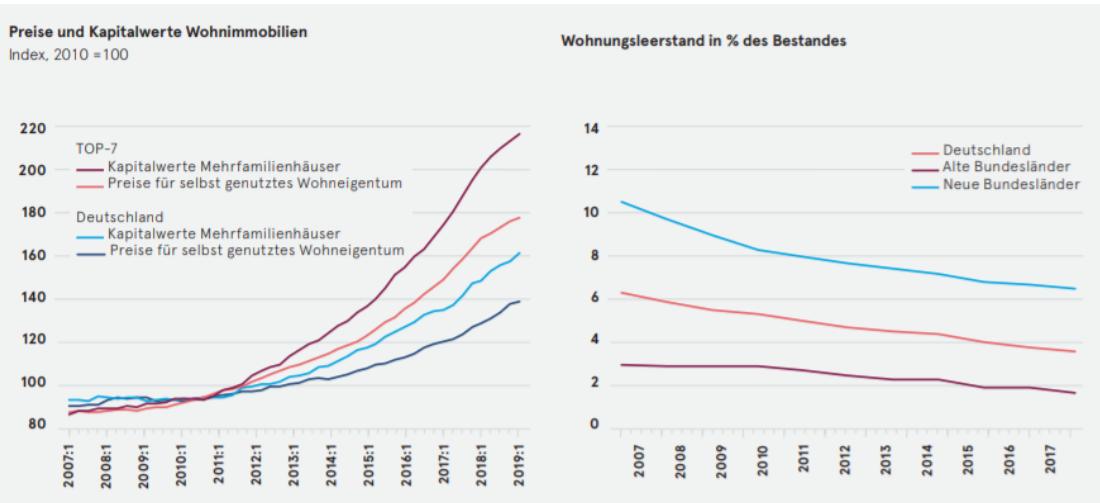


(...)

Abbildung 1: Kennzahlen zum Wohnungsmarkt



Quelle: Eilers, 2019, S. 8

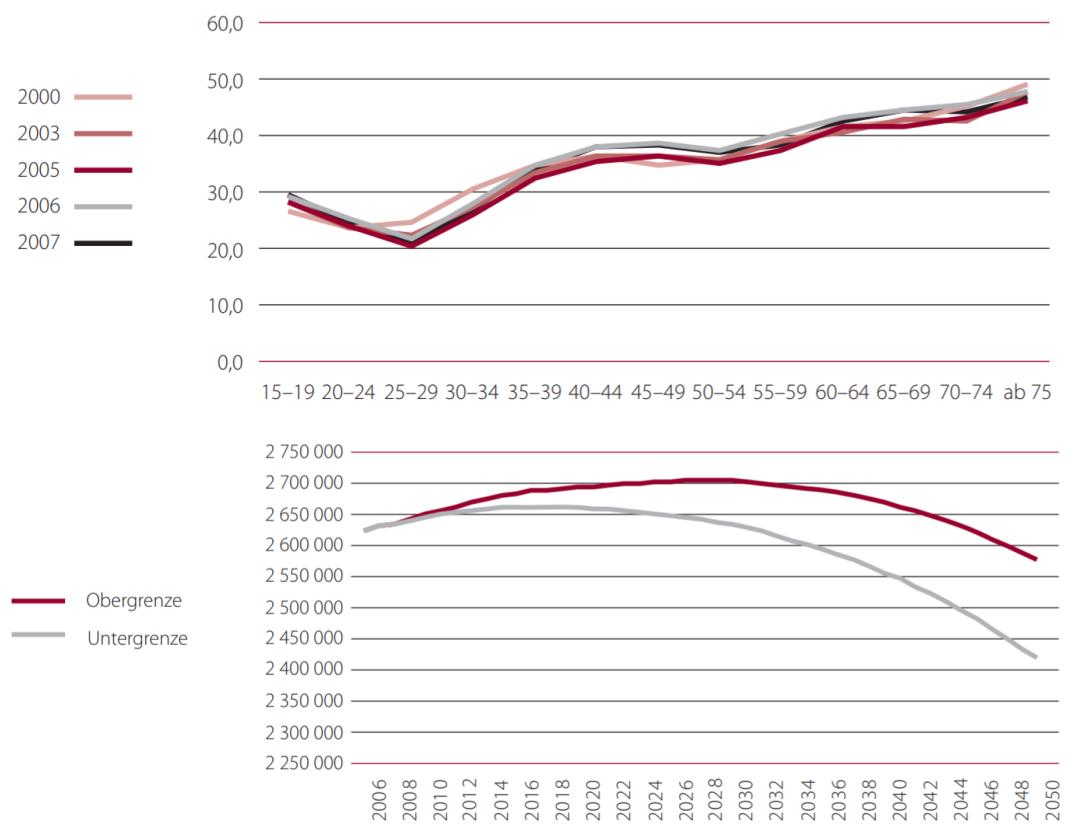
(...)

