

# Dem Schweinezyklus geht das Futter aus

Teil 2: Was machen jetzt die Mieten?

Fortsetzung von Teil 1: [Fallen die Kaufpreise jetzt?](#)

empirica-Paper Nr. 266

Keywords: Zinsanstieg, Materialknappheit, Personalknappheit, Demographie, Baurecht



empirica ag

Büro Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 914 89-0

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

ISSN 2510-3385

### **Autoren**

**Dr. Reiner Braun**

### **Download**

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi266rb.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi266rb.pdf)

**Juli 2022**

## INHALTSVERZEICHNIS

Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 2.....	1
1 Hintergrund .....	1
2 Aktuelle Beobachtung: Trendumbruch bei den Mieten.....	1
3 Warum steigen die Mieten, wenn die Kaufpreise eher fallen?.....	3
3.1 These 1: Potenzielle Selbstnutzer suchen jetzt frustriert Mietwohnungen.....	4
3.2 These 2: Das Angebot wächst wieder langsamer.....	6
3.3 These 3: Die Nachfrage ist zuzugsbedingt gestiegen .....	6
3.4 These 4: Weniger Suburbanisierung wegen Energiearmut.....	7
3.5 These 5: Anstieg der Bewirtschaftungskosten .....	8
4 Fazit: Mieten steigen, Blasengefahr sinkt, Preise noch unklar.....	9
EMPIRICA WORKING PAPERS .....	11
EMPIRICA REGIO.....	14
a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen .....	14
b. empirica regio Marktstudio.....	14
c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise .....	14

---

## DEM SCHWEINEZYKLUS GEHT DAS FUTTER AUS – TEIL 2

### 1 Hintergrund

Mieten werden vor allem dadurch wieder bezahlbar und Mietbelastungen tragbar, weil die nominalen Einkommen im Laufe des Zyklus ansteigen.

Nach 14 Jahren Aufschwung haben viele vergessen, dass der Wohnungsmarkt und mit ihm die Mietbelastungen für Neuvertragsmieten schon immer zyklisch waren. Lehrbuchhaft läuft es so: Steigende Nachfrage lässt zuerst den Leerstand schwinden, hebt dann die Mieten und führt zusammen mit steuerlichen Anreizen zeitverzögert bei steigenden Bestandspreisen zu mehr Neubau. Zum Ende des Zyklus sind die Einkommen gestiegen und gibt es wieder Leerstand. Außerdem sind die realen Kaufpreise gefallen und mit Ihnen manchmal die Mieten.

Zusammen mit womöglich explodierenden Heizkosten könnte der abgewürgte Bauzyklus zu erheblichen sozialen Konflikten führen.

Der Unterschied heute: Der Wohnungsbauzyklus wird vorzeitig abgewürgt. Noch bevor ausreichend viele Wohnungen gebaut sind, fallen die Genehmigungszahlen und zeitverzögert die Fertigstellungen. Mängel aller Art sind dafür verantwortlich: vom Bauland über Material bis Personal. Steigende Zinsen leisten ihr Übriges: Investorengeld fließt wieder zäher auf den Wohnungsmarkt, da es mit steigenden Zinsen attraktivere Alternativen gibt.

### 2 Aktuelle Beobachtung: Trendumbruch bei den Mieten

Im zweiten Quartal des Jahres 2022 deuten sich zwei Trendbrüche an: Die inserierten Preise für Eigentumswohnungen (ETW) steigen im Durchschnitt weniger stark an als zuvor, während die inserierten Mieten stärker ansteigen. Diese Trends sind in kreisfreien Großstädten und z.T. in städtischen Kreisen deutlicher zu erkennen als in ländlichen Kreisen; vergleichbare Entwicklungen bei den Preisen für Eigenheime (EZFH) sind dagegen noch nicht festzustellen (vgl. Abbildung 1).

Hinter dieser Entwicklung stehen mutmaßlich weitere Trendbrüche, die für die Preisbildung relevant sind. So sind zum Beispiel die Fertigstellungen im Jahr 2021 gegenüber dem Jahr 2020 im bundesweiten Mittel um 4% eingebrochen (vgl. Spalte 2 in Abbildung 2). Dies betrifft vor allem die A-Städte (-11%), in B-Städten und kreisfreien Großstädten war dieser Effekt dagegen weniger stark ausgeprägt (je -5%).

