich besonders in den Angebotsmieten im Neubau nieder. Der Vergleich zwischen Wohnungen in neu errichteten Gebäuden und Bestandsgebäuden offenbart deutliche Unterschiede bei den Mietenniveaus und -entwicklungen. In Neubauwohnungen können aufgrund der baulichen Qualität und zeitgemäßen Ausstattung häufig höhere Mieten erzielt werden als in vergleichbaren Bestandswohnungen. So sind die Angebotsmieten in Neubauten in den betrachteten stark wachsenden Städten durchschnittlich 2 bis 3 € je m<sup>2</sup> höher als in Bestandsgebäuden (vgl. Abb. 5). Neubauten weisen in mehrerer Hinsicht Besonderheiten auf. Allein die durchschnittlichen Mieten bei Erstvermietung können bei angespannten Märkten sehr hohe Niveaus erzielen. So sind in den Innenstädten stark wachsender Städte die Angebotsmieten von durchschnittlich 13,80 € je m<sup>2</sup> im Neubau anzutreffen – im Vergleich zu gut 11 € je m<sup>2</sup> bei Wiedervermietungen im Bestand (vgl. Abb. 6). Und selbst am Stadtrand werden Neubauwohnungen im Schnitt für 11,50 € je m<sup>2</sup> angeboten. Diese Abweichungen zwischen Neubau- und Bestandsmieten haben dabei in den letzten Jahren in allen Lagen und unter allen Marktentwicklungsbedingungen spürbar zugenommen.

Die beachtlichsten Mietensteigerungen im Neubau erfuhren die Innenstädte der wachsenden Großstädte (vgl. Abb. 7). Hier haben sich die Mieten in den Jahren 2010 bis 2012 im Durchschnitt um knapp 30 % auf 9,25 € je m<sup>2</sup> erhöht. In diesen Stadtteilen fanden aber auch mit knapp 18 % die höchsten Mietensteigerungen bei Bestandswohnungen statt – 2012 erreichten sie ein durchschnittliches Niveau von 7,85 € je m<sup>2</sup>.

