

gefördert von der Immobilien Scout GmbH im Rahmen der



Wohnen im demografischen Wandel

Der Einfluss demografischer Faktoren auf die Preisentwicklung von Wohnimmobilien

Steffen Kröhnert

Impressum

vorgelegt vom

Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung
Schillerstr. 59
10627 Berlin

gefördert von der Immobilien Scout GmbH im Rahmen der



Autor: Steffen Kröhnert

Berlin, November 2012

Das Wichtigste in Kürze

Ziel der vorliegenden Analyse ist es, mögliche Zusammenhänge zwischen demografischen, sozioökonomischen und geografischen Regionalindikatoren und der Veränderung der Angebotspreise für Wohnimmobilien in Deutschland zu untersuchen. Eine zentrale Frage dabei ist, ob die demografische Entwicklung auf der kleinräumigen Ebene mit der Immobilienpreisentwicklung in Zusammenhang steht.

Genutzt wurde die Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH für den Zeitraum von 2007 bis 2012. Untersucht wurde die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen und Häusern sowie die Entwicklung der Nettokaltmieten. Diese Datenbank ermöglichte bisher kaum verfügbare Analysen auf der Ebene von Kreisen (für ganz Deutschland) als auch auf der Ebene von Stadtteilen und Gemeinden (für Großstädte und Metropolregionen).

Ergebnis der Untersuchung ist, dass auf Kreisebene die Bevölkerungsentwicklung deutlich die Veränderung der Immobilienpreise beeinflusst. Eine durchschnittliche jährliche Veränderung der Einwohnerzahl von einem Prozent ging im Beobachtungszeitraum mit einer Wohnungspreisveränderung von 2,19 Prozent, mit einer Preisveränderung bei Häusern um 1,4 Prozent und mit einer Veränderung der Nettokaltmieten von 0,91 Prozent einher. Zusätzlich wird die Immobilienpreisentwicklung bestimmt vom Grad der touristischen Attraktivität, vom Qualifikationsniveau der Beschäftigten vor Ort, von der Bedeutung eines Kreises für Einpendler sowie von der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung im Beobachtungszeitraum.

Im Gegensatz zur Kreisebene ließ sich auf der Ebene von Stadtbezirken und Gemeinden für Großstädte und Metropolregionen kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Einwohnerentwicklung und der Preisentwicklung von Immobilien finden. Dies deutet darauf hin, dass auf Stadtteilebene andere, nicht mit den verfügbaren Daten erfasste Einflussfaktoren die Immobilienpreisentwicklung dominieren.

In Regionen mit schwacher Preisentwicklung können sich die Immobilienpreise auf kleinräumiger Ebene besonders stark auseinander entwickeln. Ein Bevölkerungsrückgang in der Region hat einen verstärkenden Einfluss auf die Streuung der Wohnungspreisentwicklung auf der Ebene von Stadtteilen. Die Ursache dafür dürfte sein, dass sich bei demografischer Schrumpfung und insgesamt schwacher Entwicklung der Immobilienpreise eine zahlenmäßig kleine Gruppe mobiler und kaufkräftiger Nachfrager auf besonders attraktive Stadtteile in den Großstädten konzentriert.

Inhaltsverzeichnis

Der Einfluss demografischer Faktoren auf die Preisentwicklung von Wohnimmobilien	3
1. Gegenwärtige Situation des deutschen Wohnimmobilienmarktes	4
2. Demografische Entwicklung in Deutschland	5
3. Einflüsse auf die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes.....	7
3.1. Voraussichtliche Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2025	7
3.2. Veränderung der Wohnbedürfnisse.....	8
3.3. Weitere Einflussfaktoren auf die Immobiliennachfrage	9
4. Zusammenhang zwischen demografischer Entwicklung und Wohnimmobilienpreisen auf Kreisebene	10
4.1. Datengrundlage.....	10
4.2. Immobilienpreisentwicklung zwischen 2007 bis 2012.....	10
4.3. Immobilienpreisentwicklung in den Bundesländern.....	12
4.4. Einflussfaktoren auf das Preisniveau	14
4.5. Einflussfaktoren auf die Preisentwicklung von Immobilien	16
4.6. Exkurs: Demografisch bedingte Veränderung des Wohnflächenbedarfs	19
5. Zusammenhang zwischen demografischer Entwicklung und Wohnimmobilienpreisen auf der Ebene von Stadtbezirken und Gemeinden	21
5.1. Datengrundlage.....	21
5.2. Einflussfaktoren auf das Preisniveau auf Ebene von Stadtteilen und Gemeinden	21
5.3. Einflussfaktoren auf die Preisentwicklung von Immobilien auf der Ebene von Stadtteilen und Gemeinden.....	23
6. Diskrepanzen in der Immobilienpreisentwicklung innerhalb von Großstädten und Agglomerationsräumen.....	26
7. Zusammenfassung	28
Anhang.....	30
Literatur	34

Der Einfluss demografischer Faktoren auf die Preisentwicklung von Wohnimmobilien

Mit einer Bruttowertschöpfung von 280 Milliarden Euro jährlich zählt das Grundstücks- und Wohnungswesen zu den größten Wirtschaftszweigen Deutschlands. Die Entwicklung dieser Branche beeinflusst die volkswirtschaftliche Lage des gesamten Landes. Ganze 87 Prozent des Nettoanlagevermögens – des Zeitwerts aller Anlagegüter in Deutschland – sind Immobilien. Mehr als die Hälfte dieses Anlagevermögens (52 Prozent) entfällt auf Wohnimmobilien, die gleichzeitig fast die Hälfte (47 Prozent) sämtlicher vererbten Vermögenswerte ausmachen (Gutachterausschüsse 2011). Damit steht und fällt die Entwicklung von Privatvermögen mit der Wertentwicklung von Wohnimmobilien.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in Deutschland – also dem bereits eingetretenen und prognostizierten Einwohnerrückgang und der Alterung der Bevölkerung – haben Fachleute in den vergangenen Jahren zunehmend über den Einfluss der Demografie auf die Immobilienmärkte beziehungsweise auf die Immobilienpreisentwicklung diskutiert (Just 2009; Demary/ Voigtländer 2009; Westerheide/ Dick 2010; BBSR 2011).

Dass es Zusammenhänge zwischen der demografischen Entwicklung und der Preisentwicklung von Wohnimmobilien gibt, ist im Großen und Ganzen unumstritten. Schließlich bestimmt die Bevölkerungsentwicklung die Zahl der Nachfrager nach Wohnimmobilien. Damit kann demografische Schrumpfung dazu führen, dass Immobilienpreise verfallen. Allerdings gibt es innerhalb des demografischen Wandels auch Faktoren, die einem einfachen linearen Zusammenhang zwischen Einwohnerzahl und Immobilienpreisen entgegenstehen – etwa der Umstand, dass Menschen im Durchschnitt in größeren Wohnungen wohnen, wenn sie älter werden. Dazu kommen Faktoren, die nicht zur demografischen Entwicklung gehören, etwa die jeweils aktuelle Attraktivität verschiedener Anlage- und Finanzierungsmöglichkeiten. Und schließlich wirken sich demografische Veränderungen auch bei einem umfassenden Rückgang der Bevölkerung in jeder Region anders aus.

Die folgende Analyse will einen Beitrag zum Verständnis des Zusammenhangs zwischen demografischen, sozioökonomischen und geografischen Indikatoren sowie der regionalen Immobilienpreisentwicklung leisten. Datengrundlage für die Analyse ist die Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, des deutschlandweit größten Internetportals für Verkauf oder Vermietung von Wohnimmobilien. Nach Angabe der Immobilien Scout GmbH deckt die Datenbank ungefähr die Hälfte aller jährlich in Deutschland verkauften oder vermieteten Wohnimmobilien ab.

Zu Beginn (Abschnitte 1 bis 3) skizziert der Beitrag die aktuelle Situation des Wohnimmobilienmarktes sowie die demografische Entwicklung in Deutschland. Anschließend erörtert der Text theoretische Zusammenhänge zwischen demografischer Entwicklung und der Nachfrage nach Wohnimmobilien. In Abschnitt 4 werden eigene empirische Analysen zu Einflussfaktoren auf das Niveau und die Entwicklung von Immobilienpreisen auf Kreisebene unternommen. In

Abschnitt 5 findet sich eine weitere Analyse, und zwar auf der Ebene von Stadtteilen und Gemeinden für Großstädte und Agglomerationsräume in Deutschland. Schließlich untersucht der Beitrag in Abschnitt 6 den Einfluss großräumiger demografischer Entwicklungen auf die Discrepanzen von Immobilienpreisentwicklungen auf Stadtteil- und Gemeindeebene.

1. Gegenwärtige Situation des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Zwischen 2000 und 2008 sind in Deutschland sowohl die Preise von Wohnimmobilien als auch die durchschnittlichen Nettokaltmieten vergleichsweise stabil geblieben. Zu dieser Stagnation dürften die demografische und die wirtschaftliche Entwicklung in diesem Zeitraum beigetragen haben, weil sie für eine sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien gesorgt haben. So hatte die Bundesrepublik Deutschland zwischen 2002 und 2010 erstmals in ihrer Geschichte einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Und bis zum Jahr 2005 war die Zahl der Arbeitslosen auf einen Rekordwert von mehr als fünf Millionen angestiegen. Zudem waren für Investoren auf dem europäischen Immobilienmarkt bis zum Jahr 2007 andere Länder, etwa die neuen Beitrittsländer der Europäischen Union, deutlich attraktiver – auch wenn sich die Entwicklung dieser Märkte später zum Teil als „Blase“ herausstellen sollte. In Deutschland hingegen ging nach einem Bauboom in den 1990er Jahren infolge der Wiedervereinigung die Zahl neu gebauter Wohnungen pro Jahr kontinuierlich zurück. So wurden in Ostdeutschland zwischen 2001 und 2009 63 Prozent weniger Neubauten errichtet, in Westdeutschland 50 Prozent weniger.

Die Situation am Immobilienmarkt änderte sich allmählich in den Jahren nach 2005. Diese Zeit war in Deutschland von einem kontinuierlichen Abbau von Arbeitslosigkeit und einem Anstieg der Beschäftigtenzahlen geprägt. Zwischen 2007 und 2012 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland deutlich gestiegen (siehe Abschnitt 4.2.). Die Finanzkrise 2008/2009, von der die deutsche Wirtschaft vergleichsweise wenig betroffen war, hat dem Markt für Wohnimmobilien in Deutschland einen zusätzlichen Schub verliehen. So gilt der Immobilienmarkt hierzulande unter Investoren als sicherer Investitionsbereich, wohingegen die Attraktivität anderer Anlageformen stark gelitten hat (Gutachterausschüsse 2011). Während Mitte der 1990er Jahre lediglich zwei bis sechs Prozent aller Immobilienanleger in Deutschland aus dem Ausland kamen, ist es inzwischen mehr als jeder zweite (BBSR 2009). Auch private Anleger haben angesichts wenig attraktiver Möglichkeiten zur Kapitalanlage und geringer Kreditzinsen wieder stärker auf Immobilien gesetzt. Neu- und Wiedervermietungs-mieten, die jahrelang stagniert hatten oder gar gesunken waren, haben sich wieder erholt und sind zuletzt deutlich gestiegen. Auch der Neubau von Wohnimmobilien nahm 2010 wieder zu.

Die Wertentwicklung von Immobilien verlief allerdings regional höchst unterschiedlich. In Deutschland entwickelt sich ein Nebeneinander von wachsenden oder stabilen und schrumpfenden Regionalmärkten. Im Süden Deutschlands und in Teilen Nord- und Westdeutschlands gibt es prosperierende Regionen mit Bevölkerungswachstum und kontinuierlicher hoher Nach-

frage nach Wohnimmobilien. In Ostdeutschland, aber auch zunehmend in ländlichen Regionen des Westens, sorgen Bevölkerungs- und Beschäftigungsverluste für stagnierende oder gar sinkende Immobilienpreise. Zudem waren die vergangenen Jahre davon geprägt, dass Wohnimmobilien in Großstädten zunehmend attraktiver wurden. Die demografische Entwicklung verstärkt die Heterogenität der Märkte – die Preisspanne zwischen teuren und günstigen Teilräumen des Landes nimmt zu.

2. Demografische Entwicklung in Deutschland

Zwischen 2002 und 2010 hat Deutschland rund 725.000 Einwohner verloren. Dieser Einwohnerverlust kommt unter anderem dadurch zustande, dass mehr Menschen gestorben sind als geboren wurden. Dieses natürliche Defizit gibt es in Deutschland bereits seit Mitte der 1970er Jahre. Lange wurde es jedoch durch Zuwanderungen von per Saldo rund 200.000 Menschen pro Jahr mehr als ausgeglichen. Doch die Zahl der Zuwanderer sank seit Anfang der 1990er Jahre kontinuierlich, 2008 und 2009 verließen sogar erstmals seit Jahrzehnten mehr Menschen das Land als zuzogen. Im Jahr 2011 verzeichnete Deutschland zwar – durch die Krise in den südeuropäischen Ländern und durch die Öffnung des Arbeitsmarktes für Zuwanderer aus den osteuropäischen EU-Beitrittsstaaten im Jahr 2011 – wieder einen hohen positiven Wanderungssaldo von 280.000 Personen. Damit ist die Einwohnerzahl des Landes erstmals seit 2003 wieder gewachsen. Allerdings starben 2011 in Deutschland 190.000 Menschen mehr als geboren wurden – und 2030 werden es Prognosen zufolge sogar rund 400.000 mehr sein. Ab 2040 verliert Deutschland dann jährlich rund eine halbe Million Menschen durch den Überschuss von Sterbefällen über die Geburtenzahlen (Statistisches Bundesamt 2009). Diese Lücke werden Zuwanderer nicht mehr schließen können.

Zwischen 2002 und 2010 verzeichneten lediglich sechs deutsche Bundesländer ein Wachstum ihrer Bevölkerung. Am stärksten nahm die Einwohnerzahl in den Stadtstaaten Hamburg (drei Prozent) und Berlin (1,7 Prozent) zu. Baden-Württemberg und Bayern gewannen etwas mehr als ein Prozent Bevölkerung hinzu, und auch Bremen verzeichnete mit 0,05 Prozent ein winziges Plus. Demgegenüber verloren alle ostdeutschen Bundesländer deutlich an Einwohnern. Am geringsten war dieser Verlust mit drei Prozent in Brandenburg, das von der Nähe zu Berlin profitiert. Sachsen verlor hingegen fünf Prozent, Mecklenburg-Vorpommern sechs Prozent, Thüringen sieben und Sachsen-Anhalt sogar 8,5 Prozent seiner Einwohner (Statistisches Bundesamt 2012).