**Abbildung 1: Insetierte Mieten und Kaufpreise (Index: 2020Q2=100)**



Quelle: empirica-regio.de (Basis: value Marktdaten)

Interessanterweise sind auch dünn besiedelte ländliche Kreise übermäßig betroffen (-8%), allerdings wurden dort ohnehin eher zu viele als zu wenige Wohnungen gebaut: Nach vorsichtigen Schätzungen von empirica liegt der Wohnungsbau dort jüngst rund 60% über der mengenmäßigen Nachfrage, während im Durchschnitt der kreisfreien Großstädte zuletzt mengenmäßigen nahezu nachfragegerecht viel gebaut wurde (vgl. Spalte 4 in Abbildung 2).<sup>1</sup> Allerdings muss man diese Zahlen vorsichtig interpretieren, da die qualitative Zusatznachfrage regional unterschiedlich ausgeprägt ist. Außerdem muss eine Überproduktion in einem Jahr nicht schädlich sein, wenn in den Vorjahren zu wenig gebaut wurde. Dauerhafte Überproduktion führt dagegen zu Leerstand.

## Abbildung 2: Wohnungsneubau und Neubaunachfrage 2021

Eine Überproduktion in einem Jahr muss nicht schädlich sein, wenn in den Vorjahren zu wenig gebaut wurde. Dauerhafte Überproduktion führt dagegen zu Leerstand.

Regionstypen	Wohnungs- neubau 2021	...Veränderung ggü. Vorjahr	Neubau- nachfrage	Über-/Unter- produktion
	(1) # Wohnungen	(2) %	(3) # Wohnungen	(4)=(1):(3) %
Deutschland	293.393	-4%	254.641	15%
Kreisfreie Großstädte	89.368	-5%	88.710	1%
Städtische Kreise	106.702	-2%	101.512	5%
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	52.337	-4%	36.864	42%
Dünn besiedelte ländliche Kreise	44.986	-8%	27.554	63%
A-Städte	41.522	-11%	41.988	-1%
B-Städte	19.247	-5%	20.149	-4%
Übrige Kreise	232.624	-3%	192.503	21%

Quelle: empirica-regio.de (Basis: destatis und eigene Berechnungen)

## 3 Warum steigen die Mieten, wenn die Kaufpreise eher fallen?

Im Folgenden wird anhand von 5 Thesen diskutiert, welche Faktoren zum Trendbruch bei den Mieten geführt haben könnten und inwiefern es sich wirklich um einen echten und dauerhaften Trendbruch handeln dürfte. Dabei muss auch beachtet werden, dass es sich bei den analysierten Mieten um Angebotswerte handelt, d.h. es könnte durchaus auch eine Rolle spielen, dass Vermieter derzeit lediglich versuchen, höhere Mieten durchzusetzen – ohne dass sich dies zeitversetzt in tatsächlich höheren Vertragsmieten niederschlagen wird.

Die Hintergründe zum Trendbruch bei den Preisen für inserierte ETW werden hier nicht diskutiert (vgl. dazu [Teil 1](#) dieses Papers). Es sei lediglich noch einmal darauf hingewiesen, dass der von Januar bis Juni 2022 von rund 1% auf gut 3% gestiegene Zinssatz nur auf Kaufpreise wirkt. Denn Preise für vermietete ETW bilden sich aus zwei Faktoren: der Miethöhe und dem Barwert der künftigen Mieteinnahmen. Mehr Knappheit impliziert eine steigende Miethöhe und deswegen auch höhere Preise. Steigende Zinsen implizieren aber

<sup>1</sup> Vgl. dazu auch Abbildung 4 in empirica paper „empirica-Wohnungsmarktprognose 2022/23“ unter <http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/emp263rblf.pdf>.

einen geringeren Barwert und damit sinkende Preise - nicht aber eine sinkende Miethöhe. Die folgenden 5 Thesen zur künftigen Mietentwicklung erklären also auch, warum ETW-Preise trotz steigender Zinsen nicht (notwendig) fallen.

### 3.1 These 1: Potenzielle Selbstnutzer suchen jetzt frustriert Mietwohnungen

Die Immobilienplattform ImmoScout (später auch ImmoWelt) hat jüngst eine Pressemitteilung verschickt und hinsichtlich der Miet- und Preisentwicklung für ETW ebenfalls den in Abbildung 1 gezeigten Trendbruch festgestellt. In deren Analyse wird die Vermutung aufgestellt: „Durch das gestiegene Zinsniveau hat sich die zusätzliche Nachfrage von Kaufimmobilien in Richtung Miete verschoben“.<sup>2</sup> Ist das so?