Erstaunlicherweise haben in den schrumpfenden Städten abwei-

Abbildung 5

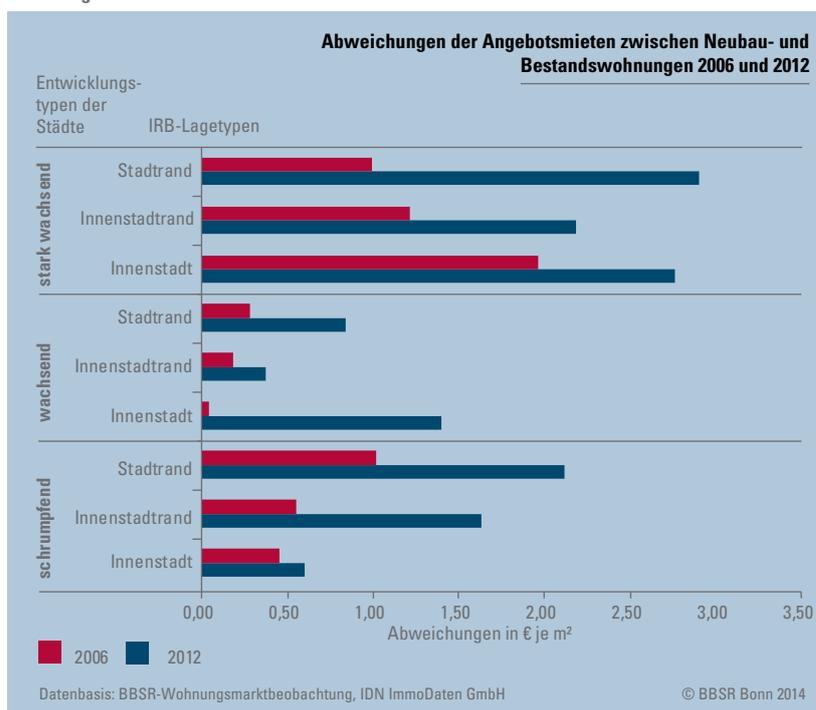
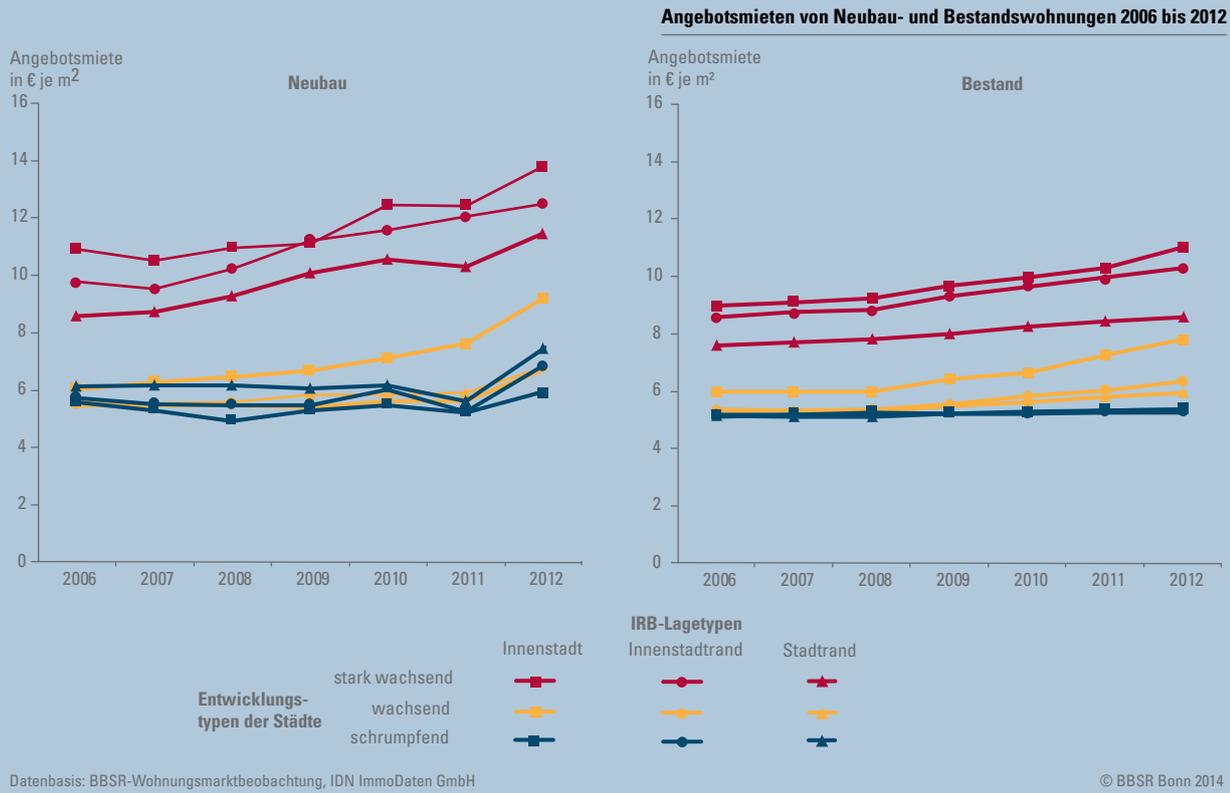