Auf Kreisebene stellen sich diese Diskrepanzen noch drastischer dar. Insgesamt erlebte rund die Hälfte aller deutschen Landkreise und kreisfreien Städte zwischen 2002 und 2010 einen Einwohnerverlust von mehr als einem Prozent. Peripher gelegene Landkreise in Ostdeutschland, etwa Uecker-Randow und Demmin in Mecklenburg-Vorpommern, verloren zwischen 2002 und 2010 bis zu 13 Prozent ihrer Einwohner. Doch auch in ländlichen Regionen der alten Bundesländer waren bereits deutliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. So schrumpfte die Einwohnerzahl des oberfränkischen Landkreises Wunsiedel (Bayern) um neun Prozent.

Holzminden (Niedersachsen) und der Werra-Meißner-Kreis im Norden Hessens verzeichneten einen Bevölkerungsverlust von acht Prozent.

Auf der anderen Seite gab es im selben Zeitraum vor allem in westdeutschen Ballungsräumen ein deutliches Bevölkerungswachstum. Mehrere Kreise im Großraum München, etwa Freising, Erding oder Ebersberg, gewannen mehr als sechs Prozent Einwohner hinzu. Auch Kreise im Rhein-Main-Gebiet, im Rheinland und im Umland von Hamburg konnten steigende Einwohnerzahlen vermelden.

In den vergangenen Jahren erlebten viele Großstädte – auch in demografisch schrumpfenden Regionen – eine positive Bevölkerungsentwicklung. Diese Tendenz wird auch als „Reurbanisierung“ bezeichnet. In den 1990er Jahren hatten deutschlandweit viele Städte Arbeitsplätze und Einwohner eingebüßt. Ursache dafür war zum einen der wirtschaftliche Strukturwandel, durch den gerade ostdeutsche Städte massiv Arbeitsplätze im produzierenden Sektor verloren hatten. Zum anderen war in den 1990er Jahren ein Großteil der „Babyboomer-Generation“ – also der geburtenstarken Jahrgänge, die zwischen Mitte der 1950er und Ende der 1960er Jahre geboren wurden – im Familiengründungsalter. Da Menschen in diesem Alter häufig Einfamilienhäuser im Umland der Städte bevorzugen, trug dieser Altersstruktureffekt zum Wegzug aus den Städten bei. Im Osten wurde dies zusätzlich durch die massive Subventionierung und steuerliche Begünstigung von Neubau im Stadtumland gefördert.

Ungefähr seit der Jahrtausendwende haben die meisten Großstädte wieder erheblich an Attraktivität gewonnen. Dabei lassen sich unterschiedliche Typen von Reurbanisierung beziehungsweise Zentralisierung unterscheiden (Herfert/ Osterhage 2012): Erstens gibt es demografisch wachsende Städte mit einem schwächer wachsenden Umland, zweitens wachsende Städte mit schrumpfendem Umland. Und drittens findet eine Zentralisierung selbst dort statt, wo sowohl Städte als auch Umland Bevölkerung verlieren, aber wo dieser Prozess im Umland stärker ausgeprägt ist als im urbanen Zentrum. In allen drei Fällen steigt der relative Bevölkerungsanteil der Städte innerhalb der Region. 65 von 78 untersuchten deutschen Stadtregionen (Herfert/ Osterhage 2012) verzeichnen eine dieser drei Formen von Zentralisierung. Ihre Einwohnerzahl wächst entweder absolut zum Umland (43 Stadtregionen), oder das Umland schrumpft stärker als die Stadt (22 Stadtregionen). Selbst deutlich schrumpfende Großstädte wie Gera (Thüringen) oder Essen (Nordrhein-Westfalen) konnten auf diese Weise ihren Einwohneranteil innerhalb der Region ausbauen. Desurbanisierung, also eine wachsende Einwohnerzahl im Umland bei schwächerem Wachstum oder gar Bevölkerungsverlusten der Städte, ist nur noch in wenigen, eher unbedeutenden Großstädten zu verzeichnen.

Die kreisfreien Städte mit dem größten Einwohnerzuwachs zwischen 2002 und 2010 sind München und Potsdam (neun Prozent). Aber auch Landau in der Pfalz, Frankfurt am Main, Landshut, Regensburg, Ingolstadt, Freiburg im Breisgau, Mainz und Dresden hatten einen Einwohnerzuwachs von mehr als fünf Prozent vorzuweisen (Statistisches Bundesamt 2012). In den meisten ostdeutschen Großstädten, die alle in den 1990er Jahren massive Einwohnerverluste erlebt haben, hat sich der Trend komplett gewandelt. Angesichts von immer mehr Doppelverdiener-Paaren und einem ökonomischen Strukturwandel hin zu wissensintensiven

Dienstleistungen, von dem vor allem der Arbeitsmarkt in den Städten profitiert, dürfte dieser Urbanisierungstrend weiter anhalten.

3. Einflüsse auf die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes

Das Wohnungsangebot wird durch den Preis und die Qualität des vorhandenen Wohnungsbestandes, durch die Verfügbarkeit und die Kosten von Grundstücken sowie durch die Baukosten beeinflusst. Das Angebot an Wohnraum hängt auch davon ab, inwieweit der bestehende Wohnraum den Vorlieben der potenziellen Käufer und Mieter entspricht. Die Immobilienbranche rechnet mit einer jährlichen Abgangsrate von circa 0,3 Prozent des Bestandes: Wohnraum, der vom Markt genommen werden muss, weil die Immobilien den aktuellen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen.

Für die Nachfrage nach Wohnraum spielt neben der Bevölkerungsentwicklung auch die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Größe eine Rolle. Der Trend zu größeren Pro-Kopf-Wohnflächen und zu Haushalten mit immer weniger Haushaltsmitgliedern kann die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf die Wohnraumnachfrage teilweise kompensieren. Zudem bestimmen das verfügbare Haushaltseinkommen sowie die Finanzierungsbedingungen (Kreditkosten) und die Art und Weise staatlicher Förderung die Nachfrage nach Wohnraum. Weiterhin können sich verändernde Wohnbedürfnisse (zum Beispiel ein allgemein wachsender Wunsch nach urbanem Wohnen, die zunehmende Nachfrage nach Barrierefreiheit durch ältere Mieter und ähnliches) die Nachfrage nach bestimmten Immobilien stärken oder schwächen.

3.1. Voraussichtliche Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2025

Die Wohnungsmarktprognose des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2010) geht davon aus, dass in Deutschland zwischen 2010 und 2025 die Bevölkerungszahl von 81,5 Millionen Menschen auf knapp 77,9 Millionen Menschen abnimmt (minus 4,5 Prozent). Besonders stark ist der zu erwartende Rückgang in Ostdeutschland mit einem Bevölkerungsverlust um zehn Prozent, von 16,1 Millionen auf 14,4 Millionen Einwohner. In Westdeutschland ist der Rückgang weniger drastisch, dort sinkt die Einwohnerzahl der Prognose zufolge lediglich um drei Prozent. Insgesamt steht bis 2025 voraussichtlich 371 von 440 deutschen Kreisen¹ ein Einwohnerrückgang bevor.

Zur Haushaltsentwicklung wurden vom BBSR zwei Varianten gerechnet. In der niedrigen Variante bleibt die Zahl der Haushalte trotz Bevölkerungsrückgangs bis 2025 in etwa konstant. Dabei steht einem Zuwachs in Westdeutschland (plus 560.000 Haushalte) ein starker Rückgang in Ostdeutschland gegenüber (minus 620.000 Haushalte). In der oberen Variante der Haushaltsprognose steigt die Zahl der Haushalte bis 2025 noch um drei Prozent an.

¹ Die Zahl der Kreise entspricht dem Stand im Stichjahr der Berechnungen. Mit dem Stand von 2012 hatte Deutschland aufgrund von Kreisgebietsreformen lediglich noch 405 Kreise und kreisfreie Städte.

Die BBSR-Prognose geht davon aus, dass Veränderungen in Größe und Zusammensetzung von Haushalten zukünftig auch in Regionen mit konstanten Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu deutlichen Nachfrageverschiebungen führen. Während der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte mit Bewohnern unter 60 Jahre mit 25 Prozent ungefähr gleich bleibt, sinkt der Anteil größerer Haushalte (mehr als zwei Personen) von 23 Prozent auf nur noch 17 Prozent. Der Anteil der Haushalte mit über 60-jährigen Bewohnern steigt von 35 auf 42 Prozent. Damit erhöht sich der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum.

Weiterhin prognostiziert das BBSR steigende Eigentümerquoten bei Wohnimmobilien. Die Gründe: Erstens bewohnen derzeit lediglich 43 Prozent aller Haushalte eine eigene Immobilie, damit ist die Wohneigentumsquote in Deutschland eine der niedrigsten in Europa. Zweitens dürfte der Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung zur Bildung von Wohneigentum beitragen, denn ältere Menschen besitzen dies häufiger als jüngere. Und drittens werden zunehmend sowohl Immobilien als auch erhebliche Vermögen vererbt, was vielen Haushalten erst eine Wohneigentumsbildung ermöglicht. Da Eigentümer durchschnittlich in größeren Wohnungen wohnen als Mieter, sieht die Prognose bis zum Jahr 2025 noch eine um sechs Prozent steigende Nachfrage nach Wohnfläche voraus. Gleichzeitig dürften durch den Rückgang der Flächennachfrage bei Mietwohnungen (minus fünf Prozent) die Leerstände in diesem Wohnungstyp zunehmen.

3.2. Veränderung der Wohnbedürfnisse

Die demografische Entwicklung beeinflusst auch qualitative Aspekte der Immobiliennachfrage. Durchlaufen verschieden große Geburtskohorten (Geburtsjahrgänge) eine bestimmte Lebensphase, beeinflusst das die Gesamtnachfrage nach Wohnimmobilien. Dabei lassen sich Lebenszyklus-, Remanenz- und Kohorteneffekte unterscheiden.

Lebenszykluseffekte entstehen, weil sich die Wohnbedürfnisse eines Menschen im Laufe des Lebens entsprechend der jeweiligen Einkommens- und Lebenssituation ändern. So bezieht er im jungen Erwachsenenalter die erste eigene Wohnung, die klein aber preisgünstig sein muss. Es folgt in der Regel das Zusammenziehen mit einem Partner, wobei die benötigte Wohnfläche, aber auch der finanzielle Spielraum zunehmen. Im Alter zwischen 30 und 40 Jahren brauchen Menschen häufig erneut eine größere, dann familienfreundliche Wohnung. Im Alter schließlich suchen sie zunehmend altersgerechten, barrierefreien Wohnraum. Wenn beispielsweise die zahlenmäßig große Gruppe der „Babyboomer“, die in den 1950er und 1960er Jahren geboren wurden, gleichzeitig ins Rentenalter gelangt, beeinflusst dies die Nachfrage-seite des gesamten Immobilienmarktes.

Der Remanenzeffekt wirkt in gewissem Maße dem Lebenszykluseffekt entgegen. Darunter versteht man, dass ältere Menschen häufig unabhängig von ihren tatsächlichen Bedürfnissen in großen Wohnungen oder Häusern leben, die sie in früheren Phasen ihres Lebens bezogen haben. Sie fühlen sich emotional daran gebunden oder scheuen den Aufwand und die Kosten eines Umzuges. Das deutsche Mietrecht fördert solche Remanenzen: Deutliche Mieterhöhungen können in der Regel nur bei der Neuvermietung einer Wohnung und nicht bei Bestandsmietern durchgesetzt werden. Deshalb ist ein Umzug von einer größeren, langjährig bewohn-

ten Wohnung in eine kleinere Wohnung häufig nicht mit einer Mietersparnis, sondern unter Umständen sogar mit einer höheren Miete verbunden. Aus diesem Grund haben Menschen im Rentenalter den höchsten Wohnflächenverbrauch pro Kopf (Demary/ Voigtländer 2009).

Kohorteneffekte schließlich entstehen durch eine Veränderung der Wohnbedürfnisse der ganzen Gesellschaft. Allgemein wachsender Wohlstand, aber auch ein Wertewandel und eine Veränderung der Lebensformen können dafür sorgen, dass Angehörige unterschiedlicher Generationen im gleichen Lebensalter unterschiedliche Wohnbedürfnisse haben. So bewohnen heutige Rentner im Mittel deutlich größere Wohnungen als Rentner vor 20 Jahren, weil sich der Standard des Wohnens allgemein verbessert hat.

3.3. Weitere Einflussfaktoren auf die Immobiliennachfrage

Andere Einflussfaktoren bei der Nachfrage nach Immobilien sind in ihrem tatsächlichen Auftreten umstritten, oder es ist ungeklärt, wie sie auf den Immobilienmarkt wirken. So könnte ein künftig sinkendes Rentenniveau dazu führen, dass immer mehr Menschen eigene Anstrengungen zur Verbesserung ihrer Altersvorsorge unternehmen und sich Wohneigentum anschaffen. Dies könnte die Nachfrage zumindest nach bestimmten Immobilien in attraktiven Lagen erhöhen – und damit die Preise nach oben treiben.

Einen genau entgegengesetzten Effekt sieht die viel diskutierte Asset-Meltdown-Hypothese (Mankiw/ Weil 1989) voraus. Sie basiert auf einer Studie aus dem Jahr 1989 und geht davon aus, dass durch die demografischen Alterung der Gesellschaft immer mehr Menschen in das Rentenalter gelangen und ihre Ersparnisse aufbrauchen müssen, um ihren Lebensunterhalt zu bestreiten. Für den Immobilienmarkt würde dies bedeuten, dass mit einer alternden Bevölkerung immer mehr Immobilien zum Kauf angeboten werden, was zu einem Preisverfall führt. Aufgrund der demografischen Entwicklung haben die Autoren in ihrer Studie für die USA einen drastischen Immobilienpreisverfall von bis zu 47 Prozent für den Zeitraum zwischen 1990 und 2010 prognostiziert. Eingetroffen ist diese Voraussage allerdings nicht – offenbar hatten die Autoren die wachsende Wohnfläche pro Kopf und die anhaltend starke Zuwanderung in die USA nicht korrekt in ihre Berechnungen einbezogen.