Für die Teilgruppe der Kapitalanleger ist das zumindest nicht so. Und das ist wichtig, denn es ist bzw. war ja gerade diese Käufergruppe, die zuletzt immer stärker und überwiegend in den A-Städten unterwegs war. Es war diese Gruppe, die dort potenzielle ETW-Selbstnutzer ins Umland und dort tendenziell in die Eigenheime verdrängt hat (deswegen sind auch nur ETW und nicht EFH vom Preisumbruch betroffen). **Aber Kapitalanleger fragen jetzt natürlich anstelle von ETW zum Kauf keineswegs Wohnungen zur Miete nach.** Ein nachlassendes Interesse gerade dieser Gruppe dürfte zudem der Grund für die Beobachtung von ImmoScout sein, dass „die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf im Vergleich zum Vorjahr um 36 Prozent zurückgegangen“ ist.<sup>3,4</sup>

### Abbildung 3: Veränderung der Anzahl unter 18-Jähriger gegenüber Vorjahr in %

Die Anzahl unter 18-Jähriger ist ein guter Indikator für die Entwicklung der Familien

Region	Kategorie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Deutschland	Bundesrepublik	-1,1	-0,9	-0,4	-0,1	0,3	1,6	1,1	0,5	0,4	0,6	0,5	0,9
Kreisfreie Städte	Kreistypen	0,3	0,4	0,8	1,1	1,5	2,9	2,3	1,4	1,0	1,0	0,5	0,8
Landkreise	Kreistypen	-1,6	-1,4	-0,9	-0,6	-0,3	1,1	0,6	0,1	0,2	0,4	0,5	0,9
A-Städte	A- und B-Städte	1,2	1,4	1,6	1,7	2,3	3,0	2,8	1,6	1,2	1,2	0,5	0,7
B-Städte	A- und B-Städte	0,1	0,2	0,8	1,2	1,3	3,1	2,2	1,2	0,9	0,8	0,6	0,7
Übrige Kreise	A- und B-Städte	-1,4	-1,2	-0,7	-0,5	-0,1	1,3	0,8	0,3	0,3	0,5	0,5	0,9
Schwarmstädte	Schwarmstädte	1,0	1,1	1,5	1,6	2,0	3,2	2,4	1,6	1,2	1,0	0,4	0,7
Sonstige Städte	Schwarmstädte	-1,2	-1,1	-0,5	0,1	0,5	2,3	1,9	0,9	0,6	0,8	0,7	1,0
Sonstige Landkreise	Schwarmstädte	-1,6	-1,4	-0,9	-0,6	-0,3	1,1	0,6	0,1	0,2	0,4	0,5	0,9
Wachstumsregionen	Bevölkerungsdynamik	-0,9	-0,7	-0,2	0,0	0,4	1,6	1,2	0,7	0,7	0,8	0,7	1,1
Stagnationsregionen	Bevölkerungsdynamik	-1,4	-1,3	-0,8	-0,4	0,0	1,6	1,0	0,3	0,3	0,4	0,4	0,8
Schrumpfungsregionen	Bevölkerungsdynamik	-0,8	-0,4	-0,0	0,1	0,3	2,1	0,6	0,2	-0,1	-0,0	-0,1	0,3

Quelle: empirica-regio.de (Basis: destatis und eigene Berechnungen)

<sup>2</sup> <https://www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/immoscout24-wohnbarometer-angebotspreise-fuer-mietwohnungen-zogen-im-zweiten-quartal-wieder-staerker-an/>.

<sup>3</sup> Vgl. ImmoScout Ebd.

<sup>4</sup> Achtung: Mit „Nachfrage“ meint ImmoScout hier die „Kontaktaufnahme mit dem Verkäufer“ und damit die Nachfrage nach den Dienstleistungen von ImmoScout, nicht aber die Nachfrage nach Wohnungen im ökonomischen Sinne.

Das Argument der Nachfrageverschiebung von Käufern zu Mietern kann sich also nur auf die Teilgruppe der potenziellen Selbstnutzer beziehen. Hier muss jedoch erstmal festgestellt werden: Diese haben durch den Rückzug der Kapitalanleger jetzt endlich wieder größere Chancen, beim Kauf in den Städten auch zum Zuge zu kommen. Aber klar, der Zinsanstieg hat Ihnen die Finanzierung verhagelt, viele können die Annuität nun nicht mehr stemmen. Aber suchen sie deswegen Mietwohnungen?

Schon in den zurückliegenden Jahren mussten potenzielle Selbstnutzer feststellen, dass angesichts enormer Preiszuwächse ihr Eigenkapital zu klein war oder die resultierende Annuität zu hoch. Es ist also alles andere als neu, dass viele junge Familien sich keine ETW mehr leisten können. Bisher waren die Reaktionen dann derart, dass man länger angespart hat, etwas Kleineres gekauft hat oder immer weiter draußen im Umland gesucht hat (vgl. rückläufiges Wachstum der unter 18-Jährigen in Schwarmstädten ggü. Bundestrend in Abbildung 3). Das wird auch weiterhin so sein, so dass das Ausweichverhalten potenzieller Selbstnutzer auch jetzt eher räumliche und objektspezifische Einschränkungen mit sich bringt, aber nicht gleich den Wechsel in eine Mietwohnung. Folgerichtig sind auch (noch) keine Preiseinbrüche bei EZFH festzustellen.