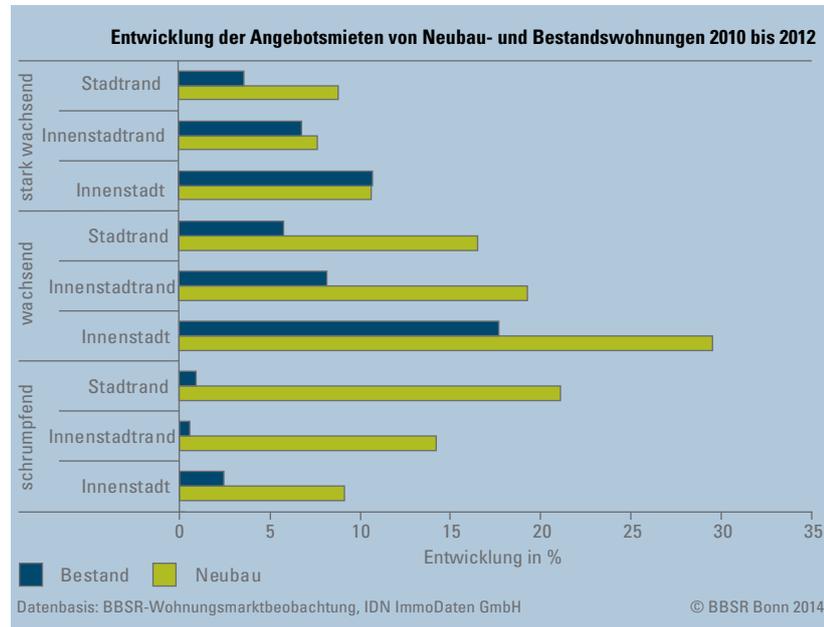
Abbildung 6



chend von den eher stagnierenden Mietentwicklungen im Bestand die Neubaumieten gerade 2012 teils deutlich zugelegt. Dieser Trend ist in allen städtischen Lagen zu erkennen (vgl. Abb. 6). Auch in den Städten mit Bevölkerungsrückgang besteht also eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum, die offensichtlich mit dem Wohnungsbestand nicht immer abgedeckt wird. Rein quantitativ besteht in der Regel in den schrumpfenden Städten aufgrund vorhandener Leerstände ein ausreichendes Potenzial an Wohnraum. Ein Teil dieser Gebäude ist aber aufgrund ihres Zustands nicht mehr sinnvoll sanierbar, den Eigentümer fehlen die finanziellen Spielräume für Sanierungen oder Eigentümer sind angesichts sinkender Einwohnerzahlen nicht an Zukunftsinvestitionen in die Bestände interessiert. Daraus resultiert die ungünstige Parallelität von Wohnungsleerständen und Neubau.

Bei noch vorhandener Nachfrage beispielsweise in zentralen Lagen können Ersatzneubauten eine Entwicklungsvariante bei nicht mehr

Abbildung 7



sanierbaren Gebäuden darstellen (BMVBS 2012). Unter diesen Marktbedingungen ist der Bestandersatz dem Neubau auf zusätzlichen Wohnbauflächen vorzuziehen. Grundsätzlich ist aber die Prüfung der Bestände nach ihrer Sanierungstauglichkeit notwendig. Anreize für entsprechende Maßnahmen bieten die Bundesländer-Programme Stadtumbau Ost

und Stadtumbau West. Nur so kann der Neubau unter Schrumpfungsbedingungen auf das notwendige Maß begrenzt werden, um weitere qualitätsbedingte Leerstände im Gebäudebestand und entsprechende Folgekosten zu minimieren (BBSR 2014 f.).

# Große Mietwohnungen sind besonders gefragt und teuer

Mieten von Single- und großen Familienwohnungen heben sich meist deutlich von mittleren Wohnungsgrößen ab. Die Anteile neu gebauter großer Familienwohnungen nehmen im inserierten Wohnungsangebot zu.

Das Verhältnis von Wohnungsangebot und Nachfrage ist auch in Bezug auf die Wohnungsart und -größe sehr unterschiedlich. So kann in einer Stadt oder in einzelnen Stadtteilen der Bedarf an Familienwohnungen sehr groß sein, während in anderen eher Single- und WG-Wohnungen nachgefragt werden. Trotzdem lassen sich im Aggregat über alle IRB-Städte gewisse Muster unterschiedlicher Wohnungstypen erkennen.

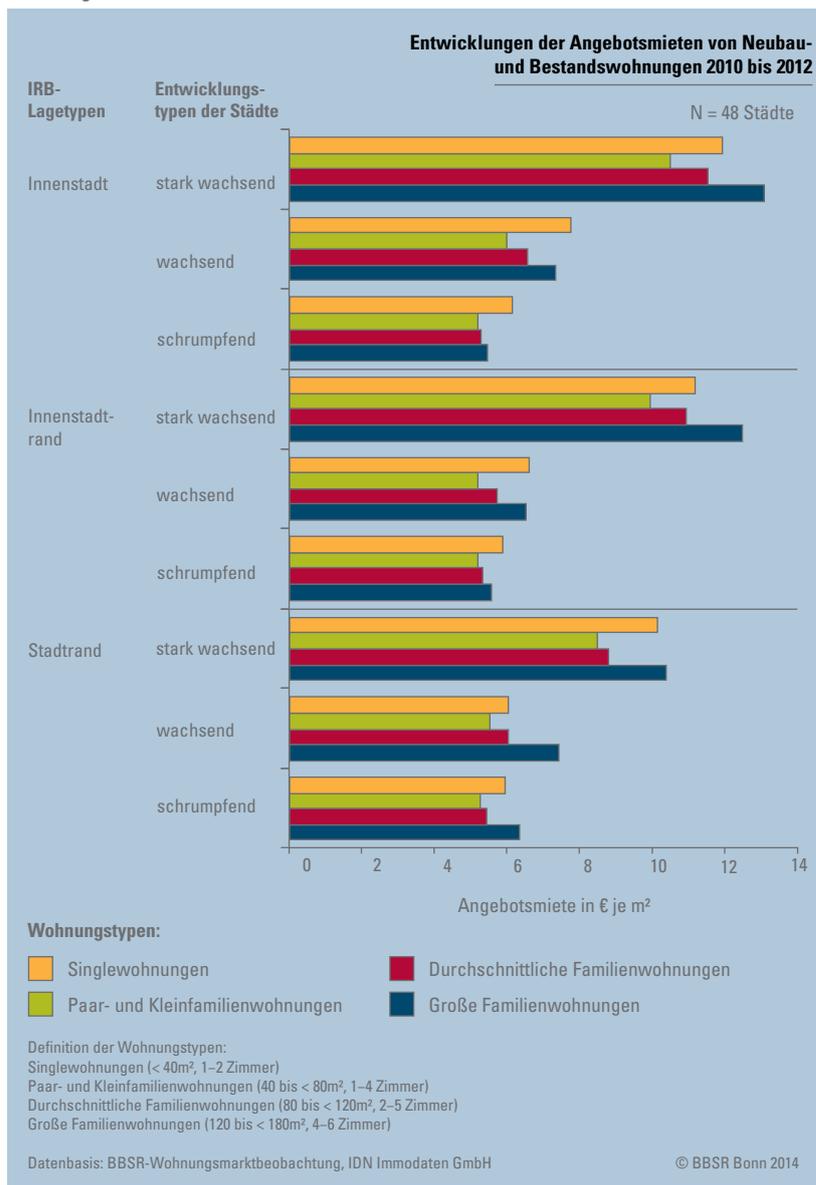
Singlewohnungen bis 40 m<sup>2</sup> und große Familienwohnungen ab 120 m<sup>2</sup> sind besonders teuer (vgl. Abb. 8). Sie