Unsicher ist auch der Einfluss der künftigen Wohlstandsentwicklung auf Nachfrage und Wert von Immobilien. Auf der einen Seite dürften Engpässe bei Arbeitskräften zu einem Anstieg der Bruttolöhne führen – auf der anderen Seite werden die Kosten des demografischen Wandels höhere Steuern und Abgaben mit sich bringen. Insgesamt ist wahrscheinlich von einem, im Vergleich zu früheren Jahren, weniger starken Wohlstandswachstum auszugehen – was die Immobiliennachfrage abschwächen könnte (Westerheide/ Dick 2010: 27).

4. Zusammenhang zwischen demografischer Entwicklung und Wohnimmobilienpreisen auf Kreisebene

Wie beschrieben wird in der Literatur eine Vielzahl von Einflüssen der wirtschaftlichen und der demografischen Entwicklung auf die Immobilienpreise diskutiert. Ob die einzelnen erwarteten Effekte aber tatsächlich die Immobilienpreise beeinflussen, wird häufig lediglich theoretisch erörtert, bleibt empirisch aber weitgehend ungewiss. Im Folgenden soll für einen relativ kurzen Zeitraum untersucht werden, ob und in welchem Ausmaß ein Zusammenhang zwischen demografischer Entwicklung und Preisentwicklungen von Wohnimmobilien auf kleinräumiger Ebene nachweisbar ist.

4.1. Datengrundlage

Für die folgenden Analysen nutzt dieser Beitrag als Datengrundlage für die Preise von Immobilien die Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH. Diese Datenbank basiert auf Einträgen der Website von Immobilienscout24.de und enthält kleinräumige Preisdaten für deutschlandweit 15.100 räumliche Einheiten im Zeitraum vom 1. Quartal 2007 bis zum 2. Quartal 2012 auf Quartalsebene. Es handelt sich dabei ausschließlich um Angebotspreise – jene Preise also, die Anbieter von Eigentumswohnungen, Häusern oder Mietwohnungen in das Online-System einstellen. Ob und zu welchem Preis diese Immobilien letztlich tatsächlich veräußert beziehungsweise vermietet werden, wird durch diese Daten nicht erfasst. Es lässt sich annehmen, dass bei Mietangeboten in aller Regel die Angebotsmiete auch die Endmiete ist, während es bei zum Kauf angebotenen Immobilien größere Verhandlungsspielräume gibt.

Um die Preisangaben der nach Größe und Eigenschaften sehr unterschiedlichen Objekte für eine statistische Analyse nutzbar zu machen, hat die Immobilien Scout GmbH die rohen Preisdaten mit Hilfe einer hedonischen Berechnungsmethode zerlegt und in Preise für qualitativ vergleichbare Standardobjekte umgerechnet (RWI 2012). Errechnet wurde dabei 1) die Nettokaltmiete je Quadratmeter einer Standard-Mietwohnung, 2) der Kaufpreis je Quadratmeter einer Standard-Eigentumswohnung sowie 3) der Kaufpreis eines Standard-Hauses (mit 140 Quadratmetern Wohnfläche).

Zugleich hat die Berechnung die räumlichen Einheiten zu größeren Raumeinheiten zusammengefasst, um stabile Ergebnisse zu erzielen. Zur Analyse wurden Datensätze mit zwei verschiedenen räumlichen Ebenen verwendet. Der Kreisdatensatz enthält die drei genannten Preisangaben für ganz Deutschland auf der Ebene von Kreisen und kreisfreien Städten (418 Einheiten). Diese Preisdaten wurden durch demografische, ökonomische und geografische Regionalindikatoren aus der amtlichen Statistik ergänzt (Regionaldatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Indikatoren zur Raumentwicklung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung sowie Regionalindikatoren des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung).

4.2. Immobilienpreisentwicklung zwischen 2007 bis 2012

Im Untersuchungszeitraum zwischen 2007 und 2012 sind die durchschnittlichen Immobilienpreise in Deutschland deutlich gestiegen. Nach den vorliegenden Daten der Objektdatenbank

der Immobilien Scout GmbH hat sich die mittlere Wohnungsmiete (Nettokaltmiete je Quadratmeter) zwischen dem 1. Quartal 2007 und dem 1. Quartal 2012 von 5,28 Euro auf 5,78 Euro erhöht. Das entspricht einer jährlichen durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,76 Prozent. Langsamer gestiegen sind sowohl die Hauspreise mit jährlich 0,72 Prozent als auch die Wohnungspreise mit jährlich 0,94 Prozent. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer Eigentumswohnung stieg damit zwischen 2007 und 2012 von 1.236 auf 1.314 Euro, der Preis eines 140-Quadratmeter-Standardhauses von 213.000 auf fast 224.000 Euro.

Tab. 1: Entwicklung von durchschnittlichen Immobilienpreisen zwischen 2007 und 2012 in Deutschland

	Quartal 1/2007	Quartal 1/2012	jährliche Veränderungsrate (Prozent)
Nettokaltmiete, Euro/qm	5,28	5,78	1,76
Wohnungspreis, Euro/qm	1.236	1.314	0,94
Hauspreis, Euro	213.292	223.705	0,72

Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, eigene Berechnungen

Zwischen Ost- und Westdeutschland gibt es dabei starke Unterschiede. So liegt das Preisniveau in Westdeutschland bei allen drei betrachteten Immobilienarten deutlich höher. Auch die Dynamik der Preisentwicklung ist – mit Ausnahme der Hauspreise – in Westdeutschland stärker. Da die Bevölkerung in Ostdeutschland über geringere Haushaltseinkommen verfügt und zahlenmäßig seit Jahren deutlich schrumpft, ist dieses Ergebnis nachvollziehbar.

Eine detaillierte Auswertung zeigt, dass vor allem in Ostdeutschland im oberen Preissegment der Wohnimmobilien die Preise stark gestiegen sind (Tab. 2). Die Untersuchung unterteilt dazu die Kreise in vier gleich große Gruppen und betrachtet die Entwicklung der Preise, die das preisgünstigste Viertel (25. Perzentil) nach oben und das teuerste Viertel (75. Perzentil) nach unten begrenzen. Während im preisgünstigsten Viertel der Kreise Ostdeutschlands die Wohnungspreise 2007 und 2012 gleichbleibend unter rund 683 Euro lagen, hat sich die Grenze zum teuersten Viertel der Regionen (75. Perzentil) von 1.500 Euro auf 1.635 Euro erhöht. In Westdeutschland haben sich die Preise weniger diskrepanz entwickelt – dort sind sie sowohl im preisgünstigsten als auch im teuersten Viertel der Kreise angestiegen. Auch bei den Mieten und Hauspreisen zeigt sich, dass in Ostdeutschland die Mieten im billigsten Viertel der Kreise nur geringfügig gestiegen und die Hauspreise sogar gesunken sind, während Mieten und Hauspreise im teuersten Viertel zugenommen haben.

Trotz insgesamt rückläufiger Einwohnerzahlen gab es in Ostdeutschland also Regionen, in denen die Immobilienpreise stark zugelegt haben. Im oberen Preissegment war die Preisdynamik ähnlich stark wie in Westdeutschland, wo sie sich allerdings auf einem deutlich höheren Niveau bewegt.

Tab. 2: Preisentwicklung von Wohnimmobilien von 2007 bis 2012 in Ost- und Westdeutschland

		Mittelwert	Standardabweichung	25. Perzentil	75. Perzentil	Gültige Fälle
West	Wohnungspreis, 1/2007, Euro/qm	1.258	359	1.053	1.437	323
	Wohnungspreis, 1/2012, Euro/qm	1.343	447	1.083	1.577	323
	Nettokaltniete, 1/2007, Euro/qm	5,41	1,02	4,74	5,86	324
	Nettokaltniete, 1/2012, Euro/qm	5,94	1,17	5,17	6,47	324
	Hauspreis, 1/2007, Euro	228.328	80.683	164.855	273.245	324
	Hauspreis, 1/2012, Euro	239.046	95.658	165.560	289.285	324
	Jährl. Veränderungsrate Haus (Prozent)	0,66	1,34	-0,25	1,63	324
	Jährl. Veränderungsrate Wohnung (Prozent)	1,09	1,98	-0,13	2,34	323
	Jährl. Veränderungsrate Miete (Prozent)	1,88	0,99	1,26	2,36	324
Ost (inkl. Berlin)	Wohnungspreis, 1/2007, Euro/qm	1.152	503	683	1.500	85
	Wohnungspreis, 1/2012, Euro/qm	1.205	595	684	1.635	85
	Nettokaltniete, 1/2007, Euro/qm	4,85	0,57	4,56	5,12	94
	Nettokaltniete, 1/2012, Euro/qm	5,20	0,78	4,76	5,48	94
	Hauspreis, 1/2007, Euro	161.467	35.792	141.563	169.845	94
	Hauspreis 1/2012, Euro	170.828	47.841	140.739	187.493	94
	Jährl. Veränderungsrate Haus (Prozent)	0,93	1,95	-0,68	2,07	94
	Jährl. Veränderungsrate Wohnung (Prozent)	0,38	2,86	-1,70	2,29	85
	Jährl. Veränderungsrate Miete (Prozent)	1,35	0,98	0,67	2,01	94

Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, eigene Berechnungen

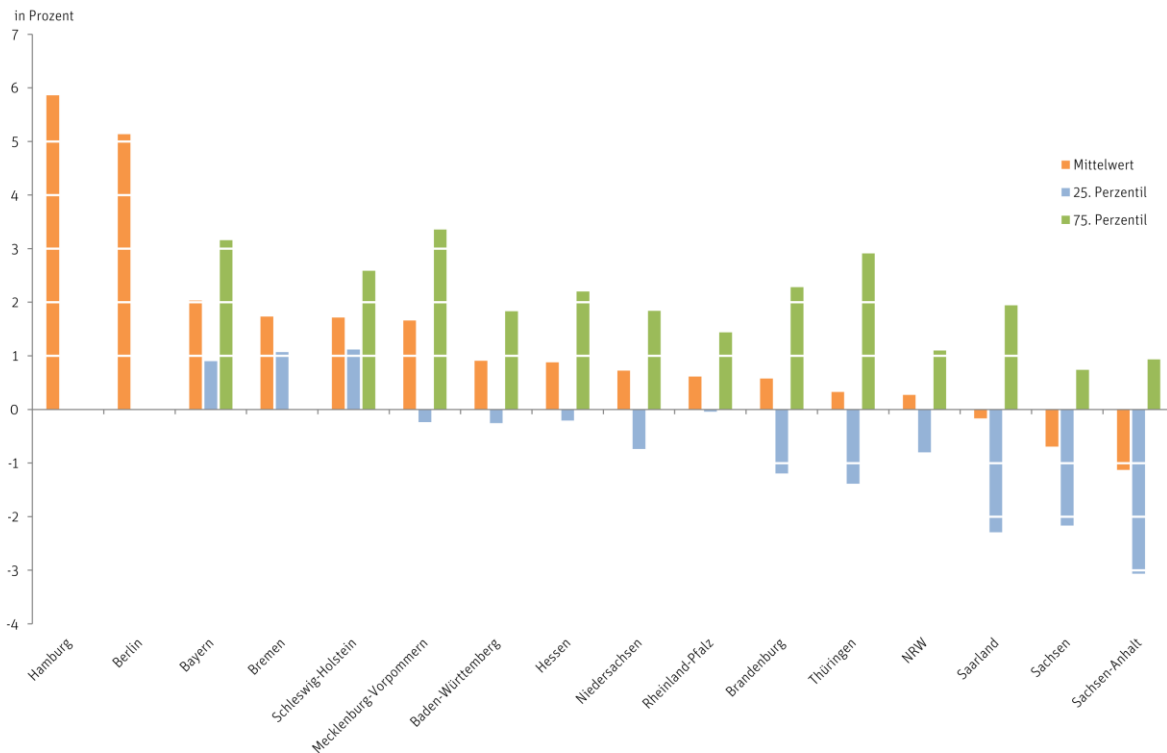
4.3. Immobilienpreisentwicklung in den Bundesländern

Die Angebotspreise von Eigentumswohnungen, Häusern und die Nettokaltnieten erreichen in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg das höchste Niveau (vgl. Tab. A1 im Anhang). Es folgen tendenziell die wirtschaftsstarken westdeutschen Bundesländer, vor allem Baden-Württemberg, Bayern und Hessen. Das geringste Preisniveau findet sich in ostdeutschen Bundesländern, dabei bilden Sachsen und Sachsen-Anhalt jeweils die Schlusslichter. Bei dieser Querschnittsauswertung finden sich auch ungewöhnliche Ergebnisse. Sie sind der Tatsache geschuldet, dass es sich um Angebotspreise handelt. So liegt Mecklenburg-Vorpommern bei den Wohnungspreisen relativ weit vorn. Das kann unter anderem daher rühren, dass auf dem insgesamt kleinen Markt für Eigentumswohnungen in dem ostdeutschen Bundesland im Onlinportal der Immobilien Scout GmbH vorwiegend hochpreisige Immobilien an der Ostseeküste angeboten werden.

Betrachtet man die Preisveränderungen zwischen dem 1. Quartal 2007 und dem 1. Quartal 2012, so stehen Berlin und Hamburg erneut klar an der Spitze. Wohnungsangebotspreise stiegen in Hamburg jährlich um fast sechs, in Berlin um mehr als fünf Prozent. In drei Bundesländern, im Saarland, in Sachsen und in Sachsen-Anhalt, entwickelten sich die Wohnungspreise im Mittel negativ. Sichtbar ist, dass die Preisspanne zwischen dem preisgünstigsten und dem teuersten Viertel der Kreise häufig auch dann sehr groß ist, wenn sich der durchschnittliche Immobilienpreis in einem Bundesland nur schwach entwickelt (Abb. 1). Während etwa in Baden-Württemberg die Spanne zwischen der Preisentwicklung im teuersten und im billigsten Viertel aller Kreise lediglich bei etwas mehr als zwei Prozentpunkten liegt, beträgt diese Spanne in Thüringen, im Saarland und in Sachsen Anhalt mehr als vier Prozentpunkte. In elf Bundesländern sind die Wohnungsangebotspreise im billigsten Viertel der Regionen sogar

gesunken. Im Saarland, in Sachsen und Sachsen-Anhalt betrug der Wertverlust im schlechtesten Viertel der Regionen sogar mehr als zwei Prozent jährlich.