Insbesondere muss man aber auch festhalten, dass die Masse der potenziellen Selbstnutzer ja bereits eine (Miet-)Wohnung haben. Mithin wird das Angebot nicht dadurch knapper, dass sie sich jetzt keine ETW mehr (in der Stadt) leisten können. Aber klar, eine Teilgruppe wohnt natürlich beengt, weil gerade das zweite Kind gekommen ist oder das Älteste in die Schule kommt. Und davon wiederum wird jetzt eine Teilgruppe vielleicht auch frustriert eine familiengerechte Mietwohnung suchen. Das führt dann zu Verknappungen – zumindest am Teilmarkt für große Wohnungen.<sup>5</sup>

Quantitativ-empirisch jedenfalls ist bislang noch kein Zusammenhang zwischen der Veränderung von Mietpreisen und der Veränderung von Kaufpreisen für inserierte ETW festzustellen. Das belegen auch zwei statistische „Schnelltests“, die eine verschwindend geringe Korrelation beider Größen sowie einen nicht signifikanten Zusammenhang in einer linearen Regression aufzeigen.<sup>6</sup>

### **Zwischenfazit: Steigende Kaufpreise haben nur geringen Erklärungsgehalt**

Die Immoscout-These „Mehr Anfragen für Mietwohnungen, weil weniger Selbstnutzer (noch) kaufen“ erklärt allenfalls einen sehr kleinen Teil der Mietentwicklung.

Die These erklärt zudem allenfalls kurzfristig einen Mietanstieg. Denn langfristig dürften sich entweder die Preise bzw. die Preishoffnungen der Verkäufer früher oder später dem höheren Zinsniveau anpassen und sinken. Oder Wohnen wird in Deutschland knappheits- und kostenbedingt so teuer, dass sich junge Familien in der Stadt weder eine eigene Wohnung noch ein eigenes Haus, aber auch keine große Mietwohnung mehr leisten können.

---

<sup>5</sup> Vgl. Studie von empirica-regio.de auf [https://www.empirica-regio.de/blog/220718\\_familienwohnen/](https://www.empirica-regio.de/blog/220718_familienwohnen/).

<sup>6</sup> Das  $R^2$  einer linearen Korrelation von Mietänderung und ETW-Preisänderung im 1. Quartal liegt bei mickrigen 0,0005 und der Koeffizient der Kaufpreisänderung in einer linearen Regression zur Erklärung der Mietänderung ist nicht signifikant (zu erklärende Variable: Mietänderung 2022Q2 zum Vorquartal | erklärende Variablen: Preisänderung ETW 2022Q2 zum Vorquartal, relativen Rückgang der regionalen Fertigstellungen 2021 zum Vorjahr, Differenz aus Fertigstellungen und Nachfrage im Jahr 2021).

### 3.2 These 2: Das Angebot wächst wieder langsamer

Wenn in einer Marktwirtschaft Preise steigen, dann hat das immer etwas mit Knappheit zu tun. Und tatsächlich sind ja auch im bundesweiten Mittel die Fertigstellungen im Jahr 2021 erstmals seit 2009 gegenüber dem Vorjahr gefallen (vgl. Abbildung 2). Und mehr noch: Es wird seit Jahren schon zu wenig gebaut. Zwar zeigte sich durch die gestiegene Bautätigkeit mittlerweile Licht am Ende des Tunnels. Vielerorts wurden schon nahezu ausreichend viele Wohnungen neu gebaut.<sup>7</sup> Aber auch dieser Trend ist nun gebrochen. Die Genehmigungszahlen fallen seit 2019 ebenfalls, und zwar genau dort, wo die Mieten jetzt auch am stärksten beschleunigen: in den A-Städten und in den kreisfreien Städten insgesamt. **Die Knappheit wächst also wieder und damit sind steigende Mietpreise zu einem Großteil auch schon erklärt.**

Die These einer höheren Knappheit stützen auch zwei statistische „Schnelltests“. Das gilt zum einen für den Rückgang der regionalen Fertigstellungen.<sup>8</sup> Und es gilt auch für das Ausmaß der Deckung einer Nachfragerücke.<sup>9</sup> Beide zeigen eine höhere Korrelation mit der Mietänderung als die Kaufpreisänderung sowie einen signifikanten Zusammenhang mit der Mietänderung in einer linearen Regression.

#### Zwischenfazit: Angebotsengpass hat einen großen Erklärungsgehalt

Die Knappheits-These erklärt durchaus einen relevanten Teil der Mietanstiege. Da das Angebot kurzfristig nicht signifikant steigen wird, die Nachfrage aber – abgesehen vom Falle einer scharfen Rezession – nicht sinken wird, sollte die Knappheit erstmal für längere Zeit eine wieder zunehmende Rolle spielen. Eine noch größere Knappheit als bisher wird dann – für sich genommen – zu weiter steigenden Mieten führen.