heben sich merklich von den mittleren Wohnungsgrößen ab. Dabei sind die durchschnittlichen Niveaus und die Niveauunterschiede in den stark wachsenden Städten am größten. Dort erreichen die großen Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche in den Innenstädten 2012 einen beachtlichen Durchschnittswert von 13,08 € je m<sup>2</sup> und stellen somit ein Luxussegment dar. Hier wird das Ungleichverhältnis von geringem Angebot bei hoher Nachfrage und hoher Zahlungsbereitschaft besonders deutlich. Die Singlewohnungen liegen hier bei 11,94 € je m<sup>2</sup>. In den betrachteten wachsenden IRB-Städten bewegen sich hingegen die großen Wohnungen in den Innenstädten mit durchschnittlich 7,35 € je m<sup>2</sup> auf einem deutlich günstigeren Niveau. Der Abstand zu den kleineren Familienwohnungen beträgt hier auch nur 0,75 bzw. 1,35 € je m<sup>2</sup>.

Unter allen Marktbedingungen und in allen städtischen Lagen sind die Mietensteigerungen bei den großen Familienwohnungen mit Abstand am höchsten. In den schrumpfenden Städten hat sich dieser Wohnungstyp zwischen 2008 und 2012 um immerhin noch gut 10 % verteuert. In den wachsenden und stark wachsenden Städten sind die Angebotsmieten dieser Wohnungen um 20 bis 35 % angestiegen. Die im Verhältnis zum verfügbaren Angebot hohe Nachfrage nach diesen Wohnungen schlägt sich deutlich in den Angebotsmieten nieder.

Das Verhältnis der inserierten Neubau- zu den Bestandswohnungen zeigt den Bedeutungsgewinn großer Wohnungen im Neubau. So werden über die erfassten Inserate bei großen Familienwohnungen mittlerweile mehr als ein Fünftel Neubauwohnungen angeboten – in den Vorjahren waren es immer unter 15 %. Bei den Singlewohnungen und bei den Paar- und Kleinfamilienwohnungen macht der Neubau gerade einmal 6 % aus.

Abbildung 8



## 2013 bestanden weiterhin deutliche Mietensteigerungen in Wachstumsstädten

Die meisten hochpreisigen Metropolkerne zeigen weiterhin deutliche Mietensteigerungen. In einigen Städten ist Ende 2013 eine Dämpfung der Anstiege erkennbar.

Die erneut gestiegenen Baugenehmigungszahlen sind die Grundlage für Entlastungen der Marktanspannungen.