Bezüglich der Charakterisierung des deutschen Marktes lässt sich in den Publikationen ein gewisser Bruch erkennen, der mit einer Intensivierung der Marktdynamik in den letzten zehn Jahren einhergeht. So wird vom Verband der deutschen Pfandbriefbanken Ende 2010 die im internationalen Vergleich hohe Preisstabilität als eine der Besonderheiten des deutschen Marktes herausgestellt (vgl. Voigtländer, 2010, S. 18). Heute ist dies zumindest für die Metropolregionen illusorisch und alle großen Städte in Deutschland verzeichnen sowohl bezüglich der Mieten als auch der Verkaufspreise hohe Steigerungen, welche bundesweit deutlich über der EZB Inflationsrate liegen (vgl. Eilers, 2019, S. 3)

Die Steigerung der Immobilienpreise findet ihre Ursache in der Kombination mehrerer Faktoren, die in einer Erhöhung der Nachfrage und Verringerung des Angebotes und damit in letzter Konsequenz im bundesweiten Durchschnitt zu einem Anstieg des Gleichgewichtspreis führen. Ursächlich kann zunächst das niedrige Zinsniveau der EZB betrachtet werden, welches die Zinsbelastung resultierend aus Immobilienkrediten verringert und damit im Umkehrschluss die absolute Verschuldungsfähigkeit der Käufer erhöht. Die Beleihbarkeit des Einkommens und der Sicherheiten erhöht sich im Gleichschritt. Zudem führt dieses niedrige Zinsniveau strukturell zu einem hohen Beschäftigungsgrad, da aufgrund der niedrigen Zinsen weniger

Unternehmen in Konkurs gehen, als im langjährigen Durchschnitt (vgl. Krall, 2018, Onlinequelle). Daraus folgt einerseits eine angespannte Lage am Markt für Gewerbeimmobilien, die hier jedoch nicht das Thema sein sollen und andererseits eine Arbeitslosenquote, die derzeit nahe der Vollbeschäftigung liegt. Entsprechend hoch ist auch der Anteil an Arbeitnehmern, die sich in der Lage sehen, eine Immobilie zu erwerben und um diese auf dem Markt zu konkurrieren. Die Nachfrageseite wird zusätzlich noch dadurch angefeuert, dass sich der demografische Schwerpunkt in Deutschland mit einem Durchschnittsalter von 44 Jahren immer weiter nach oben bewegt und mit dem Alter auch der Wohnraumkonsum pro Person ansteigt (vgl. Voigtländer, 2010, S. 90). Berechnungen zufolge wird das beanspruchte Flächenmaximum in Deutschland je nach Zuwanderung in den späten 2020er Jahren erreicht sein. Danach könnte die beanspruchte Wohnfläche zurückgehen.

Abbildung 2: Individueller durchschnittlicher Wohnraumkonsum (m²) und Prognose der Wohnflächennachfrage für Deutschland (1.000m²)