### 3.3 These 3: Die Nachfrage ist zuzugsbedingt gestiegen

Nicht nur das Angebot schwächelt, gleichzeitig steigt auch die Nachfrage (wieder). Während im Jahr 2020 sowohl der Außenzuzug nach Deutschland als auch die Binnenwanderung von ländlichen Regionen in die Groß- und Schwarmstädte wegen der in- und ausländischen Lockdowns eingebrochen war, zeigen erste Ergebnisse der Bevölkerungsstatistik für 2021 wieder eine andere Entwicklung (detaillierte Wanderungsstatistiken liegen noch nicht vor). Es gibt zwar deutliche Unterschiede: In Bremen verdreifachten sich die Bevölkerungsverluste im Jahresvergleich und auch Köln verlor 2021 mehr als doppelt so viele

---

<sup>7</sup> Vgl. empirica paper „empirica-Wohnungsmarktprognose 2022/23“ unter <http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/emp263rbf.pdf>.

<sup>8</sup> Das  $R^2$  einer linearen Korrelation der Mietänderung im 1. Quartal und dem relativen Rückgang der regionalen Fertigstellungen 2020 zu 2021 ist mit 0,006 zwar gering, aber um den Faktor zehn größer als bei der Korrelation mit der regionalen Kaufpreisänderung. Der Koeffizient der relativen Rückgang der regionalen Fertigstellungen in einer linearen Regression zur Erklärung der Mietänderung ist hier zudem signifikant.

<sup>9</sup> Das  $R^2$  einer linearen Korrelation der Mietänderung im 1. Quartal und der Differenz aus Fertigstellungen und Nachfrage im Jahr 2021 ist mit 0,007 ebenfalls um mehr als den Faktor zehn größer als bei der regionalen Kaufpreisänderung. Der Koeffizient der Differenz aus Fertigstellungen und Nachfrage in einer linearen Regression zur Erklärung der Mietänderung ist hier ebenfalls signifikant.

Einwohner wie noch 2020. Aber fünf Großstädte konnten im Jahr 2021 wachsen, allen voran Leipzig, gefolgt von Berlin, Hannover, Hamburg und München.<sup>10</sup>

Die bundesweite Einwohnerzahl dürfte seit Februar 2022 zudem durch den Krieg in der Ukraine erheblich gestiegen sein. Zwar kann man davon ausgehen, dass viele Flüchtlinge erstmal bei Bekannten, Verwandten oder in Unterkünften Platz gefunden haben. Auch ist unsicher, wie dauerhaft diese Menschen in Deutschland bleiben werden.<sup>11</sup> Aber dennoch ist es einleuchtend, dass die Flüchtlinge sich auf dem Wohnungsmarkt umschaue und dort insbesondere Mietwohnungen auf Internetplattformen ins Auge fassen.

So gesehen ist es plausibel, wenn ImmoScout berichtet, dass „die Nachfrage nach Immobilien zur Miete im Durchschnitt um 48 Prozent“ zulegte.<sup>12,13</sup> Und da es Zuwanderer traditionell eher in die Großstädte zieht, ist es plausibel, dass die Ukrainer auch mitverantwortlich für den Zuwachs der inserierten Mieten in den A-Städten sind.

### Zwischenfazit: Nachfragezuwachs kann einen großen Erklärungsgehalt haben

Die Zuzugs-These könnte durchaus einen relevanten Teil der Mietanstiege in den Städten erklären. Allerdings dürfte der **Zuzugs-Effekt eher kurzfristig** wirken. Das gilt für den Binnenzug, weil es mit der Suburbanisierung junger Familien mittlerweile eine potente Ausweichbewegung zum Zuzug von Auszubildenden, Studierenden und Berufseinsteigern in die Städte gibt. Und es gilt auch für den Außenzug – zumindest dann, wenn man unterstellt, dass einige Ukrainer wieder zurückwandern und der Krieg in absehbarer Zeit zu Ende sein wird. Andererseits wird es langfristig immer wieder zu Zuwanderungswellen nach Deutschland kommen. Klimabedingt sowie alterungsbedingt (Fach-/Arbeitskräftemangel) wird dies auch öfter als in der Vergangenheit passieren.

Der Gesamteffekt einer Zuwanderung auf die Mietpreisentwicklung hängt allerdings neben dem Umfang der Zuwanderung auch davon ab, ob es uns gelingt, die Menschen in Richtung der leerstehenden Wohnungen außerhalb der Metropolregionen zu bewegen. Hilfreich dabei war in der Vergangenheit auf jeden Fall das **Wohnortzuweisungsgesetz**. Im Übrigen mildert Zuwanderung das Arbeitskräfteproblem. Dadurch könnte – vereinfacht gesagt – auch das Problem der Personalknappheit beim Wohnungsbau geringer werden und damit das Wohnungsangebot wieder etwas schneller wachsen.