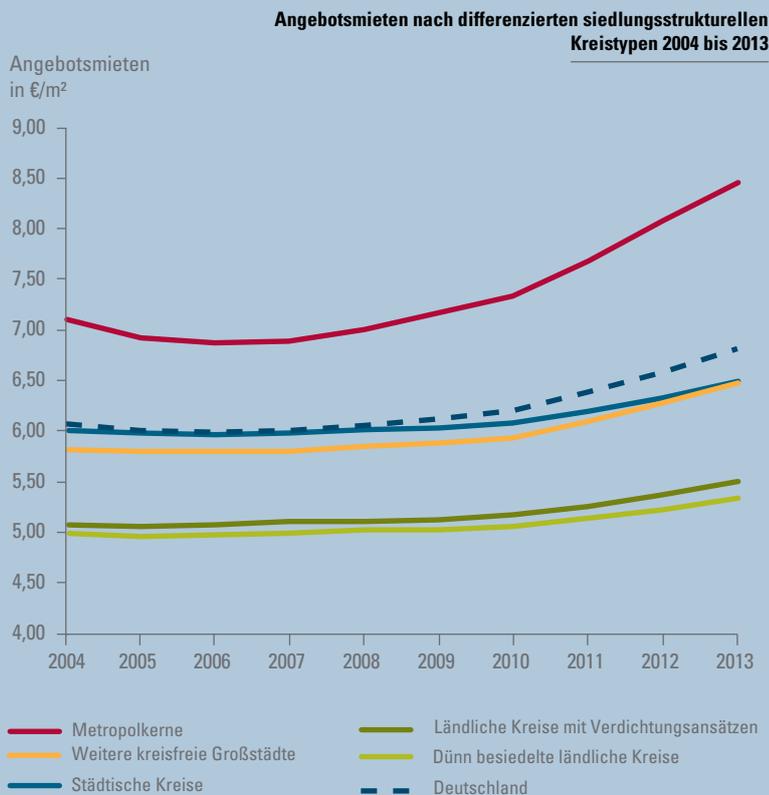
Die gesamtstädtischen Mietentwicklungen folgten im Jahr 2013 weiter dem Trend der Jahre 2011 und 2012. Bundesweit stiegen die Angebotsmieten im Durchschnitt nochmals um 3,5 % auf 6,82 € je m<sup>2</sup>. In den wachsenden Großstädten sind die durchschnittlichen Mieten angebotener Wohnungen am deutlichsten angestiegen. Die Metropolkerne hoben sich dabei mit knapp 5 % Steigerung auf 8,46 € je m<sup>2</sup> nochmals von den weiteren Städten und Landkreisen ab (vgl. Abb. 9). Spitzenreiter der Metropolen war Berlin mit +8 %. In einigen Großstädten mit zuvor deut-

lichen Mietenanstiegen verringerten sich die Wachstumsraten aber schon spürbar, beispielsweise in Hamburg, Potsdam und Jena. Bundesweit ist im zweiten Halbjahr 2013 eine Dämpfung der Mietensteigerungen erkennbar.

Unter den günstigen Rahmenbedingungen bei der Immobilienfinanzierung, gestiegenen Renditeerwartungen und anhaltender Wohnungsnachfrage in vielen Städten haben seit 2011 die Wohnungsbautätigkeit ebenso wie die Transaktionen von Wohnungsbeständen zugelegt (vgl. BBSR 2014e). 2013 wurden mit 214 817 Wohnungen 7,2 % mehr als im Vorjahr neu gebaut (Statistisches Bundesamt 2014b). Die Baugenehmigungszahlen 2013 lassen mit 270 400 Wohnungen (+12,9 % gegenüber dem Vorjahr) einen weiteren und in den prosperierenden Städten und Regionen notwendigen Anstieg der Baufertigstellungszahlen erwarten (BBSR 2014d: 2), auch wenn nicht alle genehmigten Wohnungen tatsächlich gebaut werden sollten. Somit sind Entlastungen bei den angespannten Marktsituationen möglich.

Die regionalen Unterschiede der Mietwohnungsmärkte mit ihren spezifischen Herausforderungen für Immobilieneigentümer, Politik und Planung bleiben aber weiterhin erhalten. Viele ländliche Räume sowie stagnierende oder schrumpfende Städte lassen – wenn – überhaupt – nur ein leichtes Mietenplus erkennen. Gerade in den schrumpfenden Städten und Landkreisen stagnierten die Mietentwicklungen im zweiten Halbjahr 2013 und fielen somit unter die bereits niedrige Inflationsrate.

Abbildung 9



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

© BBSR Bonn 2014

## Strategien zur Realisierung bezahlbarer Neubauwohnungen erforderlich

Kommunen und Länder fördern die Entwicklung bezahlbaren Wohnraums, auch im Neubau. Das Bundesbauministerium hat zusammen mit Verbänden das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen geschlossen.

Wohnungswirtschaft und Marktbeobachter diskutieren intensiv, ob durch den aktuellen Wohnungsneubau auch ausreichend günstige Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen auf den Markt gelangen. Die Einschätzungen zu den sogenannten „Sickereffekten“ – also der Verfügbarkeit von günstigeren Wohnungen durch Umzug besser verdienender Haushalte in teurere Neubauten – sind ebenfalls sehr unterschiedlich. Die dargestellten Analysen der Angebotsmieten in den Stadtteilen zeigen eine Zunahme des Abstands zwischen dem hochpreisigeren Neubau und dem Bestand in allen städtischen Lagen und unter allen Marktbedingungen.