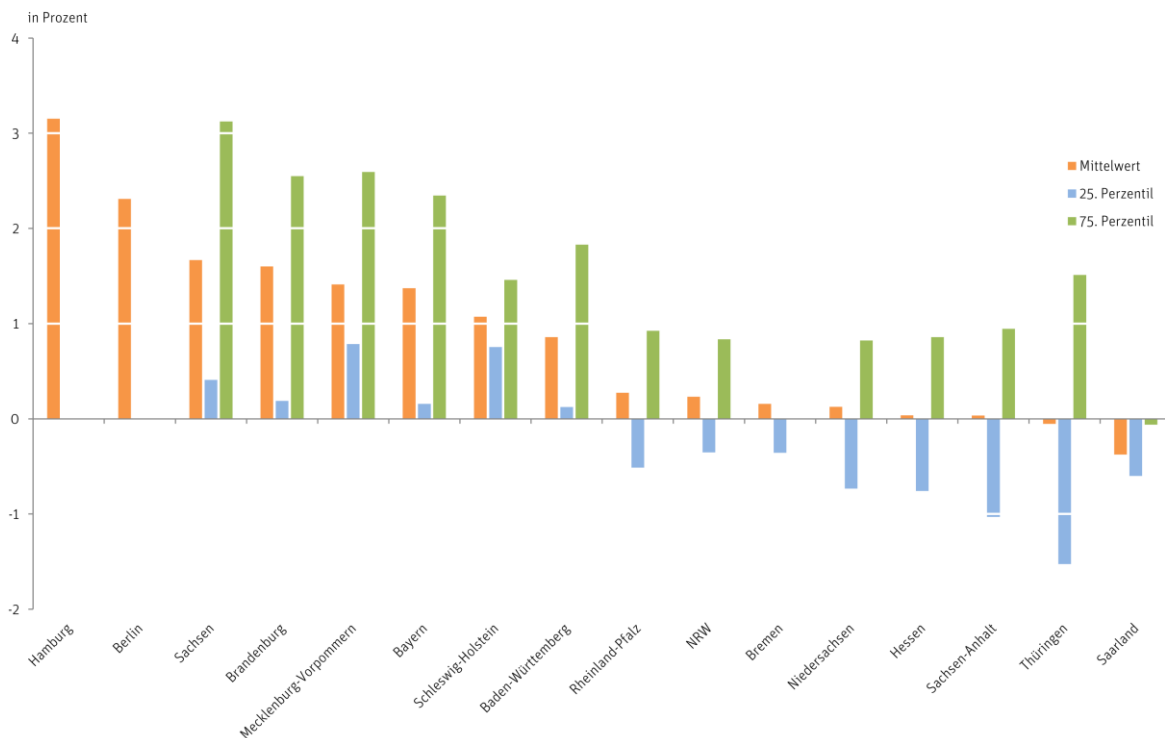
Abb. 1: Durchschnittliche jährliche Preisentwicklung von Wohnungen (2007 bis 2012), Mittelwert, 25. Perzentil und 75. Perzentil der zugehörigen Kreise



Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, eigene Berechnungen

Auch bei der Entwicklung der Hauspreise fällt auf, wie groß die Spanne zwischen der Preisentwicklung im billigsten und im teuersten Viertel der Kreise auch in jenen Bundesländern werden kann, die im Durchschnitt eine schwache Preisentwicklung verzeichnen (Abb. 2). In Thüringen, das im Mittel fast keine Veränderung der Hauspreise erfahren hat, haben diese im preisgünstigsten Viertel der Kreise um jährlich 1,5 Prozent abgenommen, während sie in den teuersten Kreisen jährlich 1,5 Prozent zugelegt haben. Dies deutet auf eine Spaltung des Immobilienmarktes in Regionen mit sehr guter und solche mit sehr schlechter Wertentwicklung hin. Lediglich bei der Mietpreisentwicklung lässt sich eine derartige Auseinanderentwicklung der Preise nicht feststellen. Die Mietpreise sind auch die einzige der drei Immobilienpreisararten, bei der in keinem Bundesland zwischen 2007 und 2012 eine negative Entwicklung zu verzeichnen war: Sie stiegen in diesem Zeitraum überall.

Abb. 2: Durchschnittliche jährliche Preisentwicklung von Häusern in den Bundesländern (2007 bis 2012), Mittelwert, 25. Perzentil und 75. Perzentil der zugehörigen Kreise



Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, eigene Berechnungen

4.4. Einflussfaktoren auf das Preisniveau

Im folgenden Teil untersucht dieser Beitrag, welche regionalen wirtschaftlichen, sozialen oder demografischen Indikatoren mit dem Niveau der Immobilienpreise in den Kreisen Deutschlands zusammenhängen. Ausgangspunkt sind folgende Hypothesen:

- 1) Das Preisniveau ist umso höher, je größer das verfügbare Einkommen in einem Kreis ist, je günstiger die Situation am Arbeitsmarkt und je höher das Qualifikationsniveau der Beschäftigten.
- 2) In räumlicher Nähe zu Großstädten und Agglomerationen sowie in dicht besiedelten Kreisen ist das Preisniveau höher als in entlegenen oder dünn besiedelten Kreisen.
- 3) Die touristische Attraktivität einer Region wirkt sich positiv auf deren Preisniveau aus.
- 4) Kreise mit langfristig günstiger demografischer Entwicklung haben ein hohes Preisniveau.

Diese Hypothesen werden nun mithilfe einer linearen multivariaten Regressionsanalyse anhand eines Sets von Indikatoren überprüft, die Tabelle 3 zu entnehmen sind. Der Einfluss dieser Indikatoren auf die drei abhängigen Variablen Wohnungspreise, Hauspreise und Nettokaltmieten wird schrittweise in je drei verschiedenen Modellen untersucht. Das erste Modell beleuchtet zunächst nur zwei Indikatoren, im zweiten und dritten Modell fließen dann die übrigen Variablen schrittweise in die Berechnungen ein.

Die ersten Auswertungen (Tab. 3, Modell 1) zeigen, dass allein die beiden Indikatoren „verfügbares Haushaltseinkommen“ und „Anteil hochqualifizierter Beschäftigter“ bei Haus- und Mietpreisen bereits 61 Prozent der Varianz dieser abhängigen Variable (bei Wohnungspreisen 27 Prozent) erklären. Das Modell 2 belegt, dass auch die Erreichbarkeit von Oberzentren und Agglomerationsräumen, die Arbeitslosenquote sowie die Zahl der Übernachtungen im Fremdenverkehr bezogen auf die Einwohnerzahl das Preisniveau von Immobilien signifikant beeinflussen. Dabei sind hohe Werte des Indikators „Übernachtungen im Fremdenverkehr je Einwohner“ typisch für tourismusintensive Kreise und Städte. Auch der natürliche Saldo (Geburten minus Sterbefälle je 1000 Einwohner), der vor allem den Grad der demografischen Alterung und die Attraktivität der Region für Familiengründer anzeigt, ist ein signifikanter Faktor. In demografisch jungen Regionen ist das Immobilienpreisniveau tendenziell höher als in Regionen mit größeren Sterbefallüberschüssen.

Zusätzlich werden in Modell 3 noch die beiden übergreifenden Indikatoren „langfristige Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2010“ und „Bevölkerungsdichte“ getestet. Beide Indikatoren zeigen einen starken Zusammenhang mit dem regionalen Preisniveau. Bringt man sie in das Regressionsmodell ein, verlieren jedoch die drei Indikatoren „natürlicher Saldo“, „Erreichbarkeit von Oberzentren“ und „Erreichbarkeit von Agglomerationen“ ihre Signifikanz (Modell 3). Offenbar ist das regionale Preisniveau von Immobilien vor allem Ergebnis eines langfristigen Trends der Bevölkerungsentwicklung, der durch wirtschaftliche und geografische Attraktivität ausgelöst wird und sich letztlich auch in höherer Bevölkerungsdichte niederschlägt. Die anfangs aufgestellten Hypothesen haben sich somit im Wesentlichen bestätigt.

Sechs Indikatoren zeigen den stärksten Einfluss auf die Immobilienpreise, und sie erklären deren Varianz auf Kreisebene zwischen der Hälfte (Hauspreise) und drei Vierteln (Nettokaltmiete). Diese sechs Indikatoren sind das verfügbare Haushaltseinkommen je Einwohner, der Anteil hochqualifizierter Beschäftigter, die langfristige Bevölkerungsentwicklung, die regionale Arbeitslosenquote (negativer Einfluss), die Zahl der Gästeübernachtungen je Einwohner sowie die Einwohnerdichte.

Alle ermittelten Einflüsse entsprechen den zu Beginn aufgestellten Hypothesen – es ist aber mitunter überraschend, wie stark sie sind. So ist es etwa frappierend, dass der Anteil Hochqualifizierter an den Beschäftigten auch unabhängig von den verfügbaren Haushaltseinkommen einen sehr deutlichen Zusammenhang zeigt. Das weist darauf hin, dass offenbar auch die gehobenen Wohnbedürfnisse bestimmter sozialer Schichten von großer Bedeutung für das regionale Niveau der Immobilienpreise sind. Auch die Stärke des Indikators „Übernachtungen im Fremdenverkehr je Einwohner“ ist bemerkenswert. Tourismusstarke Regionen haben, unabhängig von anderen Faktoren, ein deutlich höheres Preisniveau. Hingegen fallen die erwarteten Zusammenhänge der geografischen Lage (Erreichbarkeit von Oberzentren und Agglomerationen) schwächer aus als erwartet – und verschwinden sogar völlig, wenn man die langfristige Bevölkerungsentwicklung und die Einwohnerdichte als Faktoren in die Regression einbezieht.

Tab. 3: Einflussfaktoren auf das Niveau der Immobilienpreise in Deutschland (2012),
Ergebnisse der linearen multivariaten Regression

Modell	Wohnungen			Häuser			Nettokaltmiete		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
	Beta	Sig.		Beta	Sig.		Beta	Sig.	
Verfügbares Haushaltseinkommen je Einwohner 2010, Euro	0,28 ***	0,15 ***	0,17 ***	0,53 ***	0,37 ***	0,36 ***	0,48 ***	0,27 ***	0,28 ***
Anteil hochqualifizierte Beschäftigte 2010, Prozent	0,43 ***	0,48 ***	0,38 ***	0,57 ***	0,55 ***	0,43 ***	0,61 ***	0,61 ***	0,51 ***
Natürliche Saldorate (Geburten-Sterbefälle je 1000 Einwohner) 2010		0,15 ***	-0,02		0,09 ***	0,00		0,07 **	-0,07 **
Erreichbarkeit Oberzentrum (Minuten)		-0,13 ***	-0,06		-0,12 ***	0,01		-0,10 ***	-0,03
Arbeitslosenquote 2010		-0,16 ***	-0,04		-0,14 ***	-0,11 ***		-0,23 ***	-0,13 ***
Gästeübernachtungen je Einwohner 2010		0,30 ***	0,25 ***		0,16 ***	0,12 ***		0,16 ***	0,12 ***
Erreichbarkeit Agglomerationen (Minuten)		0,06 n.s.	0,16 ***		-0,09 ***	0,01		-0,12 ***	-0,02
Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2010, Prozent			0,39 ***			0,23 ***			0,33 ***
Einwohnerdichte 2010, Einwohner je Quadratkilometer			0,17 ***			0,31 ***			0,20 ***
Adj. R-Square (erklärte Varianz)	0,27	0,40	0,48	0,61	0,67	0,73	0,61	0,68	0,75
N	409	409	409	413	413	413	413	413	413

abhängige Variable: durchschnittlicher Immobilienpreis 1/2012 in Euro

***signifikant auf dem Ein-Prozent-Niveau, **signifikant auf dem Fünf-Prozent-Niveau, *signifikant auf dem Zehn-Prozent-Niveau

Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, Statistisches Ämter des Bundes und der Länder, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, eigene Berechnungen

4.5. Einflussfaktoren auf die Preisentwicklung von Immobilien

Im nächsten Schritt wird untersucht, welche Faktoren auf die Veränderung der Immobilienpreise wirken. Die Untersuchung verwendet dabei als abhängige Variable die Veränderung der Immobilienpreise (Wohnungen, Häuser und Nettokaltmieten) als durchschnittliche jährliche Veränderungsrate im Fünf-Jahres-Zeitraum zwischen dem 1. Quartal 2007 und dem 1. Quartal 2012.

Folgende Bedingungen könnten einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienpreise in den Kreisen ausüben:

- 1) eine positive Bevölkerungsentwicklung
- 2) ein Wachstum des verfügbaren Einkommens, eine positive Entwicklung des Arbeitsmarktes, eine Zunahme der touristischen Attraktivität und die Verbesserung des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten
- 3) ein bereits bestehendes hohes Niveau des verfügbaren Einkommens, eine niedrige Arbeitslosenquote und ein hohes Qualifikationsniveau der Beschäftigten
- 4) die räumliche Nähe zu Großstädten und Agglomerationen, die Bevölkerungsdichte eines Kreises
- 5) ein positiver Pendlersaldo (es pendeln also täglich mehr Menschen zur Arbeit in den Kreis, als ihn zum Arbeiten verlassen)
- 6) eine große Zahl neu fertiggestellter Wohnungen

Es werden zunächst drei umfangreiche Regressionsmodelle berechnet, die aufgrund der Vielzahl der einbezogenen Indikatoren lediglich im Anhang dargestellt sind (Tab. A2). Die zur Prüfung der Hypothesen verwendeten Indikatoren sind ebenfalls in Tabelle A2 aufgeführt.

In allen drei Regressionsmodellen erweist sich die Bevölkerungsveränderung zwischen 2005 und 2010 als stärkster Faktor für die Entwicklung der Immobilienpreise im Zeitraum von 2007 bis 2012 (Hypothese 1).

Eine sinkende Zahl von Arbeitslosen sorgt dafür, dass sich die Preise gut entwickeln. Ebenso wirkt eine Zunahme der Zahl der Gästeübernachtungen je Einwohner, also eine steigende touristische Attraktivität, positiv auf die Entwicklung von Hauspreisen und Wohnungspreisen – nicht jedoch auf die Entwicklung der Mieten. Die Veränderung des Qualifikationsniveaus und der verfügbaren Einkommen im Untersuchungszeitraum beeinflussen die Preisentwicklung dagegen nicht. Hypothese 2 bestätigt sich damit nur für einen Teil der verwendeten Indikatoren.

Modell 2 (Tab. A2) analysiert zusätzlich den Einfluss von Querschnittsindikatoren – um zu prüfen, ob nicht die Veränderung, sondern bereits das erreichte Niveau eines bestimmten Indikators dafür sorgt, dass die Immobilienpreise weiter steigen oder sinken (Hypothese 2). Doch diese Analyse ergibt kaum relevante Einflussfaktoren. Nachweisbar ist lediglich, dass in tourismusintensiven Kreisen unabhängig von der Entwicklung der Zahl der Gästeübernachtungen im Untersuchungszeitraum die Immobilienpreise deutlich gestiegen sind. Die Einwohnerdichte hingegen, die Erreichbarkeit von Oberzentren und der natürliche Saldo der Bevölkerungsentwicklung haben, zumindest bei den Haus- und Wohnungspreisen, keinen signifikanten Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung im genannten Zeitraum. Hypothese 3 und 4 bestätigen sich somit für die meisten untersuchten Faktoren nicht.

Das Modell 3 bezieht weitere, bislang nicht untersuchte Indikatoren mit ein: die Veränderung der Zahl der Erwerbstätigen zwischen 2005 und 2010 und der durchschnittliche Pendlersaldo je Einwohner (2009/2010). Weiterhin wurde ein Indikator für die neu fertiggestellte Wohnfläche je Einwohner im Zeitraum von 2005 bis 2010 ermittelt und in die Analyse einbezogen.

Ein klares Ergebnis dieses Untersuchungsteils: Mit steigender Erwerbstätigenzahl steigen die Immobilienpreise. Für die beiden übrigen Indikatoren sind die Ergebnisse uneinheitlich. Bei den Wohnungspreisen erweisen sich sowohl der Indikator „neu fertiggestellte Wohnfläche“ als auch der Pendlersaldo als signifikant: Sowohl eine hohe Zahl an Baufertigstellungen als auch ein positiver Pendlersaldo bewirken eine Preissteigerung. Bei den Hauspreisen ist dagegen nur der Indikator „neu fertiggestellte Wohnfläche“ relevant, nicht jedoch der Pendlersaldo. Als Preistreiber bei den Nettokaltmieten wirkt hingegen nur ein positiver Pendlersaldo, nicht jedoch die Fertigstellungen von neuem Wohnraum. Die Hypothesen 4 und 5 bestätigen sich damit nur für jeweils zwei von drei Immobilientypen.

Auf Grundlage der bisher vorgenommenen Analysen lassen sich acht Faktoren identifizieren, welche die Veränderung der Immobilienpreise relativ gut beschreiben (Tab. 4). Diese acht Indikatoren erklären statistisch die Varianz der Veränderung der drei betrachteten Immobi-

lienpreisarten zu Anteilen zwischen 34 Prozent (Entwicklung der Nettokaltmieten) und 40 Prozent (Entwicklung der Hauspreise).

Den stärksten Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung auf Kreisebene hat der Indikator „Bevölkerungsveränderung“ im Zeitraum von 2005 bis 2010. Es folgen jene Indikatoren, die für die wirtschaftliche Situation in den Regionen stehen: die Zahl der Gästeübernachtungen je Einwohner, der Anteil hochqualifizierter Beschäftigter, der Pendlersaldo je Einwohner.

Schließlich haben auch kurzfristige Veränderungen (2005 bis 2010) bei wirtschaftlichen Indikatoren einen Einfluss: die Veränderungen der Erwerbstätigenzahl, der Zahl hochqualifizierter Beschäftigter, der Zahl der Gästeübernachtungen sowie der Arbeitslosenquote im betrachteten Fünfjahreszeitraum. Dabei beeinflussen allerdings nicht sämtliche genannten Faktoren alle drei Immobilienpreistypen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Immobilienpreisentwicklung zwischen 2007 und 2012 besonders deutlich durch die Einwohnerentwicklung geprägt wird. Eine durchschnittliche jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl von einem Prozent ging im Beobachtungszeitraum mit einer Wohnungspreisveränderung von 2,19 Prozent, mit einer Preisveränderung bei Häusern von 1,4 Prozent und mit einer Veränderung der Nettokaltmieten von 0,91 Prozent einher. Zusätzlich verzeichneten touristisch attraktive Kreise, Kreise mit einem hohen Qualifikationsniveau und mit Einpendlerüberschuss sowie mit einer günstigen wirtschaftlichen Entwicklung im Untersuchungszeitraum einen Anstieg der Immobilienpreise.

Tab. 4: Faktoren der Immobilienpreisentwicklung 1/2007 bis 1/2012, Ergebnisse der linearen multivariaten Regression

Modell	Faktoren der Preisentwicklung (2007 bis 2012)										
	Wohnungen			Häuser			Mieten				
	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
	Beta	Sig.		Beta	Sig.		Beta	Sig.			
Bevölkerungsentwicklung 2005-2010, Prozent	0,52 ***		0,49 ***	0,37 ***		0,55 ***	0,48 ***	0,46 ***	0,46 ***	0,44 ***	0,19 **
Gästeübernachtungen je Einwohner 2010			0,20 ***	0,15 ***		0,27 ***	0,23 ***		0,03		-0,01
Anteil hochqual. Beschäftigter 2010			0,03	0,08		0,15 **	0,14 **		-0,09		0,05
Pendlersaldo je Einwohner 2010			0,12 **	0,11 **		0,06	0,09 *		0,23 ***		0,16 ***
Veränderung Zahl der Erwerbstätigen 2005-2010, Prozent				0,17 **			0,10 *				0,26 ***
Beschäftigter 2005 bis 2009				-0,04			-0,13 ***				0,11 ***
Veränderung Gästeübernachtungen 2005 bis 2010				0,11 **			0,09 **				-0,02
Veränderung Arbeitslosenquote (2005 bis 2010), Prozent				-0,17 ***			-0,10 **				-0,18 ***
Adjusted R-Square (erklärte Varianz)	0,269	0,32	0,40	0,305	0,39	0,44	0,21	0,242	0,34		
N	413			404			413				

abhängige Variable: durchschnittliche jährliche Preisveränderung in Prozent

***signifikant auf dem Ein-Prozent-Niveau, **signifikant auf dem Fünf-Prozent-Niveau, *signifikant auf dem Zehn-Prozent-Niveau

Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, eigene Berechnungen

4.6. Exkurs: Demografisch bedingte Veränderung des Wohnflächenbedarfs

Für diesen Beitrag wurde zusätzlich ein Zusammenhang geprüft, den Demary und Voigtländer (2009) in einer Studie für Städte näher untersucht haben. Sie argumentieren, dass Menschen unterschiedlicher Altersgruppen eine ganz unterschiedliche Nutzung von Wohnraum aufweisen (der unter 3.2. beschriebene Lebenszykluseffekt). Darum müsse nicht nur der Zusammenhang zwischen der Immobilienpreisentwicklung und der Bevölkerungsentwicklung untersucht werden, sondern auch jener zwischen der Immobilienpreisentwicklung und der Veränderung des Wohnflächenverbrauchs.

Nach einer Auswertung des Sozioökonomischen Panels für die Jahre 1992 und 2007 (Demary/Voigtländer 2009: 17) haben Kinder zunächst relativ viel Wohnfläche zur Verfügung, da sie in der Regel im Haus oder der großen Wohnung ihrer Eltern leben. Beim Einzug in die erste eigene Wohnung sinkt die individuelle Wohnfläche dann meist deutlich. Sie steigt aber im Laufe des Lebens wieder an, weil das Einkommen wächst und sich die Familiensituation ändert. Die größten Wohnflächen pro Kopf beanspruchen nach dieser Untersuchung die über 65-Jährigen: Nach dem Auszug der Kinder bleiben die Älteren häufig in ihren Häusern und großen Wohnungen zu zweit oder gar allein zurück.

Die Wohnfläche pro Kopf war dabei in Ostdeutschland im Jahr 1992 deutlich kleiner als in Westdeutschland. In beiden Teilen Deutschlands hat die Wohnfläche pro Kopf in den vergangenen Jahren zugenommen. Im Osten, wo ein Nachholbedarf bestand, war dieser Anstieg dabei stärker als im Westen. Allerdings erreichte Ostdeutschland bis zum Jahr 2007 nicht die in Westdeutschland übliche Pro-Kopf-Wohnfläche.

Für eigene Berechnungen verwendet dieser Beitrag den von Demary und Voigtländer ermittelten Wohnflächenverbrauch nach Altersgruppen. Die Werte werden zwischen den beiden verfügbaren Zeitpunkten 1992 und 2007 linear interpoliert, und die Datenreihe wird mit den so ermittelten Veränderungsrate bis zum Jahr 2010 weitergeführt. Dabei lässt die Berechnung jedoch nicht zu, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche im Osten in einzelnen Altersgruppen den Wert des Westens übersteigt. Dies wäre bei linearer Fortschreibung in einer Altersgruppe der Fall gewesen. Doch in diesem Fall wurde stattdessen die Pro-Kopf-Wohnfläche in Westdeutschland als Maximalwert festgelegt. Auf diese Weise ließ sich die Veränderung des Wohnflächenbedarfs auf Kreisebene zwischen 2005 und 2010 schätzen, indem die Pro-Kopf-Wohnfläche jeder Altersgruppe mit der Größe dieser jeweiligen Altersgruppe multipliziert wurde.

Der auf diese Weise berechnete Indikator „Veränderung des Wohnflächenbedarfs“ ist hoch mit der Bevölkerungsveränderung korreliert. Deshalb ist es nicht möglich, beide Faktoren gemeinsam in eine Regressionsanalyse einzubeziehen. Die „Veränderung des Wohnflächenbedarfs von 2005 bis 2010“ bleibt im Regressionsmodell allerdings ein schwächerer Faktor als die reine Bevölkerungsentwicklung. Der Faktor „Bevölkerungsveränderung“ erklärt als einzelner Indikator zwischen 30 Prozent (Wohnungspreise) und 25 Prozent der Varianz der jeweiligen Immobilienpreisveränderung. Die Veränderung des Wohnflächenverbrauchs erklärt hingegen nur zwischen 15 Prozent (Hauspreise) und 23 Prozent (Wohnungspreise).² Es ist also sinnvoll, für ein Regressionsmodell weiterhin die Variable „Bevölkerungsveränderung“ zu verwenden.

Tab. 5: Einfluss von Bevölkerungsveränderung und Veränderung der Wohnflächennachfrage auf die Immobilienpreisentwicklung, Ergebnisse der linearen multivariaten Regression

	Wohnungen		Häuser		Nettokalnmieten	
	Beta	Sig.	Beta	Sig.	Beta	Sig.
Veränderung Wohnflächennachfrage 2005 bis 2010	0,36	***	0,38	***	0,46	***
Bevölkerungsveränderung 2005 bis 2010		0,55 ***		0,52 ***		0,50 ***
Adjusted R-Square (erklärte Varianz)	0,23	0,30	0,15	0,27	0,21	0,25

abhängige Variable: durchschnittliche jährliche Preisveränderung in Prozent

***signifikant auf dem Ein-Prozent-Niveau, **signifikant auf dem Fünf-Prozent-Niveau, *signifikant auf dem Zehn-Prozent-Niveau

Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, eigene Berechnungen

² Unterschiede zu der durch den Indikator „Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2010“ erklärten Varianz der Immobilienpreisentwicklung in Tab. 4, Modell 1 entstehen dadurch, dass bei den Berechnungen in Tab. 4 bei fehlenden Werten eines der verschiedenen Indikatoren durch listenweisen Fallausschluss weniger Analyseeinheiten in die Berechnung einbezogen werden und die Ergebnisse deshalb abweichen können.

5. Zusammenhang zwischen demografischer Entwicklung und Wohnimmobilienpreisen auf der Ebene von Stadtbezirken und Gemeinden

5.1. Datengrundlage

Nach den Analysen auf der Kreisebene werden nun Zusammenhänge auf der Ebene von Stadtbezirken und Gemeinden untersucht. Der dafür verwendete Datensatz basiert ebenfalls auf der Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH (vgl. 4.1.). Er enthält Angaben zu Angebotspreisen für Wohnungen, Häuser und Nettokaltmieten zwischen dem 1. Quartal 2007 und dem 1. Quartal 2012 auf der Ebene von 2.989 Gebietseinheiten (Stadtbezirke und Gemeinden). Da nicht für sämtliche ländlichen Gemeinden ausreichend Immobilienangebote für eine zuverlässige Preisberechnung vorliegen, beschränken wir uns in der Analyse auf Großstädte und bestimmte verdichtete Umlandregionen, die dann auf die Stadtbezirks- beziehungsweise Gemeindeebene aufgelöst werden. Für 317 Landkreise wurde diese kleinräumige Auflösung nicht vorgenommen, diese Regionen wurden nicht in den Analysedatensatz einbezogen (vgl. Abb. B1 im Anhang).

Die Berechnung verknüpft mit den Immobilienpreisdaten demografische, ökonomische und infrastrukturelle Indikatoren der Infas-Geodatenbank. Diese kommerzielle Datenbank bietet eine Vielzahl von Regionalindikatoren auch auf sehr kleinräumiger Ebene an. Die Genauigkeit und Aktualität der Infas-Geodaten ist allerdings eingeschränkt. Infas macht nur wenige Angaben zur Herkunft und Ermittlung dieser äußerst kleinräumig angebotenen Zahlenwerte (vgl. Infas-Geodaten: Datenkatalog Geodaten). Es ist anzunehmen, dass mit Hochrechnungen und Schätzverfahren gearbeitet wird, deren Validität im Einzelnen nicht überprüft werden kann.

Zur Untersuchung von Einflüssen auf die Immobilienpreise wurden etwa 40 Variablen ausgewählt, aus denen dann zum Teil Indikatoren gebildet wurden. Diese Indikatoren beschreiben die demografische Entwicklung, die wirtschaftliche Situation sowie geografische beziehungsweise siedlungsstrukturelle Merkmale. Eine Liste der zur Verfügung stehenden Variablen findet sich im Anhang.

5.2. Einflussfaktoren auf das Preisniveau auf Ebene von Stadtteilen und Gemeinden

Auf Ebene der Stadtbezirke und Gemeinden sind nicht in jedem Fall dieselben Indikatoren verfügbar wie auf Kreisebene. Deshalb können die in Abschnitt 4.4. aufgestellten Hypothesen nur in abgewandelter Form geprüft werden. So gibt es keine Angaben zum Qualifikationsniveau der Beschäftigten oder zu den Gästeübernachtungen auf dieser kleinräumigen Ebene. Auch Daten zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung sind auf Stadtteilebene nicht verfügbar.

Die Untersuchung überprüft, ob folgende Faktoren einen positiven Einfluss auf das Immobilienpreisniveau von Stadtteilen und Gemeinden haben:

- 1) das verfügbare Einkommen und die Einwohnerdichte
- 2) die wirtschaftliche Situation/die Situation des Arbeitsmarktes im Stadtteil
- 3) eine positive demografische Entwicklung und eine günstige Altersstruktur
- 4) eine hohe Dichte sozialer Infrastruktur

Wie auch auf Kreisebene erweist sich in der multivariaten linearen Regression das verfügbare Einkommen (im Infas-Datensatz als „Kaufkraft“ bezeichnet) als stärkster Einflussfaktor auf das Niveau der Immobilienpreise (Tab. 6). Deutliche Zusammenhänge zeigen sich auch mit der Einwohnerdichte und der natürlichen Saldorate (Geburten minus Sterbefälle je 1000 Einwohner). In dicht besiedelten und demografisch jungen Stadtteilen kosten Immobilien tendenziell mehr. Die genannten drei Faktoren erklären zusammen bereits 45 Prozent der Varianz der Wohnungspreise (Hauspreise 50 Prozent, Mietpreise 58 Prozent).

Im zweiten Modell zeigt sich, dass eine niedrige Arbeitslosenquote, eine hohe Unternehmensdichte und ein hoher Bevölkerungsanteil der 25- bis 49-Jährigen – der ökonomisch aktivsten Altersgruppe – in einem direkten Zusammenhang mit dem Immobilienpreisniveau stehen: Je mehr Menschen in einem Bezirk oder einer Gemeinde arbeiten, desto mehr kosten dort Immobilien. Diese Indikatoren erhöhen die erklärte Varianz je nach untersuchter Art des Immobilienpreises (Wohnungen, Häuser oder Mieten) um weitere fünf bis sieben Prozentpunkte. Der Indikator „Unternehmensdichte“, die Anzahl von Unternehmen je Quadratkilometer, ist dabei sowohl ein ökonomischer als auch ein infrastruktureller Indikator. Eine hohe Unternehmensdichte haben vor allem solche Stadtteile, in denen es viele kleine Betriebe für Handel und Dienstleistungen gibt, also etwa auch Bäcker, Cafés und Ladengeschäfte. Stadtteile und Gemeinden mit einer großen Dichte von Unternehmen haben ein signifikant höheres Immobilienpreisniveau.

Das dritte Modell bezieht weitere Indikatoren für die Infrastruktur und die Siedlungsstruktur ein: die „Ärzte je Quadratkilometer“, den „Anteil Wohneigentum an allen Haushalten“ sowie die „Haushaltsgröße“ (durchschnittliche Anzahl von Personen je Haushalt). Verschiedene andere Indikatoren für die Dichte von sozialer Infrastruktur (etwa die Zahl der Behörden je Quadratkilometer) erweisen sich teilweise als zu stark korreliert und können aus diesem Grund nicht mit in die Berechnungen einbezogen werden. Auch bei diesen Indikatoren zeigt sich, dass Stadtteile und Gemeinden mit dichter Infrastruktur ein höheres Preisniveau haben. Die zu Beginn aufgestellten Hypothesen erweisen sich als zutreffend. Auch Stadtteile mit einem höheren Anteil an Wohneigentum und mit kleinen Haushalten (mit wenigen Personen je Haushalt) haben ein etwas höheres Immobilienpreisniveau. Im dritten Modell erhöht sich die erklärte Varianz nochmals um etwa fünf Prozentpunkte.

Wie bei der Auswertung der Kreisdaten wird das Immobilienpreisniveau mithilfe einer übersichtlichen Zahl an Indikatoren relativ gut erklärt. Die einbezogenen neun Indikatoren erklären

die Varianz des Preisniveaus der Immobilienpreise zwischen 70 Prozent (Nettokaltmieten) und 59 Prozent (Hauspreise).

Tab. 6: Einflussfaktoren auf das Niveau der Immobilienpreise in Deutschland (2012) auf Ebene von Stadtbezirken und Gemeinden, Ergebnisse der linearen multivariaten Regression

Modell	Wohnungen			Häuser			Nettokaltmiete		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
	Beta	Sig.		Beta	Sig.		Beta	Sig.	
Kaufkraft je Einwohner 2010 in Euro	0,55 ***	0,51 ***	0,37 ***	0,62 ***	0,61 ***	0,49 ***	0,66 ***	0,62 ***	0,49 ***
Einwohnerdichte, Einwohner je Quadratkilometer	0,32 ***	0,15 ***	-0,01 n.s.	0,36 ***	0,20 ***	0,06 **	0,31 ***	0,15 ***	0,01 ***
Natürlicher Saldo, Geburten-Sterbefälle je 1000 Einwohner, 2010	0,23 ***	0,08 ***	0,06 ***	0,15 ***	0,02	0,01	0,24 ***	0,07 ***	0,05 **
Arbeitslosenquote 2010		-0,04 *	-0,42 ***		0,02	-0,30 ***		-0,03 *	-0,39 ***
Bevölkerungsanteil 25 bis 49 Jahre 2010		0,26 ***	0,14 ***		0,23 ***	0,13 ***		0,31 ***	0,20 ***
Firmen je Quadratkilometer 2010		0,17 ***	0,16 ***		0,15 ***	0,14 ***		0,12 ***	0,11 ***
Anteil Wohneigentum 2010 in Prozent			0,03 n.s.			0,08 ***			0,07 ***
Ärzte je Quadratkilometer 2010			0,12 ***			0,12 ***			0,09 ***
Personen je Haushalt 2010			-0,41 ***			-0,30 ***			-0,36 ***
Adjusted R-Square (erklärte Varianz)	0,45	0,52	0,59	0,50	0,55	0,60	0,58	0,65	0,71
N	2332			2332			2332		

abhängige Variable: durchschnittliche Immobilienpreise in Euro

***signifikant auf dem Ein-Prozent-Niveau, **signifikant auf dem Fünf-Prozent-Niveau, *signifikant auf dem Zehn-Prozent-Niveau

Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, Infas-Geodatenbank, eigene Berechnungen

5.3. Einflussfaktoren auf die Preisentwicklung von Immobilien auf der Ebene von Stadtteilen und Gemeinden

Die folgende Analyse bestimmt – auf Ebene der Stadtteile und Gemeinden – die Einflussfaktoren auf Preisveränderungen der verschiedenen Immobilienarten. Wiederum wurde dafür zunächst ein sehr ausführliches Regressionsmodell berechnet, in das eine Vielzahl von Indikatoren einbezogen wird und das in Tab. A3 im Anhang dargestellt ist. Die Untersuchung überprüft, ob sich folgende Faktoren auf die Entwicklung der Immobilienpreise auswirken:

- 1) eine positive Bevölkerungsentwicklung
- 2) ein Wachstum des verfügbaren Einkommens und eine positive Entwicklung des Arbeitsmarktes im Untersuchungszeitraum
- 3) ein bereits bestehendes hohes Niveau des verfügbaren Einkommens
- 4) eine hohe Dichte sozialer Infrastruktur

Dazu werden in einem ersten Modell zunächst die unter 5.2. ermittelten Faktoren einbezogen – und zwar, sofern sinnvoll, als Veränderung zwischen den beiden verfügbaren Zeitpunkten 2007 und 2010. Zusätzlich werden die Indikatoren „Bevölkerungsveränderung von 2006 bis 2010“ sowie „Veränderung der Erwerbstätigenzahl 2007 bis 2010“ mit aufgenommen. Die erklärten Varianzen sind hier allerdings wesentlich geringer als dies auf Kreisebene zu verzeichnen war. Das erste Modell mit acht einbezogenen Variablen erklärt lediglich zwischen fünf und zehn Prozent der Varianzen bei den drei Immobilienpreistypen.

Im zweiten Schritt werden Querschnittsindikatoren einbezogen: Kaufkraft, Erwerbstätigenquote, der Bevölkerungsanteil der 25- bis 49-Jährigen, die Arbeitslosenquote und die Wohneigentumsquote. Den stärksten Einfluss zeigt in Modell 2 der Altersstruktur-Indikator „Anteil der 25- bis 49-Jährigen“, während die anderen Faktoren nur wenig Einfluss haben. Der Indikator „Bevölkerungsveränderung“ verliert im zweiten Modell seine Signifikanz. Relevanter als die Einwohnerentwicklung für die Immobilienpreisentwicklung erweist sich der Bevölkerungsanteil der 25- bis 49-Jährigen sowie die zahlenmäßige Entwicklung dieser Altersgruppe.

In Modell 3 schließlich werden Infrastrukturindikatoren und Indikatoren der Siedlungsstruktur zum Modell hinzugefügt – die Ärztedichte, der Anteil der Eigenheime an den Gebäuden, der Anteil von Hochhäusern sowie die durchschnittliche Haushaltsgröße. Je kleiner die durchschnittliche Zahl der Personen in den Haushalten eines Stadtteils oder einer Gemeinde ausfällt, desto stärker ist tendenziell der zu beobachtende Preisanstieg. Die Art der Bebauung hat hingegen kaum Einfluss auf die Preisveränderungen. Auch wenn die Hypothesen 2 bis 4 im Prinzip zutreffen – die Erklärungskraft dieses Regressionsmodells für die Immobilienpreisentwicklung auf Stadtteilebene ist insgesamt gering. 18 Indikatoren erklären lediglich 15,5 Prozent der Varianz der Wohnungspreis- und 13,7 Prozent der Varianz der Mietpreisveränderungen. Am schwächsten sind – mit lediglich zehn Prozent erklärter Varianz – die Zusammenhänge mit der Entwicklung von Hauspreisen.

Als relativ gut interpretierbar erweist sich ein sparsameres Regressionsmodell mit neun Indikatoren (Tab. 7). Den stärksten Einfluss auf die Preisveränderungen hat der Bevölkerungsanteil der 25- bis 49-Jährigen. Bei den Wohnungspreisen und Mietpreisen ist dieser Indikator dominant und erklärt allein etwa neun Prozent der Varianz der abhängigen Variablen. Als weitere Einflussfaktoren folgen die Kaufkraft je Einwohner, die durchschnittliche Haushaltsgröße, die Unternehmensdichte, die natürliche Saldorate (Geburten minus Sterbefälle je 1000 Einwohner), die Bevölkerungsveränderung der Altersgruppe von 25 bis 49 Jahren sowie die Erwerbstätigenquote. Allerdings haben nicht sämtliche Indikatoren einen Einfluss auf alle drei Immobilienpreistypen. Diese neun Indikatoren erklären zwischen acht Prozent (Hauspreise) und 14 Prozent (Wohnungspreise) der Varianz der Immobilienpreisveränderungen des jeweiligen Immobilientyps zwischen 2007 und 2012.

Tab. 7: Wichtigste Einflussfaktoren auf die Veränderung der Immobilienpreise auf Ebene der Stadtbezirke beziehungsweise Gemeinden (2012), Ergebnisse der linearen multivariaten Regression

	Wohnungen		Häuser		Nettokalnmieten	
	Beta	Sig.	Beta	Sig.	Beta	Sig.
Bevölkerungsanteil 25 bis 49 Jahre 2010	0,17	***	0,09	***	0,19	***
Kaufkraft je Einwohner 2010	0,06	**	0,13	***	0,02	
Personen je Haushalt 2010	-0,17	***	-0,16	***	-0,19	***
Arbeitslosenquote 2010	-0,11	***	-0,03		-0,10	***
Natürlicher Saldo 2010	0,09	***	0,05	**	0,06	**
Unternehmensdichte 2010	0,01		-0,01		-0,07	***
Veränderung Bevölk. 25-49 Jahre 2007-2010	0,07	***	0,06	**	0,05	***
Anteil Hochhäuser 2010	0,05	***	0,00		0,11	***
Erwerbstätigenquote 2010	0,06	***	0,05	*	0,06	*
Adjusted R-Square (erklärte Varianz)	0,14		0,08		0,13	
N	2340		2340		2340	

abhängige Variable: jährliche Veränderungsrate der Immobilienpreise in Prozent
 ***signifikant auf dem Ein-Prozent-Niveau, **signifikant auf dem Fünf-Prozent-Niveau,
 *signifikant auf dem Zehn-Prozent-Niveau

Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, Infas-Geodatenbank, eigene Berechnungen

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Einwohnerentwicklung insgesamt (in dem verfügbaren kurzen Zeitraum von 2006 bis 2010) auf der Ebene von Stadtbezirken keinen signifikanten Zusammenhang mit der Immobilienpreisentwicklung aufweist. Ein demografisch relevanter Indikator ist lediglich der Bevölkerungsanteil der 25- bis 49-Jährigen – er ist bei den Wohnungspreisen und Mieten zugleich der deutlichste Einflussfaktor. Immobilienpreise entwickeln sich tendenziell dort stärker, wo diese Altersgruppe, die in der Regel auch am meisten in Immobilien investiert, anteilig besonders groß ist.

Der relativ kleine Anteil erklärter Varianz durch die aufgeführten Faktoren kann auf der einen Seite darauf hindeuten, dass die Qualität der verfügbaren sehr kleinräumigen Daten der Infas-Geodatenbank vergleichsweise niedrig ist. Auf der anderen Seite bedeutet die geringe Erklärungskraft aber wohl auch, dass auf Stadtteilebene noch andere, nicht mit den verfügbaren Indikatoren erfassbare Faktoren Einfluss auf die Immobilienpreise nehmen. Solche Faktoren sind vermutlich Eigenschaften der einzelnen Stadtviertel, etwa Art und Zustand der Bebauung, Merkmale der Siedlungsstruktur oder die Lage innerhalb der Stadt.

6. Diskrepanzen in der Immobilienpreisentwicklung innerhalb von Großstädten und Agglomerationsräumen

Es fällt auf, dass besonders große Diskrepanzen bei der Immobilienpreisentwicklung zwischen einzelnen Stadtteilen häufig in solchen Regionen auftreten, die sich insgesamt demografisch negativ entwickeln. Speziell in Ostdeutschland verzeichnet ein Teil der Stadtbezirke von Großstädten stagnierende oder gar fallende Preise, während diese im selben urbanen Raum an anderer Stelle stark steigen. Die kreisfreien Städte mit den deutlichsten Diskrepanzen der Preisentwicklung unterschiedlicher Stadtteile liegen häufig in Regionen mit Einwohnerrückgang (Tab. 8).

Tab. 8: Zehn Städte mit den größten und den geringsten Diskrepanzen der Wohnungspreisentwicklung ihrer Stadtteile (2007 bis 2012)

Stadt	Streuung (SD) der Preisveränderung 1/2007 bis 1/2012 (Prozentpunkte)	Preisveränderungsrate pro Jahr 1/2007 bis 1/2012	durchschnittlicher Preis in Euro/qm, 1/2012	Bevölkerungsveränderung 2000 bis 2010 (in Prozent)	zugehörige Raumordnungsregion	Bevölkerungsveränderung 2000 bis 2010 (in Prozent)
Zehn Städte mit der größten Streuung bei der Preisentwicklung in den Stadtteilen						
Magdeburg	6,2	2,1	882	0,0	Magdeburg	-9,1
Halle (Saale)	6,1	1,4	1533	-6,0	Halle	-10,4
Cottbus	5,2	1,6	834	-5,9	Lausitz-Spreewald	-10,6
Salzgitter	4,8	-1,1	755	-8,8	Braunschweig	-2,7
Koblenz	4,7	1,2	1497	-1,4	Mittelrhein-Westerwald	-2,1
Erfurt	4,6	2,6	1700	2,2	Mittelthüringen	-3,9
Wolfsburg	4,5	-0,8	1888	-0,3	Braunschweig	-2,7
Aachen	4,4	3,5	1553 *		Aachen	*
Gera	4,4	0,1	600	-12,0	Ostthüringen	-9,5
Jena	4,3	3,0	1765	5,2	Ostthüringen	-9,5
Zehn Städte mit der geringsten Streuung bei der Preisentwicklung in den Stadtteilen						
Bremerhaven	0,7	2,4	972	-6,2	Bremerhaven	-3,6
Wuppertal	1,1	-1,2	1072	-4,6	Düsseldorf	-1,2
Solingen	1,1	0,4	1339	-3,1	Düsseldorf	-1,2
Herne	1,2	-1,9	1122	-5,1	Bochum/Hagen	-5,5
Augsburg	1,2	3,6	1661	3,8	Augsburg	2,0
Mainz	1,4	0,9	1796	9,0	Rheinhessen-Nahe	2,1
Heilbronn	1,4	1,5	1491	3,0	Franken	1,3
Mannheim	1,6	1,5	1747	2,1	Unterer Neckar	2,2
Ludwigshafen	1,8	1,3	1299	1,3	Rheinpfalz	0,5
Bochum	1,9	0,0	1330	-4,2	Bochum/Hagen	-5,5

*keine Daten aufgrund einer Gebietsreform

Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, Infas-Geodatenbank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

Es stellt sich die Frage, ob ein Bevölkerungsrückgang in einer Großregion die Diskrepanzen bei der Immobilienpreisentwicklung in den Stadtteilen und Gemeinden der urbanen Gebiete verstärkt. Möglicherweise konzentriert sich eine zahlenmäßig kleine, aber mobile und kaufkräftige Bevölkerungsgruppe in einigen besonders attraktiven Stadtteilen, in die verstärkt investiert wird und die dann einen besonders starken Anstieg der Immobilienpreise zu verzeichnen haben.

Um diese Hypothese zu prüfen, werden Daten, die auf Stadtbezirks- und Gemeindeebene vorliegen, auf Raumordnungsregionen aggregiert. Es ergibt sich ein Datensatz, der die Standardabweichungen der Wohnungs-, Haus- und Mietpreisentwicklungen im Zeitraum von 2007 und 2012 auf Stadtteilebene für die großstädtischen Gebiete innerhalb von 54 Raumordnungsregionen Deutschlands enthält. Hinzugefügt werden Daten zu maximalen Immobilienpreisen der Kreisebene und zur Bevölkerungsentwicklung in diesen Raumordnungsregionen.

In der Regressionsanalyse wird als abhängige Variable die Standardabweichung (also die Streuung) der Immobilienpreisveränderungen auf Stadtteil- beziehungsweise Gemeindeebene verwendet. Die Regressoren stellen drei Merkmale von Raumordnungsregionen dar: das Immobilienpreisniveau, die Streuung der Immobilienpreise zu Beginn des Beobachtungszeitraumes (1. Quartal 2007) sowie die jährliche Bevölkerungsveränderung im Zeitraum von 2000 bis 2010. Es wäre naheliegend, das durchschnittliche Preisniveau der gesamten Raumordnungsregion als Regressor in die Berechnung einzubeziehen. Allerdings dürfte dieses durchschnittliche Preisniveau der gesamten Region für die Nachfrage nach Immobilien innerhalb der Großstädte weniger relevant sein als das durchschnittliche Preisniveau in den Großstädten selbst. Denn auf dieser Ebene unterscheiden sich die Angebotspreise zwischen vielen west- und ostdeutschen Großstädten viel weniger als zwischen ganzen Regionen, die stets ländliche Teilgebiete mit einbeziehen. Die Untersuchung verwendet deshalb als Regressor den maximalen Immobilienpreis (eines Kreises) innerhalb jeder Raumordnungsregion, was praktisch immer das Preisniveau der wichtigsten Stadt ist.

Die Analysen ergeben, dass das regionale Preisniveau und die bereits zu Beginn des Beobachtungszeitraums existierende Streuung der Immobilienpreise eine dominierende Rolle für die weitere Auseinanderentwicklung des Preisniveaus der Stadtteile spielen. Tendenziell verteuern sich innerhalb von preiswerten Regionen bereits hochpreisige Stadtbezirke prozentual stärker, als dies in Regionen mit insgesamt höherem Preisniveau der Fall ist. Wegen der gestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien im untersuchten Zeitraum wird offenbar stark in attraktive Stadtteile von Großstädten in noch immer preisgünstigen Regionen investiert – unter anderem in beliebte Stadtteile ostdeutscher Großstädte. Dort stiegen die Preise besonders stark an, während sie in wenig attraktiven Stadtteilen stagnierten oder gar sanken.

Für die Entwicklung der Wohnungspreise lässt sich auch ein zusätzlicher Einfluss der demografischen Entwicklung in der übergeordneten Region belegen (Tab. 9). Die Bevölkerungsveränderung in der Raumordnungsregion zwischen 2000 und 2010 wirkt deutlich negativ auf die Streuung der Wohnungspreisentwicklung in den Stadtteilen. Für Hauspreise und Nettokaltmieten ist dieser Einfluss allerdings nicht signifikant. Das heißt, der Bevölkerungsrückgang in ei-

ner Region trägt dazu bei, dass sich die Immobilienpreise auf Stadtteilebene stärker auseinanderentwickeln. Das Ergebnis liefert eine Erklärung für die erheblichen Preissteigerungen bei Wohnungen in ostdeutschen Großstädten: Angesichts stark rückläufiger Einwohnerzahlen im Umland und einer Ausdünnung der Infrastruktur steigt die Nachfrage vonseiten zahlungskräftiger Einwohner nach ganz bestimmten attraktiven Stadtvierteln. Gleichzeitig nutzen auch Investoren von außerhalb das insgesamt noch geringere Preisniveau in Ostdeutschland – sie halten dabei aber angesichts der demografischen Gesamtsituation nur Objekte in diesen besonders beliebten Stadtteilen für sichere Anlagen. Die konzentrierte Nachfrage lässt die Wohnungspreise in diesen bevorzugten Vierteln überdurchschnittlich ansteigen.

Tab. 9: Einflussfaktoren auf die Streuung der Preisentwicklung auf Stadtteil- beziehungsweise Gemeindeebene in Großstädten beziehungsweise Agglomerationen, Ergebnisse der linearen multivariaten Regression

Abhängige Variable	Faktor	Beta	Sig.
Standardabweichung der Preisentwicklung (Wohnungen) 2007 bis 2012	Bevölkerungsveränderungsrate 2000 bis 2010 in der Raumordnungsregion	-0,43	***
	Streuung der Wohnungspreise im Jahr 2007	0,53	***
	höchster Wohnungspreis innerhalb der Raumordnungsregion 2007	-0,31	***
	Adjusted R-Square (erklärte Varianz)	0,27	
	N=53		
Standardabweichung der Preisentwicklungen (Häuser) 2007 bis 2012	Bevölkerungsveränderungsrate 2000 bis 2010 in der Raumordnungsregion	-0,24	
	Streuung der Hauspreise im Jahr 2007	0,45	***
	höchster Hauspreis innerhalb der Raumordnungsregion 2007	-0,34	***
	Adjusted R-Square (erklärte Varianz)	0,12	
	N=53		
Standardabweichung der Preisentwicklungen (Nettokalnmieten) 2007 bis 2012	Bevölkerungsveränderungsrate 2000 bis 2010 in der Raumordnungsregion	-0,15	
	Streuung der Nettokalnmieten im Jahr 2007	0,65	***
	höchste Nettokalnmiete innerhalb der Raumordnungsregion 2007	-0,54	***
	Adjusted R-Square (erklärte Varianz)	0,29	
	N=53		

***signifikant auf dem Ein-Prozent-Niveau, **signifikant auf dem Fünf-Prozent-Niveau, *signifikant auf dem Zehn-Prozent-Niveau

Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, Infas-Geodatenbank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

7. Zusammenfassung

Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, mögliche Zusammenhänge zwischen demografischen, sozioökonomischen und geografischen Regionalindikatoren und der Veränderung der Angebotspreise für drei verschiedene Typen von Immobilien – Eigentumswohnungen, Häuser und Mietwohnungen – im Zeitraum von 2007 und 2012 zu analysieren. Dazu wurden Immobilienangebote aus der Online-Datenbank der Immobilien Scout GmbH genutzt, die mit Hilfe

eines hedonischen Berechnungsverfahrens in vergleichbare Standardobjekte umgerechnet wurden. Die Auswertung erfolgte sowohl auf der Ebene von Kreisen und kreisfreien Städten (für ganz Deutschland) als auch auf der Ebene von Stadtbezirken und Gemeinden (für Großstädte und Agglomerationen). Die zentrale Frage war dabei, ob auf der kleinräumigen Ebene ein Einfluss der demografischen Entwicklung auf die Immobilienpreisentwicklung erkennbar ist und welche anderen regionalspezifischen Indikatoren einen Einfluss ausüben.

Auf Kreisebene beeinflusst die Bevölkerungsentwicklung deutlich die Veränderung der Immobilienpreise. Als einzelner Faktor erklärt die Bevölkerungsveränderung zwischen 25 Prozent (Veränderung der Nettokaltmiete) und 30 Prozent (Veränderung der Wohnungspreise) der Varianz der Immobilienpreisveränderungen. Eine durchschnittliche jährliche Veränderung der Einwohnerzahl von einem Prozent ging im Beobachtungszeitraum mit einer Wohnungspreisveränderung von 2,19 Prozent, mit einer Preisveränderung bei Häusern um 1,4 Prozent und mit einer Veränderung der Nettokaltmieten von 0,91 Prozent einher. Zusätzlich wird die Immobilienpreisentwicklung beeinflusst vom Grad der touristischen Attraktivität, vom Qualifikationsniveau der Beschäftigten vor Ort, von der Bedeutung eines Kreises für Einpendler sowie von der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung im Beobachtungszeitraum, gemessen an der Entwicklung von Erwerbstätigenzahl und Arbeitslosenquote.

Im Gegensatz zur Kreisebene ließ sich auf der Ebene von Stadtbezirken und Gemeinden für Großstädte und Metropolregionen kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Einwohnerentwicklung und der Preisentwicklung von Immobilien finden. Insgesamt erklären demografische Indikatoren – aber auch die untersuchten ökonomischen und siedlungsstrukturellen Faktoren – auf der Stadtteilebene nur einen geringen Teil der Immobilienpreisveränderungen. Dies deutet darauf hin, dass auf Stadtteilebene andere, nicht mit den verfügbaren Daten erfasste Einflussfaktoren die Immobilienpreisentwicklung dominieren. Solche Faktoren sind vermutlich besondere Eigenschaften der Stadtteile – etwa Art und Zustand der Bebauung, die natürliche Umgebung oder die Lage innerhalb einer Stadt.

Es wurde zusätzlich untersucht, ob ein Bevölkerungsrückgang in der übergeordneten Region (Raumordnungsregion) dazu beiträgt, dass sich die Immobilienpreise in den Stadtteilen und Gemeinden der urbanen Gebiete dieser Region auseinanderentwickeln. Für die Entwicklung der Wohnungspreise lässt sich ein solcher Zusammenhang zeigen: Ein Bevölkerungsrückgang in der Raumordnungsregion hat einen verstärkenden Einfluss auf die Streuung der Wohnungspreisentwicklung in den Stadtteilen. Die Ursache dafür dürfte sein, dass sich bei demografischer Schrumpfung und insgesamt schwacher Entwicklung der Immobilienpreise eine zahlenmäßig kleine Gruppe mobiler und kaufkräftiger Nachfrager auf besonders attraktive Stadtteile in den Großstädten konzentriert. Dort steigen die Preise dann stark an.

Anhang

Tab. A1: Durchschnittliche Immobilienpreise 2007 und 2012 sowie Veränderungsraten

Bundesland	Wohnungspreise (Euro/qm)			Hauspreise (Euro)			Nettokalnmieten (Euro/qm)		
	jährl.			jährl.			jährl.		
	Quartal 1/2007	Quartal 1/2012	Veränderung (Prozent)	Quartal 1/2007	Quartal 1/2012	Veränderung (Prozent)	Quartal 1/2007	Quartal 1/2012	Veränderung (Prozent)
Hamburg	1.810	2.407	5,86	320.270	374.050	3,15	7,17	8,70	3,95
Berlin	1.441	1.851	5,13	260.810	292.370	2,31	5,47	6,82	4,50
Mecklenburg-Vorpommer	1.556	1.722	1,66	156.688	168.661	1,41	4,86	5,16	1,20
Baden-Württemberg	1.489	1.569	0,91	277.024	290.926	0,86	5,99	6,57	1,84
Bayern	1.371	1.534	2,03	246.331	268.341	1,37	5,41	6,09	2,43
Hessen	1.261	1.331	0,88	246.393	250.387	0,04	5,88	6,42	1,70
Schleswig-Holstein	1.146	1.254	1,72	188.230	199.180	1,07	5,46	5,93	1,62
Nordrhein-Westfalen	1.190	1.212	0,27	240.144	244.778	0,23	5,40	5,82	1,47
Thüringen	1.185	1.207	0,33	160.193	161.436	-0,05	4,84	5,26	1,55
Rheinland-Pfalz	1.141	1.188	0,61	202.979	207.640	0,27	5,25	5,69	1,56
Saarland	1.204	1.178	-0,17	171.841	168.528	-0,38	4,93	5,42	1,94
Brandenburg	1.034	1.106	0,57	156.627	171.588	1,60	4,81	5,25	1,75
Bremen	987	1.072	1,73	188.215	190.445	0,16	4,98	5,38	1,47
Sachsen	1.083	1.062	-0,63	161.432	177.669	1,75	4,80	5,04	0,96
Niedersachsen	1.008	1.057	0,74	160.737	162.446	0,12	4,77	5,18	1,67
Sachsen-Anhalt	848	795	-1,13	155.987	157.998	0,04	4,75	4,95	0,80

Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, eigene Berechnungen, Auswertungen auf Kreis-ebene

Tab. A2: Einflussfaktoren auf die Immobilienpreisveränderungen auf Kreisebene 2005 bis 2010, Ergebnisse der multivariaten Regression

Modell	Wohnungen			Häuser			Nettokalnmieten		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
	Beta	Sig.		Beta	Sig.		Beta	Sig.	
Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2010 in Prozent/Jahr	0,55 ***	0,50 ***	0,26 **	0,62 ***	0,64 ***	0,44 ***	0,43 ***	0,45 ***	0,19 *
Veränderung verfügbares Einkommens je Einwohner 2005 bis 2009 in Prozent/Jahr	-0,04	-0,03	-0,04	-0,04	-0,02	-0,03	-0,02	0,01	0,01
Veränderung Zahl hochqualifizierte Beschäftigte 2005 bis 2009 in Prozent/Jahr	-0,08 *	-0,05	-0,07	-0,18 ***	-0,15 **	-0,14 **	0,11 **	0,14 **	0,11 **
Veränderung Gästeübernachtungen je Einwohner in Prozent/Jahr	0,13 **	0,12 **	0,11 *	0,10 **	0,09 **	0,08 **	0,02	0,01	-0,02
Veränderung Zahl der Arbeitslosen in Prozent/Jahr	-0,25 ***	-0,25 ***	-0,18 ***	-0,16 ***	-0,17 ***	-0,12 **	-0,26 ***	-0,26 ***	-0,17 **
Natürlicher Saldo 2010		-0,02	-0,01		-0,15 **	-0,19 **		-0,07	-0,03
Gästeübernachtungen 2010		0,18 ***	0,14 **		0,25 ***	0,22 ***		0,01	-0,02
Einwohnerdichte		0,02	0,05		0,07	0,12 *		0,00	0,00
Erreichbarkeit Oberzentren (Minuten)		-0,08	-0,06		-0,06	-0,07		-0,06	-0,03
Verfügbares Einkommen 2009		-0,01	0,04		0,02	0,06		-0,09 *	-0,02
Anteil Hochqualifizierte 2010		0,06	0,07		0,05	0,09		0,05	0,05
Neue Wohnfläche (qm)			0,13 **			0,15 **			0,05
Pendlersaldorate 2009/2010, je 1000 Einwohner			0,12 **			0,01			0,16 **
Veränderung Zahl der Erwerbstätigen 2005 bis 2010 in Prozent/Jahr			0,18 **			0,13 **			0,25 **
Adjusted R-Square (erklärte Varianz)	0,34	0,37	0,40	0,36	0,45	0,46	0,28	0,29	0,33
N	413	413	413	409	409	409	413	413	413

abhängige Variable: durchschnittliche jährliche Preisveränderung in Prozent

***signifikant auf dem Ein-Prozent-Niveau, **signifikant auf dem Fünf-Prozent-Niveau, *signifikant auf dem Zehn-Prozent-Niveau

Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, Infas-Geodatenbank, eigene Berechnungen

Tab. A3: Einflussfaktoren auf die Immobilienpreisveränderungen 2005 bis 2010 auf Ebene der Stadtteile und Gemeinden (für Großstädte und Metropolregionen), Ergebnisse der multivariaten Regressionen

Modell	Wohnungen			Häuser			Nettokalnmieten		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
	Beta	Sig.		Beta	Sig.		Beta	Sig.	
Natürlicher Saldo 2010, Geburten minus Sterbefälle je 1000 Einwohner	0,20 ***	0,08 ***	0,09 ***	0,12 ***	0,04 **	0,05	0,18 ***	0,07 **	0,06 **
Einwohnerdichte 2010	0,14 ***	0,06 **	0,05	0,11 ***	0,15 ***	0,15 ***	0,15 ***	0,11 ***	0,06 *
Veränderung Kaufkraft je Einwohner 2007 bis 2010 in Prozent	-0,06 **	-0,03	-0,01	-0,02	0,03	0,05 **	-0,06 **	-0,04 *	-0,02
Veränderung der Arbeitslosenzahl 2007 bis 2010	-0,13 ***	-0,11 **	-0,08 **	-0,12 ***	-0,11 **	-0,07 **	-0,09 **	-0,07 **	-0,02
Veränderung Bevölkerungsanteil 25 bis 49 Jahre 2007 bis 2010 in Prozent	0,09 ***	0,10 ***	0,06 **	0,08 ***	0,08 **	0,03	0,09 ***	0,09 ***	0,04
Veränderung Unternehmensdichte 2007 bis 2010 in Prozent	0,02	0,01	0,01	0,04 **	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00
Bevölkerungsveränderung 2006 bis 2010 in Prozent	0,05 **	0,02	0,02	0,05 **	0,03	0,03	0,05 **	0,02	0,03
Veränderung Zahl der Erwerbstätigen 2007 bis 2010 in Prozent	0,11 **	0,10 **	0,09 **	0,09 **	0,09 **	0,07 **	0,03	0,02	-0,01
Kaufkraft je Einwohner 2010		0,05 **	0,04		0,17 ***	0,11 ***		0,01	-0,03
Erwerbstätigenquote 2010		0,06 *	0,05 *		0,05	0,03		0,06 *	0,04
Arbeitslosenquote 2010		-0,07 **	-0,15 **		0,01	-0,18 ***		-0,05	-0,22 ***
Bevölkerungsanteil 25 bis 49 Jahre 2010		0,16 ***	0,12 ***		0,08 **	0,02		0,19 ***	0,13 ***
Unternehmensdichte 2010		0,10 ***	0,14 **		-0,02	0,05		0,01	0,03
Wohneigentumsquote 2010			-0,03			-0,19 ***			-0,15 **
Ärzte je qkm 2010			-0,09 **			-0,12 **			-0,05
Personen je Haushalt 2010			-0,14 ***			-0,07 **			-0,13 ***
Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser 2010			0,00			0,01			0,05
Anteil Hochhäuser 2010			0,04 **			-0,03			0,09 ***
Adjusted R-Square (erklärte Varianz)	0,10	0,14	0,15	0,06	0,09	0,10	0,09	0,12	0,14
N	2332			2332			2332		

abhängige Variable: jährliche Veränderungsrate der Immobilienpreise in Prozent

***signifikant auf dem Ein-Prozent-Niveau, **signifikant auf dem Fünf-Prozent-Niveau, *signifikant auf dem Zehn-Prozent-Niveau

Datengrundlage: Objektdatenbank der Immobilien Scout GmbH, Infas-Geodatenbank, eigene Berechnungen

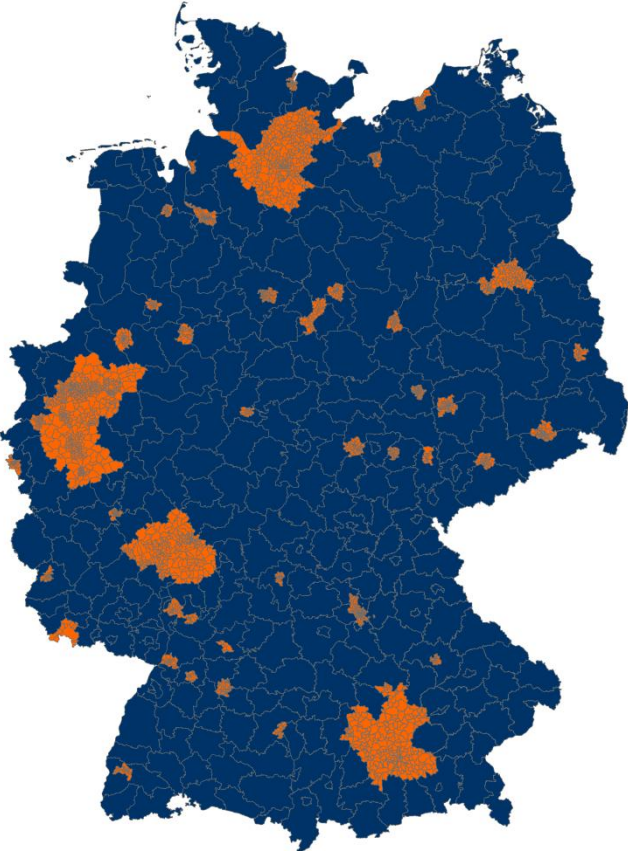
Liste der in die Analysen (Abschnitt 5) einbezogenen Variablen auf Basis von Infas-Geodaten (auf Ebene der Stadtbezirke)

Arbeitslosenquote, Ausländeranteil, Anzahl Autobahnanschlussstellen, Anzahl Bahnhöfe, Anzahl Flughäfen, natürlicher Saldo (Geburten minus Sterbefälle), Bundesstraße vorhanden (ja/nein), Erwerbspersonenquote am Wohnort, Veränderung der Einwohnerzahl 2006 bis 2010, Einwohneranteil 0 bis 14 Jahre, Einwohneranteil 15 bis 24 Jahre, Einwohneranteil 25 bis 49 Jahre, Einwohneranteil 50 bis 64 Jahre, Einwohneranteil ab 65 Jahre, Einwohneranteil ab 75 Jahre, durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Haushalt), Einwohnerdichte, Ämter und Behörden, Ärzte und Heilberufe, Anzahl Firmen groß (rund 100 und mehr Beschäftigte), Anzahl Firmen gesamt, Anzahl Firmen klein (einer bis zehn Beschäftigte), Firmen gesamt pro Quadratkilometer (Gewerbeindikator), Gebäude gesamt, Anteil Ein-/Zweifamilienhäuser, Anteil Wohn-/Hochhäuser in Prozent, Anteil Mehrfamilienhäuser in Prozent, Anteil Reihen-/Doppelhäuser in Prozent, Anzahl Doppelverdiener-Haushalte ohne Kinder, Haushaltsnettoeinkommen mehr als 2.500 Euro, Anzahl der in Eigentum wohnenden Haushalte, Anzahl der zur Miete wohnenden Haushalte, Prozentanteil Ein-, Zwei-, Mehrpersonenhaushalte, Anteil Haushalte Wohneigentum, Anteil Haushalte Miete, Kaufkraft je Einwohner in Euro

Abb. B1: Geometrien der Großstädte und Agglomerationsräume

Kreistypen der Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung
Spezialgeometrie (SKID und BGID)

- Bereitstellung der Daten auf Stadt-/ Kreisebene
- Bereitstellung der Daten auf Bezirk-/ Gemeindeebene



Literatur

- Arbeitskreis der Gutachterausschüsse (2011): Immobilienmarktbericht Deutschland 2011. Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland für den Berichtszeitraum 01.01.2007 bis 31.12.2010. Oldenburg.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2009): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2011): Indikatoren und Karten zur Raumentwicklung (INKAR) 2011: Erläuterung zu den Raumbezügen. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.
- Demary, Markus/ Voigtländer, Michael (2009): Immobilien 2025. Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte. IW-Analysen Nr. 50. Institut der deutschen Wirtschaft. Köln.
- Herfert, Günter/ Osterhage, Frank (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, Klaus/ Herfert, Günter: Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, S. 86-112.
- Just, Tobias (2009): Demografie und Immobilien. München.
- Kröhnert, Steffen et al. (2011): Die demografische Lage der Nation. Was freiwilliges Engagement für die Regionen leistet. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung. Berlin.
- Kröhnert, Steffen/ Kuhn, Eva/ Karsch, Margret/ Klingholz, Reiner (2011): Die Zukunft der Dörfer. Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung. Berlin.
- Infas-Geodaten (o.J.): Datenkatalog Geodaten, www.infas-geodaten.de/fileadmin/media/pdf/katalog/geodatenkatalog.pdf
- Pestel-Institut (2012): Mietwohnungsbau in Deutschland. Kurzfassung. Hannover.
- Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) (2012): Ein hedonischer Immobilienpreisindex auf Basis von Internetdaten 2007-2011. RWI-Projektbericht. Essen.
- Scharmanski, André/ Waltersbacher, Matthias/ Nielsen, Jörg (2011): Wohnungsmarktprognose 2025. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.
- Statistisches Bundesamt (2009): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2012): Regionaldatenbank, www.regionalstatistik.de, Daten abgerufen im September 2012.
- Westerheide, Peter/ Dick, Christian D. (2010): Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung. Mannheim.