### 3.4 These 4: Weniger Suburbanisierung wegen Energiearmut

Die gestiegenen Energiekosten lassen eine weitere Ursache für die Beschleunigung bei den urbanen Mieten vermuten. In der Theorie werden Preisunterschiede bei Grundstücken (und damit auch Mietunterschiede) durch Transportkosten aufgrund unterschiedlicher Lagen im Hinblick auf Zentren erklärt (Produktion, Handel, Arbeit, Konsum). Ein schnell gestiegener und mutmaßlich dauerhaft hoher Benzinpreis hat damit das Kalkül bei der Wohnortwahl neu kalibriert. Denn wer im Umland wohnt, braucht nicht nur öfter

---

<sup>10</sup> Vgl. Spiegel.de auf <https://www.spiegel.de/wirtschaft/deutsche-grossstaedte-schrumpfen-im-zweiten-jahr-in-folge-a-42eee11a-15f1-481c-b35c-eda947965cb4>

<sup>11</sup> Vgl. empirica-Studie „Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt“ unter <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/folgen-des-russland-ukraine-krieges-fuer-den-wohnungsmarkt/>.

<sup>12</sup> Vgl. ImmoScout Ebd.

<sup>13</sup> Achtung: Mit „Nachfrage“ meint ImmoScout hier wiederum die „Anzahl der Kontaktaufnahmen mit dem Vermieter“.

überhaupt ein Auto (der ÖPNV ist nicht vorhanden oder qualitativ schlecht), er braucht oder leistet sich aus vielen Gründen oft auch eher zwei Autos.

Diese Energie-These steht natürlich in gewisser Weise im Widerspruch zu der Beobachtung, dass Homeoffice, Lockdowns und heiße Sommer eher den Wunsch stützen, die Städte zu verlassen. Aber man muss es sich eben auch bei höheren Energiepreisen noch leisten können. **Insgesamt ist daher noch unklar, ob der Benzinpreis wirklich ein Game-changer und für einen urbanen Mietanstieg verantwortlich ist.**

#### **Zwischenfazit: Hohe Benzinkosten könnten urbanen Mietzuwachs erklären**

Es ist durchaus möglich, dass die Benzinpreise langfristig die Suburbanisierung einbremsen. Die Situation würde verschärft, wenn gleichzeitig die Pendlerpauschale gekürzt würde. Es kann aber auch passieren, dass die Benzinpreise wieder fallen, dann könnte eine Energie-These nicht dauerhaft (steigende) Mietpreise in den Städten erklären. Außerdem wird derzeit im Umland sehr viel gebaut und sinkt zinsbedingt die Zahlungsfähigkeit potenzieller Käufer für diese Wohnungen. Insofern müssten im Umland – spiegelbildlich zum Mietanstieg in den Städten – Preiseinbußen zu beobachten sein, wenn eine ausreichend große Menge wieder zurück in die Stadt wollte bzw. diese gar nicht erst verlassen wollte. Dieser Preiseffekt in Form sinkender Eigenheimpreise wiederum ist – zumal im Umland – noch nicht zu beobachten (vgl. Abbildung 1).

Da 2022er Zahlen für die Stadt-Umland-Wanderung erst im nächsten Jahr vorliegen werden, kann die Energiearmuts-These derzeit noch nicht getestet werden.

### **3.5 These 5: Anstieg der Bewirtschaftungskosten**

Preise bilden sich zwar grundsätzlich durch Angebot und Nachfrage. Aber dennoch spielen auch die Kosten eine Rolle. Hohe Kosten beim Neubau dämpfen die Angebotsausweitung, wodurch die Knappheit und damit die Mieten steigen. Im Bestand versuchen Vermieter steigende Kosten bei der Bewirtschaftung über höhere Mietforderungen wieder auszugleichen. Ob ihnen das gelingt, hängt von der Zahlungsbereitschaft der Mieter und natürlich von der Knappheit und damit auch von den Neubaukosten ab.

Derzeit haben bzw. erwarten Vermieter erhebliche Kostensteigerungen, die nicht ohne weiteres auf Mieter umgelegt werden können. Zum Ersten verteuert die **Inflation**, also zunehmende Material- und Personalengpässe, die Kosten für Reparaturen und Instandhaltung. Zum Zweiten müssen sich Vermieter demnächst anteilig an den **CO2-Kosten** der Mieter beteiligen. Zum Dritten füllen Vermieter derzeit die Formulare für die Neuberechnung der **Grundsteuer** aus – und kaum einer dürfte dem Versprechen der Kommunen derzeit noch glauben, dass sie künftige Hebesatz so festlegen, dass die Reform im Mittel aufkommensneutral sein wird. Hinzu kommen als Viertes noch unklare **Sanierungspflichten** im Zuge der EU-Vorgaben.

Die **Durchsetzung höherer Mietforderungen dürfte vor allem in energetisch schlechten Beständen und in solchen Segmenten scheitern, die überwiegend von Geringverdienern bewohnt werden.** Denn energiepreisbedingt stark steigende warme Nebenkosten vertragen sich nicht mit Anhebungen der Nettokaltmiete, wenn dadurch die Zahlungsfähigkeit der Mieter hinsichtlich der Warmmiete überschritten wird. Die Folgen überzogener Erhöhungen der Kaltmieten wären drohende Mietrückstände, steigende Fluktuation mit entsprechend höheren Instandsetzungskosten und im Extremfall sogar Leerstand.

Generell gilt: es ist oftmals weniger eine Frage, ob Mieten erhöht werden **dürfen**. Vielmehr müssen Vermieter viel öfter als mancher denkt auch abwägen, ob sie die Miete erhöhen **können**. Tatsächlich dürfte künftig wieder seltener die Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse über das Ausmaß einer Mieterhöhung bestimmen, sondern vielmehr die Zahlungsfähigkeit der lokalen Mieter. Im Umkehrschluss garantiert eine Indexmiete dem Vermieter daher keineswegs Inflationsschutz. Genauso wie die Mietgarantien in den 1990er Jahren kein Garant gegen Mietausfall waren, weil die Garantiegeber überfordert und in der Folge insolvent wurden.

#### **Zwischenfazit: Kostenzuwachs kann vor allem Anstieg der Angebotsmieten erklären**

Klar ist: Vermieter werden versuchen, höhere Kosten über höhere Mieten zu kompensieren. Und genau das beobachten wir wohl (zum Teil) in den Angebotsmieten. Ob und wie schnell daraus aber dauerhaft und überall auch höhere Vertragsmieten resultieren, steht auf einem anderen Blatt. Eines dieser Blätter heißt dann auch Einkommenswachstum.

Allerdings arbeitet die Bundesregierung bereits an einer Wohngeldreform, die den Kreis der Berechtigten wie auch deren individuelle Ansprüche ausweiten soll. Damit wird die Durchsetzung höherer Mieten ein Stück weit einfacher. Langfristig werden sich die Vermieter (ohnehin) durchsetzen. Es hilft nun mal nicht, Illusionen anzuhängen: Klimaschutz und Krieg machen uns alle ärmer.

#### **Profitieren nur Vermieter vom Wohngeld?**

Allerdings ist es zu kurz gegriffen, dass nur die Vermieter vom Wohngeld profitieren. Denn ohne das höhere Wohngeld resp. bei nicht erhöhten Kaltmieten würden Vermieter künftig weniger Wohnungen anbieten bzw. diese nur noch in einer schlechteren Qualität anbieten. Verzichtet man also auf Wohngeldanpassungen, wären mittelfristig Neubau- und Sanierungssubventionen erforderlich, um qualitativ und quantitativ ein vergleichbares Wohnungsangebot sicherzustellen. Dasselbe gilt im Übrigen für die Folgen verschärfter Mietpreisregulierung. Mit anderen Worten: Ja, Vermieter räumen das Wohngeld (teilweise) für sich ab, aber Mieter bekommen dafür eine qualitativ hochwertigere und/oder überhaupt eine Wohnung.

So führt in einer Marktwirtschaft eben kein Weg daran vorbei: soziale Wohnungspolitik begünstigt immer beide Marktseiten. Die Wahl der Mittel – Subjekt- oder Objektförderung – hat lediglich Einfluss auf die Relation der Begünstigung zwischen Mieter und Vermieter. Besser und first best sind deswegen immer Verbesserungen der Angebotsbedingungen (vgl. dazu Abschnitt 4 Fazit).

## **4 Fazit: Mieten steigen, Blasengefahr sinkt, Preise noch unklar**

Steigende Zinsen und Engpässe an allen Enden werden für die nächsten drei bis vier Jahren den Neubau abwürgen. Die Nachfrage wird dagegen nicht drastisch einbrechen, solange keine langanhaltende Rezession bevorsteht. Das gilt auf jeden Fall für die Schwarmstädte und deren immer größer werdende Umlandregionen. Wenn aber das Angebot langsamer wächst und die Nachfrage nicht einbricht, dann steigt die Knappheit und dann müssen im Durchschnitt auch **die Mieten steigen**.

Wo die Mieten wegen drohender Überlastung der Mieter nicht steigen können, sinkt alternativ die Wohnqualität (Instandhaltung wird aufgeschoben, Modernisierung wird unterlassen). Dieser Prozess wird daher mit einer **stärkeren Ausdifferenzierung** der Nettokaltmieten und damit auch der Kaufpreise einhergehen: Je besser die Lage, die Ausstattung und vor allem der energetische Zustand, desto eher werden die Kaltmieten zulegen und die Preise nicht sinken.

**Nachfrageseitig** steigen die Mieten am schnellsten, wenn die Zahlungsfähigkeit vorhanden ist und niemand über Gebühr mit Wohnkosten belastet wird. Mit anderen Worten: es bedarf höherer Erwerbseinkommen durch weiteres Wachstum und für Bedürftige höherer wohnungspolitischer Transfers wie Wohngeld oder Kosten der Unterkunft für SGB II/XII-Bezieher.

Alternativ oder ergänzend zu den Transfers können Subventionen auf der Angebotsseite helfen (Sozialer Wohnungsbau, degressive Sonder-AfA, Sanierungszuschüsse etc.). Das ist aber second best. **Angebotsseitig** sollten als first best Lösung endlich andere Wege besprochen werden: mehr Bauland, vereinfachtes Baurecht, mehr Digitalisierung in der Bauverwaltung, weniger NIMBY-Verhalten, diversifizierte Lieferketten sowie Überwindung der Fach- und Arbeitskräfteknappheit.

Die einzige good news lautet damit: Die **Blasengefahr sinkt**. Das Ende der Niedrigzinsen verhindert ein weiteres Aufblähen der Kaufpreise im Bestand und der Preis-Einkommens-Relationen. Rückläufiger Wohnungsbau verhindert die Produktion von Leerstand und stützt die Bestandspreise. Steigende Mieten normalisieren die Vervielfältiger, weil die Kaufpreise bislang den Mieten „weggelaufen“ sind. Allenfalls die hohen ausstehenden Baukredite könnten im Falle einer Rezession zur Gefahr werden. Dieser Teilindikator des empirica-Blasenindex war bislang der unproblematischste. Die hierzulande typischerweise langfristige Zinsfestschreibung mit im Zeitablauf zunehmender Tilgungsleistung liefern jedoch das Vertrauen, dass es nochmal gut geht und keine Kreditblase platzt.

#### **Für den schnellen Leser (tl;dr)**

Die Mieten steigen dort, wo die **Knappheit** zulegt. Wo die Grenze der **Zahlungsfähigkeit** überschritten wird, helfen **Transfers** oder sinkt die **Wohnqualität**. Wo die Mieten jetzt nicht (ausreichend) steigen, wird der **Zinsanstieg** die Kaufpreise drücken.

---

## EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter  
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
<a href="#">266</a>	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 2: Teil 2: Was machen jetzt die Mieten?
<a href="#">265</a>	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 1: Fallen die Kaufpreise jetzt?
<a href="#">264</a>	SIMONS, H. UND WEIDEN, L. (2022), Mit zweierlei Maß messen! – Zur Notwendigkeit unterschiedlicher Definitionen angespannter Wohnungsmärkte.
<a href="#">263</a>	BRAUN, R. UND FUCHS, L. (2022), Wohnungsmarktprognose 2022/23 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035.
<a href="#">262</a>	WEIDEN, L. UND HEISING, P. (2021), Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit.
<a href="#">261</a>	HEYN, T. (2021), Kommentar zu 50 Jahren Städtebauförderung.
<a href="#">260</a>	BRAUN, R. (2021), Eigenheim und die Nebelkerzen – Ein Kommentar.
<a href="#">259</a>	HEISING, P., WEIDEN, L. UND NOSTADT, M. (2020), Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung.
<a href="#">258</a>	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.
<a href="#">257</a>	HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.
<a href="#">256</a>	BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.
<a href="#">255</a>	BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
<a href="#">254</a>	SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.
<a href="#">253</a>	BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?
<a href="#">252</a>	Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.
<a href="#">251</a>	Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
<a href="#">250</a>	HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.

- [249](#) BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
- [248](#) BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
- [247](#) BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
- [246](#) HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
- [245](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
- [244](#) BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
- [243](#) BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
- [242](#) BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
- [241](#) BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
- [240](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
- [239](#) BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
- [238](#) BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
- [237](#) HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
- [236](#) KAUFMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.

- 
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
-

## EMPIRICA REGIO

### a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter [empirica-regio.de/report/](https://empirica-regio.de/report/)

### b. empirica regio Marktstudio

**Ein Zugang:** Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

**Alle Daten:** Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

**Keine Recherche:** Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.

> 600 Indikatoren

Für einen unverbindlichen Testzugang kontaktieren Sie uns

[www.empirica-regio.de](https://www.empirica-regio.de)  
[info@empirica-regio.de](mailto:info@empirica-regio.de)  
+49 (30) 884 795 - 0

> 11.000 Gemeinden

### c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmen-daten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.