Eine stadtvergleichende Studie des BBSR zeigt, dass bei angespannten Wohnungsmärkten die differenzierte Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderprogramme der Länder und der Kommunen sehr wichtig sind, aber nicht alleine die Engpässe lösen können. Zusätzlich ist eine auf die lokalen und regionalen Marktbedingungen abgestimmte Angebotsausweitung von Wohnungen erforderlich (BBSR 2014h: 115). Einige Städte mit besonderen Marktanspannungen bemühen sich intensiv, kostengünstigen Wohnraum auch im Neubau zu ermöglichen. Der Hamburger Senat hat mit seiner „Wohnungsbauoffensive“ das Ziel, jährlich mindestens 2 000 Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen neu bauen zu lassen. Für die Mietwohnungsneubauförderung stehen hier 2014 108 Mio. € Fördergelder zur Verfügung (Stadt Hamburg 2014). Das angestrebte Neubauziel hat die Stadt in den letzten Jahren auch erreicht. Berlin betreibt eine offensive Erweiterung der kommunalen Wohnungsbestände durch Neubau und Kauf von Bestandsimmobilien (BBSR 2014e: 5),

um kostengünstiges Wohnen verbreiteter anzubieten.

Andererseits wird die soziale Wohnraumförderung nicht mehr überall von Vermietern angenommen – Beispiel Nordrhein-Westfalen. 2012 sind die Darlehensbewilligungen für geförderten Wohnraum deutlich zurückgegangen. Die Gründe liegen u. a. in den allgemein günstigen Baugeldzinsen und steigenden Renditeerwartungen in den boomenden Regionen, sodass Investoren die freie Finanzierung und somit flexiblere Mietgestaltung vorziehen (NRW.BANK 2013: 25).

Das Bundesbauministerium hat zusammen mit Verbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der Mieter das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Deutschland ins Leben gerufen. Dadurch sollen die aktuellen Herausforderungen und Möglichkeiten der Wohnungsmärkte und Wohnungswirtschaft erörtert werden, um besser und mehr kostengünstigen Wohnraum bei Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit zu realisieren.

Die Bundesregierung stimmt derzeit (zum Redaktionsschluss) den Gesetzesentwurf zur Mietpreisbremse ab. Damit hätten die Länder die Möglichkeit, Gebiete mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten festzulegen, in denen bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt sind. Diese Ausweisungen sollen auf fünf Jahre beschränkt sein. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen wird intensiv diskutiert.

## Fazit

Politik braucht Informationen. Als Ressortforschungsinstitut bedeutet dies für das BBSR, auf für die Politik „nützliches“ Expertenwissen zu fokussieren, indem relevante Fakten sowie Orientierungs- und Bewertungswissen eingebracht werden. Mit sich verändernden gesellschaftlichen Verhältnissen ändert sich auch der Informations- und Beratungsbedarf der Politik. Das BBSR entwickelt dafür die vorhandenen Informationsgrundlagen weiter und erschließt neue Datenquellen. Gerade in den Themenfeldern Stadtentwicklung und Wohnungsmärkte gewinnt eine kleinräumig ausgerichtete Beobachtungs- und Analyseperspektive an Bedeutung. Aufbauend auf zahlreichen Vorarbeiten konnte nun erstmals eine Verknüpfung zwischen kleinräumiger Stadt- und Wohnungsmarktbeobachtung hergestellt werden, womit neue Analyseoptionen bestehen. Dass sich dieser Aufwand lohnt, zeigen die dargestellten Ergebnisse.

In den wachsenden Städten werden starke Mieten- und Preissteigerungen über alle Lagetypen deutlich. Die angezogene Wohnungsnachfrage kann gerade in besonders attraktiven innerstädtischen Lagen die Preisdynamik erheblich anheizen. Das strahlt auf noch günstigere Lagen aus. Hieraus resultieren Verdrängungseffekte, da bestimmte Nachfragegruppen nicht in der Lage sind, die entsprechenden Mehrkosten für das Wohnen aufzubringen. Im Neubaubereich zeichnen sich besonders dynamische Preis- und Mietentwicklungen ab, die sich aus der hohen Nachfrage moderner und qualitativ hochwertiger Wohnungen ergeben. Es wird sich zeigen, wie die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauflächen und die tatsächliche Realisierung von Neubaumaßnahmen, gerade mit Blick auf kostengünstiges Bauen und

Wohnen, in den wachsenden Großstädten Entlastungen bei den Mieten und Immobilienpreisen bringen.