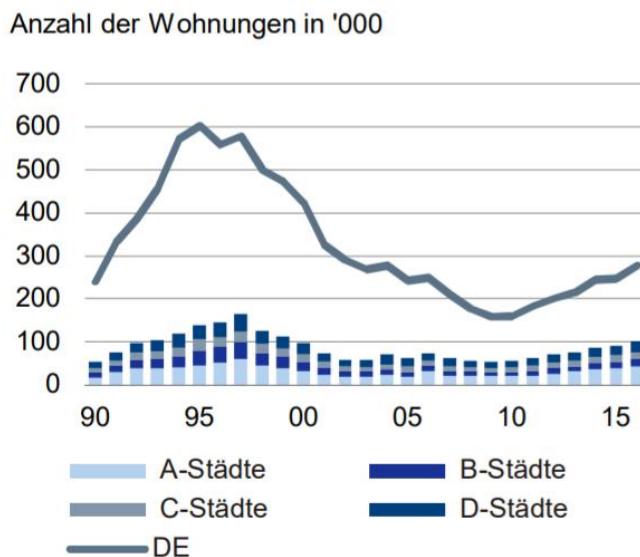


Quelle: Voigtländer, 2010, S. 90-92

Zuwanderung, besonders ab 2015, war ebenfalls ein Faktor, der die Nachfrageseite enorm gestärkt hat. In diesem Jahr hätte die Bevölkerung Deutschlands ansonsten aufgrund des demografischen Wandels effektiv zurückgehen können (vgl. Voigtländer, 2010, S. 88). Die sich dadurch erhörende strukturelle Leerstandsquote hätte trotz vorausschauenden Abrisses etlicher Wohnungen wie z.B. in Berlin, letztlich zu einer Entwertung des Immobilienvermögens und damit deflationären Tendenzen geführt. Dass solche Fälle nur örtlich begrenzt eingetreten sind, kann vornehmlich erstens für die Städte der Landflucht und zweitens für den ländlichen Raum besonders der weiträumigen Verteilung einiger Millionen Migranten zugerechnet werden, durch die mittels Nachfragesubvention des Staates eine de facto unbegrenzte und unelastische Nachfrage nach Wohnraum im unteren Segment erzeugt werden konnte. Diese als absorbierende Barriere wirkende Nachfrage erzielt unter anderem auch einen Crowding-out Effekt einiger Marktteilnehmer in das mittlere und obere Preissegment, in welchem sich nun wiederum mehr Teilnehmer einem kompetitiven Verdrängungswettbewerb ausgesetzt sehen. Ein wesentliches Motiv für den Eigentumserwerb als Schutz vor künftigen Mietsteigerungen wie für viele Länder des angelsächsischen Raumes belegt, könnte nun auch in Deutschland in den Vordergrund treten, da die Mieten in den großen Städten deutlich schneller gestiegen sind als Inflation und Gehälter (vgl. Ortalo-Magné, 2002, S. 276 f.).

Auf der Angebotsseite hat es hingegen bis in die frühen 2010er Jahre hinein in Deutschland eine historisch niedrige Bautätigkeit gegeben, die darin begründet war, dass der Überbestand der 1990er Jahre und die damals projizierte demografische Entwicklung wenig Anreize für neue Projekte gab.

Abbildung 3: Baufertigstellungen in Deutschland 1990-2016



Quelle: Möbert, 2018, S. 3

Von einigen Städten und Kommunen wurde zudem wie bereits beschrieben der Rückbau von Wohnraum oder dessen Veräußerung an private Investoren betrieben, welche den Wohnraum trotz einiger begrenzender Vorgaben naturgemäß profitorientierter bewirtschafteten als dies bei kommunalen Vermietern der Fall ist. Daneben führten die geringere Ausweisung neuer Bauflächen sowie striktere Bauvorschriften insgesamt zu einem Rückgang der Bautätigkeit und/oder Rentabilität für Neubauten im unteren Preissegment, was sich heute in einer wahrgenommenen Unterversorgung bzw. sogenanntem „Wohnungsmangel“ ausdrückt. Genaugenommen kann es in Wirtschaftssystemen mit funktionierenden Märkten wie dem der Bundesrepublik jedoch nicht zu einem absoluten Mangel kommen, sondern nur zu einem Mangel an Gütern zu bestimmten Preisen unterhalb des Gleichgewichtspreises. Oberhalb des Gleichgewichtspreises ist dagegen stets ein reichhaltiges Angebot zu finden. Unmut und gesellschaftliche Verwerfungen können nun dadurch erzeugt werden, dass sich der Gleichgewichtspreis zu stark (besonders nach oben) bewegt, was zuletzt vor allem in Großstädten wie Berlin der Fall war. Hier hat nach Jahren des Leerstandes und Bevölkerungsrückganges eine starke Kehrtwende stattgefunden. Zuzug, eine erhöhte internationale Sichtbarkeit und wahrgenommene Unterbewertung haben zu einer raschen Preisannäherung an das Niveau anderer europäischer Hauptstädte und zu einer starken Aufwärtsdynamik (auch bei den Mietpreisen) geführt. Standen zuvor die Vermieter in Konkurrenz untereinander, mit Mieten, die unterhalb des Substanzerhalts der Objekte lagen, so sind es in Berlin nun die Mieter, die miteinander konkurrieren und dabei

Bewerbungsunterlagen vorlegen müssen, die denen für einen Arbeitsplatz entsprechen (vgl. Knorre, 2015, Onlinequelle). Ob sich diese Bewegung in Zukunft so fortsetzt, ist unklar. Wenn ja, so ist davon auszugehen, dass sich die gesellschaftlichen Divergenzen erhöhen und Immobilien zunehmend ...

(...)