Eine ganz andere Situation findet sich in den schrumpfenden Städten und Regionen. Weder die innerstädtische Lage noch der sozio-ökonomische Kontext der Gebiete lassen das Niveau und die Entwicklung der Mieten nennenswert differenzieren. Eine Nachfrage nach Neubauwohnungen besteht jedoch auch in diesen Städten, was sich aus dem höheren Mietenniveau im Neubausegment ablesen lässt. Absehbar ist in diesen Städten eine doppelte Leerstandsproblematik, die nicht nur aus Bestandsüberhängen resultiert, sondern sich auch wegen qualitativer Mängel aus dauerhaft nicht marktgängigen Immobilien speist. Eine Perspektive für Städte dieses Typs könnten Standortvorteile aufgrund des niedrigen Mietenniveaus sein, welche zumindest in einzelnen Städten in den letzten Jahren zu Zuzügen aus dem Umland geführt haben (Braun 2014: 4). Das Zuzugspotenzial ist unter Schrumpfungbedingungen allerdings begrenzt. Der Standortvorteil günstiger Preise im Vergleich zu anderen Städten setzt außerdem eine gewisse Nähe zu wachstumsstarken Regionen voraus, die es diesen Kommunen erlaubt, als Ausweichlösung gegenüber den hochpreisigen Metropolen zu fungieren.

Wohnungsmarktentwicklungen differenzieren sich innerstädtisch und zwischen Regionen weiter aus. Angebot und Nachfrage können sich von Stadtteil zu Stadtteil deutlich unterscheiden. Sozio-demografische Strukturen variieren in den Städten erheblich. Dies unterstreicht, dass die Stadt- und Wohnungsmarktbeobachtung auch die kleinräumige Perspektive im Blick haben muss.

## Literatur

- Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA 2014): Immobilienmarktbericht Deutschland 2013. Oldenburg.
- Braun, Reiner (2014): Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“. empirica paper Nr. 219. Berlin. (Zugriff: /www.empirica-institut.de/kufa/empi219rb.pdf, 15.07.2014)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2012): Raumordnungsprognose 2030. Analysen Bau. Stadt. Raum, Bd.9. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2013a): Wohnungsentwicklungen und Mietensteigerungen – Aktuelle Mietenentwicklungen in den Städten und Regionen. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2013. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2013b): Wohngeld in den Städten und Regionen. BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2013. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2013c): Leben in der Stadt. BBSR-Analysen KOMPAKT 6/2013. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2014a): Aktuelle Mietenentwicklung und ortsübliche Vergleichsmiete: Liegen die erzielbaren Mietpreise mittlerweile deutlich über dem örtlichen Bestandsmietenniveau? – Hintergrundpapier. Bonn (Zugriff: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Mietsteigerungen/hintergrundpapier\_mieten.pdf, 23.05.2014)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2014b): Wohnungsentwicklungen in Ballungsgebieten. Bonn. (Zugriff: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/Ballungsraume.pdf?\_\_blob=publicationFile&v=3, 15.07.2014)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2014c): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Bonn (Zugriff: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2012/Wohnungsleerstaende/01\_Start.html, 25.05.2014)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2014d): Aktuelle Entwicklung der Baugenehmigungszahlen im Wohnungsbau. Hintergrundpapier. Bonn (Zugriff: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/Baugenehmigungen\_hintergrund.pdf, 23.05.2014)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2014e): Deutlicher Anstieg beim Handel großer Wohnungsportfolios in 2012 und 2013. BBSR-Analysen KOMPAKT 03/2014. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2014f): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. (Zugriff: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2012/Wohnungsleerstaende/01\_Start.html, 18.06.2014)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2014g): Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung – Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel. Informationen zur Raumentwicklung, H. 4.2014. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2014h): Kommunale Strategien für die Versorgung einkommenschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS 2012): Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus. Forschungen, H. 154. Berlin.
- Deutsche Bank Research 2014: Deutsche Wohnimmobilien: Boom, aber keine Blase – Pressemitteilung vom 10. Februar 2014. Frankfurt a.M. (Zugriff: www.deutschebank.de/medien/de/content/4666\_4815.htm, 01.07.2014)
- Deutscher Bundestag (2013): Stadtentwicklungsbericht 2012. Bundestags-Drucksache 17/14450. Berlin
- Dreger, Christian; Kholodilin, Konstantin A. (2013): Zwischen Immobilienboom und Preisblasen: Was kann Deutschland von anderen Ländern lernen? In: DIW Wochenbericht Nr. 17.2013
- Gutfleisch, Ralf; Sturm, Gabriele (2013): Kataloge kleinräumiger kommunalstatistischer Daten. In: Arbeitsgruppe Regionale Standards (Hrsg.) / Hoffmeyer-Zlotnik, Jürgen H.P.: Regionale Standards (2. aktualisierte Auflage). Köln, S. 156–168.
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2014): Wohnungsmarkt weiterhin gesund. In IW Köln: Immobilien-Monitor Nr. 2/2014. S. 1 (Zugriff: www.immobilienekonomik.de/immobilien-monitor/beitrag/wohnungsmarkt-weiterhin-gesund-168520, 01.07.2014)
- NRW.BANK (2013): Wohnungsmarktbericht NRW 2013. Düsseldorf.
- RegioKontext (2013): Studentisches Wohnen in Deutschland. Kurzgutachten zu Entwicklungen, Trends und Potenzialen für studentisches Wohnen. – Im Auftrag von BFW – Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Berlin.
- Stadt Hamburg (2014): Wohnraumförderprogramm des Senats (Zugriff: www.hamburg.de/bsu/wohnungsbauforderung, 17.06.2014)
- Statistisches Bundesamt (2014a): Über 100 000 ausländische Studienanfänger/innen 2013: Pressemitteilung Nr. 078 vom 06.03.2014. (Zugriff: www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2014/03/PD14\_078\_213.html, 23.05.2014)
- Statistisches Bundesamt (2014b): 7,2 % mehr Wohnungen im Jahr 2013 fertig gestellt: Pressemitteilung vom 1. Juli 2014 – 237/14. (Zugriff: www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2014/07/PD14\_237\_31121.pdf.pdf;jsessionid=C5EDFA352A587FA3E04BD94F6E85CF9B.cae2?\_\_blob=publicationFile, 01.07.2014)
- Sturm, Gabriele; Güleş, Antje (2013): Wohnstandorte von Großfamilien – Kommunalstatistiken im Vergleich. In: BBSR: Informationen zur Raumentwicklung 6/2013, S. 541–559.



### Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung – Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel

Informationen zur Raumentwicklung (IzR), Heft 4, Hrsg.: BBSR, Bonn 2014  
 Bezug: [service@steiner-verlag.de](mailto:service@steiner-verlag.de) und Buchhandel, Preis: 19,00 Euro zzgl. Versandkosten

Angesichts der angespannten Lage auf den städtischen Wohnungsmärkten und verstärkter Investitionstätigkeiten in vielen Großstädten werden die Rolle sowie die Auswirkungen von Aufwertungsprozessen wieder verstärkt diskutiert. Strukturelle und qualitative Aufwertungen sind fester Bestandteil von Stadtentwicklung, wobei sich zwischen Erhalt und Aufwertung ein breites Spektrum aufspannt, was auch Gentrifizierungsprozesse mit einbezieht. Die Veränderungen in den Quartieren sind dabei Ausdruck und Resultat von individuellen Entscheidungen, sozialen Entwicklungen, wirtschaftlichem Handeln und politischen Beschlüssen. Dies macht die Komplexität des Themas aus und erfordert eine genauere Befassung aus verschiedenen Perspektiven.



### Wohnungsengpässe in Ballungsgebieten

Sonderveröffentlichung, Hrsg.: BBSR, Bonn 2014

Angespannte Wohnungsmärkte in einigen Großstädten und Universitätsstädten bestimmen die wohnungspolitische Debatte. Bevölkerungsgewinne durch nationale und internationale Zuzüge bringen hier einen deutlichen Anstieg der Wohnungsnachfrage, die nicht nur über den Wohnungsbestand gedeckt werden kann. Diese Engpässe spiegeln sich in den deutlich gestiegenen Wohnungsmieten und Immobilienpreisen wieder. Preisgünstiger Wohnraum wird in einigen Städten knapp. Der Wohnungsneubau hat bereits angezogen. Es ist aber weiterer Neubau erforderlich, um die aufgestauten Nachfrageüberhänge der letzten Jahre abzubauen. Die Sonderveröffentlichung des BBSR beschreibt aktuelle Wohnungsmarktentwicklungen in städtischen Räumen. Dabei stehen die Städte mit besonderen Marktanspannungen im Fokus.

Download: [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) > Themen > Wohnen und Immobilien > Immobilienmarktbeobachtung > Projekte und Fachbeiträge > Bautätigkeit Wohnimmobilien > Veröffentlichungen

#### Herausgeber

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

#### Ansprechpartner

Alexander Schürt  
[alexander.schuert@bbr.bund.de](mailto:alexander.schuert@bbr.bund.de)

Jürgen Göddecke-Stellmann  
[juergen.goeddecke@bbr.bund.de](mailto:juergen.goeddecke@bbr.bund.de)

#### Redaktion

Katina Gutberlet

#### Satz und Gestaltung

Marion Kickartz

#### Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

#### Bestellungen

[forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de)  
 Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2014

Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 2193-5017 (Printversion)  
 ISBN 978-3-87994-731-7

Bonn, September 2014

#### Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

[www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter)