

Fritzsche, Carolin; Kluge, Jan

Article

Wodurch werden die Mietpreise bestimmt? Unterschiede in den Mieten in Ost- und Westdeutschland

ifo Dresden berichtet

Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Fritzsche, Carolin; Kluge, Jan (2014) : Wodurch werden die Mietpreise bestimmt? Unterschiede in den Mieten in Ost- und Westdeutschland, ifo Dresden berichtet, ISSN 0945-5922, ifo Institut, Niederlassung Dresden, Dresden, Vol. 21, Iss. 6, pp. 3-10

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/170098>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Wodurch werden die Mietpreise bestimmt? Unterschiede in den Mieten in Ost- und Westdeutschland

Carolyn Fritzsche und Jan Kluge*

Einleitung

Die Immobilienmärkte waren in vielen Ländern Europas die „Brandbeschleuniger“ der Finanzkrise.¹ Deutschland ist dabei ein Ausnahmefall, denn hierzulande sind die Immobilienpreise im Vergleich zu anderen Ländern (wie z. B. Spanien und Irland) vor und während der Krise insgesamt stabil geblieben. Nichtsdestoweniger verzeichnete auch der deutsche Immobilienmarkt einige Schwankungen. Beispielsweise gab es in Ballungszentren in den vergangenen Jahren deutliche Preisanstiege auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Bundesregierung hat aus diesem Grund die „Mietpreisbremse“ beschlossen. Das Bundesfinanzministerium sieht in einzelnen Städten Anzeichen einer Überhitzung am Immobilienmarkt [BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN (2014)]. In den Großstädten scheint eine zunehmende Knappheit an Wohnungen zu existieren, während in einigen ländlichen Regionen verbreitet Leerstand herrscht und die Preise niedrig sind. Ein signifikanter Unterschied in den Mietpreisen besteht auch zwischen vergleichbaren Regionen in Ost- und Westdeutschland, wobei ostdeutsche Regionen in den letzten Jahren aufgeholt haben. Einige ostdeutsche Großstädte nähern sich bereits dem Niveau vergleichbarer westdeutscher Städte an. Dennoch liegen die durchschnittlichen Mietpreise in Ostdeutschland noch immer deutlich unterhalb des westdeutschen Niveaus.

Dieser Artikel betrachtet die Mietpreise in Ost- und Westdeutschland näher und versucht Unterschiede in den Entwicklungen zu erklären. Die Literatur liefert zahlreiche Merkmale, die den Mietpreis theoretisch bestimmen können. Es wird dabei in der Regel davon ausgegangen, dass diese in unterschiedlichen Regionen gleich wirken. Der vorliegende Beitrag zeigt, dass dem nicht so ist: Die Determinanten des Mietpreises wirken in Deutschland regional unterschiedlich.

Deskriptive Statistik

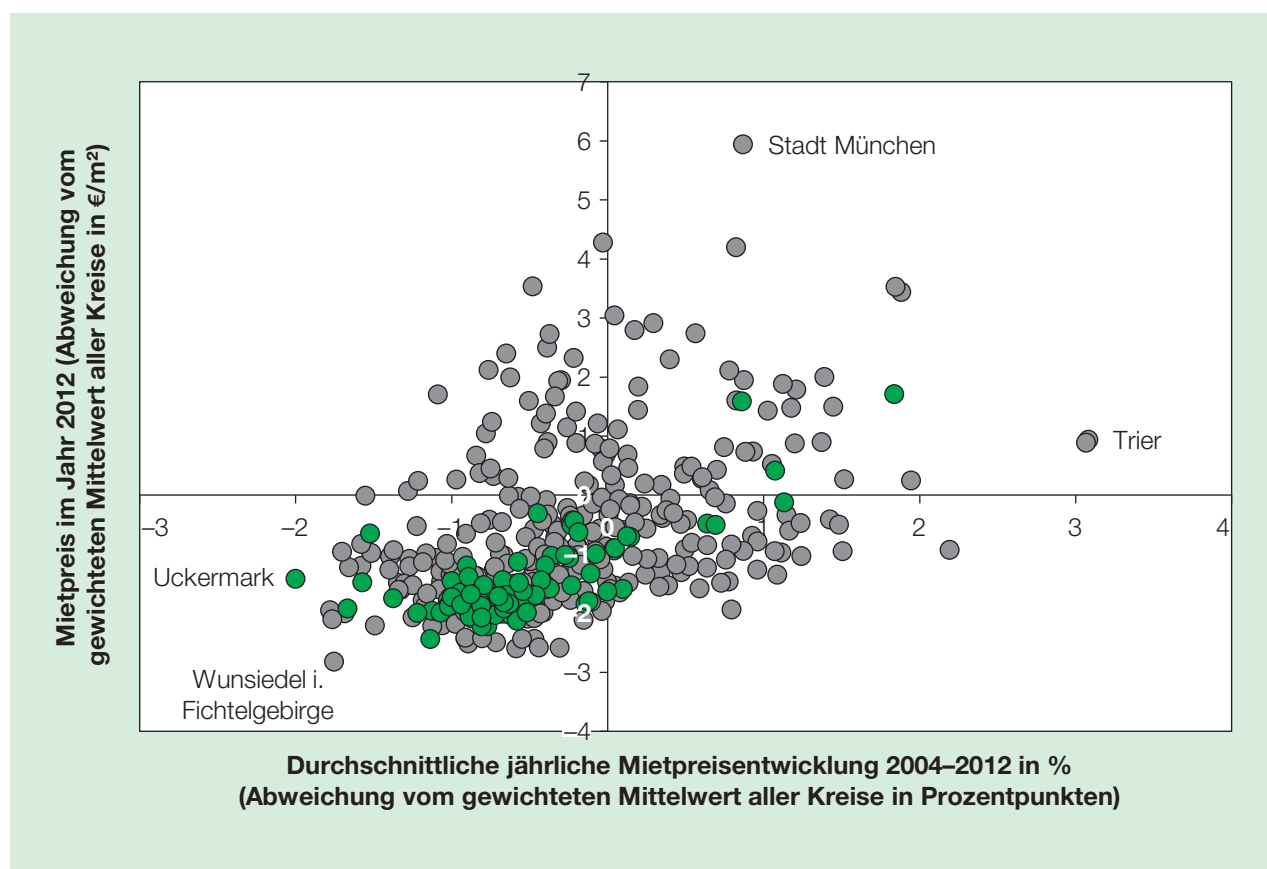
Die Untersuchung stützt sich auf die Mietpreisdaten des BUNDESINSTITUTS FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG [BBSR (2013)]. Obwohl sich die Wohnungsmieten im ostdeutschen Bundesgebiet seit der Wiedervereinigung (im

Rahmen der staatlichen Regulierung) frei entwickeln können,² sind sie auch heute noch geringer als in den westdeutschen Bundesländern. Die durchschnittliche Kaltmiete in Westdeutschland lag 2012 bei 6,93 €/m²; in Ostdeutschland (hier und im Folgenden immer inkl. Berlin) lag sie bei 5,71 €/m². Bei der Berechnung von regionalen Mittelwerten werden die Mietpreise standardmäßig mit den jeweiligen Geschosswohnungsbeständen eines festen Jahres [hier: 2005; BBSR (2014)] gewichtet. Dadurch beeinflussen Regionen mit höheren Wohnungsbeständen den Mittelwert stärker als dünner besiedelte Regionen. Seit 2004 hat sich der Abstand der Mietpreise zwischen den ostdeutschen und den westdeutschen Bundesländern jedoch nicht verkleinert, sondern leicht vergrößert. Im Jahr 2004 betrug der Unterschied im Mittel 1,14 €/m²; 2012 waren es 1,22 €/m². Auch prozentual hat sich der Abstand vergrößert. Abbildung 1 macht diese Entwicklung deutlich. Die ostdeutschen Regionen (grün markiert) liegen überwiegend im linken unteren Quadranten, da sie 2012 unterdurchschnittliche Mieten und zwischen 2004 und 2012 auch eine unterdurchschnittliche jährliche Mietpreisentwicklung aufweisen. Die einzigen ostdeutschen Regionen, die im rechten oberen Quadranten liegen und daher hohe Mieten mit hohen Mietpreissteigerungen verbinden, sind Berlin, Potsdam und Jena. Die höchsten Mietpreise insgesamt waren 2012 in der Stadt München zu finden; den höchsten Preisauftrieb hatte die Stadt Trier zu verzeichnen.

Die Mietpreisentwicklung verlief über den Zeitraum 2004 bis 2012 nicht einheitlich. Abbildung 2 zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Mieten für West- und Ostdeutschland im Vergleich zum Basisjahr 2004. Während sich die Mietpreise bis zum Jahr 2006 im gesamtdeutschen Durchschnitt eher nach unten bewegten, sind seit dem Jahr 2007 deutliche Anstiege zu beobachten. Im Jahr 2012 lag die Miete in den westdeutschen Bundesländern um 8,4 % und in den ostdeutschen Bundesländern um 8,8 % über dem Niveau des Jahres 2004. Betrachtet man den Mietpreisanstieg im Vergleich zum

* Carolyn Fritzsche und Jan Kluge sind Doktoranden der Niederlassung Dresden des ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.

Abbildung 1: Mietpreisentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten



Quellen: BBSR (2013, 2014), Berechnung und Darstellung des ifo Instituts.

Vorjahr, zeigt sich, dass im Jahr 2012 sowohl in West- (+3,1 %) als auch in Ostdeutschland (+3,7 %) die Preise besonders kräftig angezogen haben.

Ein Vergleich zwischen den Bundesländern zeigt, dass die Mieten in Hamburg, Bayern und Hessen durchschnittlich am höchsten sind (vgl. Abb. 3). Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt wiesen im Jahr 2012 dagegen die niedrigsten Durchschnittswerte auf. Für dichter besiedelte Räume, wie z. B. Stadtstaaten, sollten höhere Mieten zu erwarten sein. Für Hamburg scheint diese Erwartung zuzutreffen; Berlin und Bremen befinden sich jedoch trotz hoher Bevölkerungsdichte nur auf dem Niveau der Flächenländer. Es liegt also nahe, dass neben der Bevölkerungsdichte weitere Determinanten auf den Mietpreis wirken.

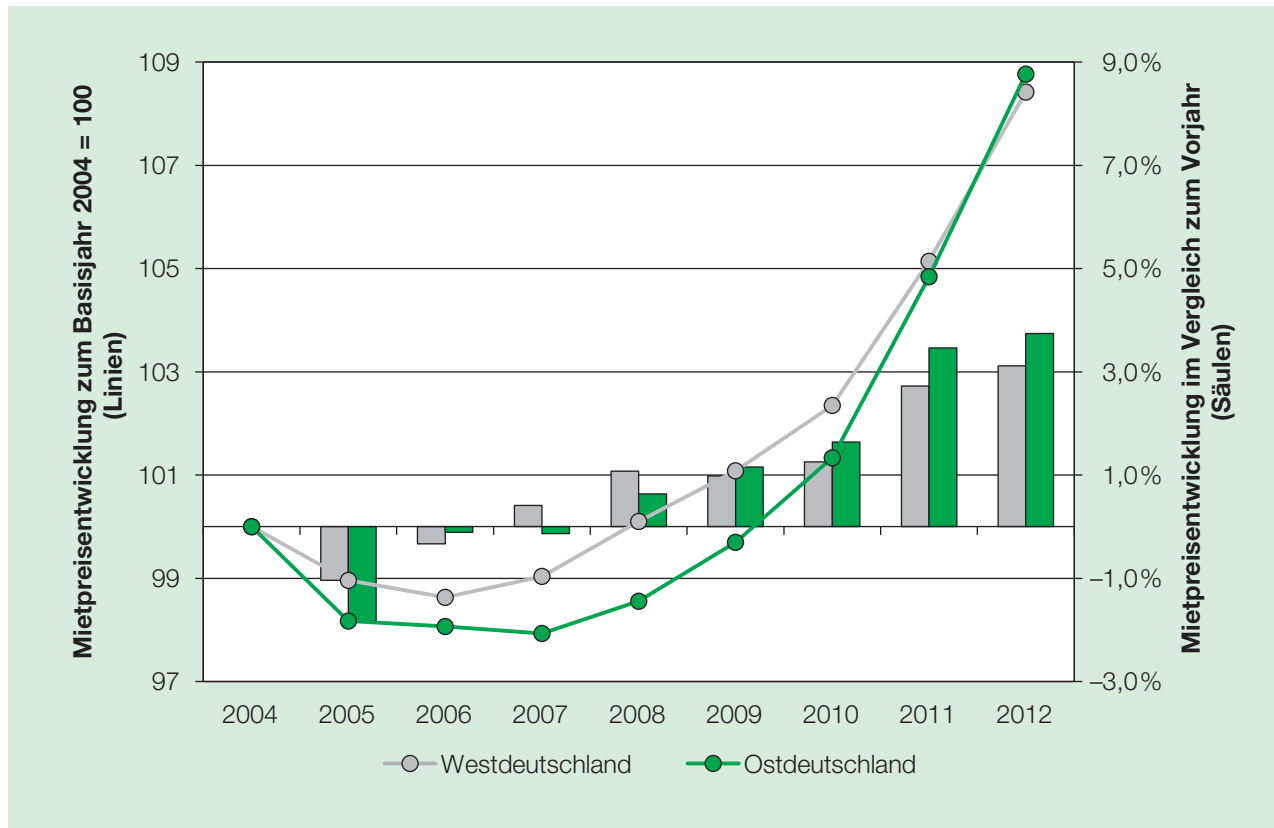
Theoretische Determinanten des Mietpreises

Der Preis auf dem Immobilienmarkt wird grundsätzlich durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die angebotene Menge an Wohnraum ist in der kurzen Frist starr, d. h. sie kann kaum vergrößert werden, da Baumaßnahmen eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen. Auch die Miet-

preise sind in der kurzen Frist unflexibel, weil sie bereits heute (auch ohne eine „Mietpreisbremse“) einer starken Regulierung unterliegen. Stärkere Anpassungen sind insoweit nur bei Neuvermietungen möglich, die aber im Regelfall nur einen kleinen Teil des Mietwohnungsmarktes ausmachen.

Die Angebotsseite wird durch den Wohnungsbestand und die Faktoren, die diesen Bestand beeinflussen, beschrieben. Ist der Bestand größer als die Nachfrage, sollten sinkende Mietpreise zu erwarten sein. Dieser Zusammenhang kann anhand der Leerstandsquote gemessen werden [APPELBAUM und GILDERBLOOM (1983)]: Gibt es zu wenige Nachfrager für das bestehende Angebot und wird das Angebot nicht verringert (z. B. durch Rückbau), sinkt der Preis. Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist ebenfalls ein wichtiger Faktor, der das Angebot von Immobilien bestimmt [WESTERHEIDE und DICK (2010)]. Sind günstige Flächen für Häuser und Wohnungen vorhanden, werden neue Immobilien gebaut und das Mietniveau sinkt. Tendenziell haben Kommunen einen Anreiz, Neubaugebiete auszuweisen, um ihre Einwohnerzahl zu erhöhen. Strenge Zoneneinteilungen und spezifische Bauvorschriften können jedoch dazu führen, dass manche Regionen weniger Land für Wohnungsbau zur Verfügung

Abbildung 2: Entwicklung der Mietpreise von 2004 bis 2012 in den westdeutschen (grau) und ostdeutschen Bundesländern (grün)



Quellen: BBSR (2013, 2014), Berechnung und Darstellung des ifo Instituts.

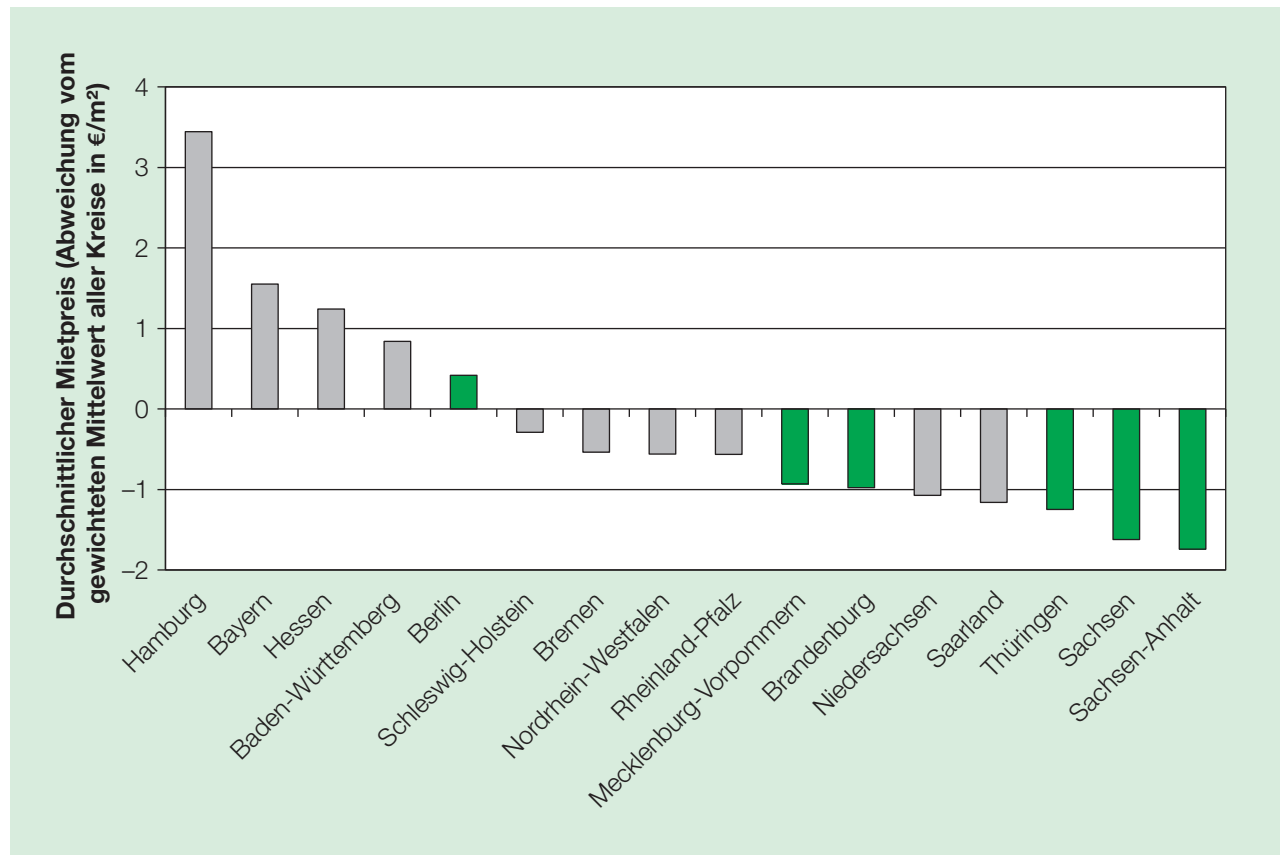
haben als andere, d. h. sie besitzen einen geringeren Anteil an Wohnfläche zur gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche [GIROUARD et al. (2006)]. Kann diese Knappheit nicht oder nur langsam durch Umnutzungsmaßnahmen beseitigt werden, führt das zu höheren Mietpreisen. Ein weiterer Faktor ist die Qualität der Mietwohnungen: Je niedriger die Qualität, desto geringer sollte ceteris paribus der Mietpreis sein. Beispielsweise zeigen MALPEZZI et al. (1987), dass die Mieten mit dem Alter der Gebäude sinken.

Nachfrageseitig beeinflusst die Bevölkerungsentwicklung den Mietpreis. Eine hohe Bevölkerungswachstumsrate (und dabei vornehmlich der Anteil, der durch Zuwanderung bestimmt ist) führt zu einer höheren Wohnungsnachfrage und damit zu steigenden Mieten [APPELBAUM und GILDERBLOOM (1987)]. Auch die Haushaltsgröße spielt hierbei eine Rolle: Ein hoher Anteil an ledigen Personen bzw. Einpersonenhaushalten, die im Schnitt mehr Wohnraum pro Kopf beanspruchen als Familien, verknappen den verfügbaren Wohnraum und erhöhen die Mietpreise insgesamt [SMITH (1974) und BBSR (2010)]. Daneben wirkt sich das verfügbare Einkommen positiv auf den Mietpreis aus: Mieter sind bei einem höheren Einkommen bereit, besser ausgestattete und größere Wohnungen nachzufragen [WESTERHEIDE und DICK (2010)]. Da

sie dann mehr Wohnraum pro Kopf beanspruchen, steigen die Mieten in der Region.

Zudem beschreibt der Lebenszykluseffekt den Einfluss von verschiedenen Altersklassen auf den Mietpreis: Mit steigendem Lebensalter erhöht sich die Wohnflächen-nachfrage [BRÄUNINGER et al. (2007)]. Gibt es viele Individuen im Alter zwischen 30 und 40 Jahren, ist die Nachfrage am Wohnungsmarkt größer, da sich mehr Einwohner in einem Alter befinden, in dem sie mit hoher Wahrscheinlichkeit entweder einen eigenen Haushalt gründen oder einen schon bestehenden vergrößern. GIROUARD et al. (2006, S. 27) finden diesen Effekt für den Häusermarkt und bezeichnen diese Altersgruppe als „household formation age“. Dadurch wird ein größerer Anteil an der zur Verfügung stehenden Wohnfläche in einer Region beansprucht, was zu steigenden Preisen führt. Daneben beschreibt der Remanenzeffekt, dass ältere Menschen ihre Wohnungsnachfrage nach dem 50. Lebensjahr zwar nicht mehr erhöhen, sie aber nur dann reduzieren, wenn sich ein Umzug nicht vermeiden lässt [BRÄUNINGER et al. (2007)].³ Ältere Menschen sind weniger mobil und haben stärkere Beharrungstendenzen für ihre bisherige Wohnung, auch wenn deren Größe nicht mehr angemessen ist [BUCHER und SCHLÖMER (2003)].

Abbildung 3: Abweichung der durchschnittlichen Mietpreise 2012 in den einzelnen Bundesländern vom gewichteten Bundesdurchschnitt



Quellen: BBSR (2013, 2014), Berechnung und Darstellung des ifo Instituts.

Daneben gibt es noch eine Reihe von Determinanten, die sich langfristig auf den Mietpreis auswirken – z. B. günstige Finanzierungsbedingungen durch niedrige Zinsen oder eine lockere Kreditvergabe [DEUTSCHE BUNDESBANK (2012)], Wandel in den Konsumpräferenzen [SMITH (1974)], Verkehrsanbindung [SIRMANS et al. (1989)] oder touristische Attraktivität [APPELBAUM und GILDERBLOOM (1987)]. Aufgrund einer hohen Korrelation mit anderen Variablen und durch die beschränkte Datenverfügbarkeit finden diese in der folgenden Querschnittsanalyse keine Beachtung.

Methodik

Um Unterschiede in der Entwicklung regionaler Mietpreise zu bestimmen, ist es zunächst notwendig, ein Modell aufzustellen, das die Entwicklung der Mieten in der Vergangenheit beschreibt. Dafür wird ein Regressionsmodell unter Zuhilfenahme der oben beschriebenen Variablen verwendet. Die Mietpreise werden vom BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG [BBSR (2013)] bereitgestellt; die erklärenden Variablen stammen aus dem Zensus 2011 [STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄN-

DER (2014a)] und aus der Regionaldatenbank der STATISTISCHEN ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014b).

Diese Analyse umfasst alle Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland⁴ und bezieht sich auf das Jahr 2011, da wichtige Informationen aus dem Zensus, wie z. B. die Leerstandsquote oder die Baujahre der Wohnungen, nur für dieses Jahr vorliegen. Die Schätzung erfolgt mithilfe der Methode der kleinsten Quadrate.

Ergebnisse

Die Ergebnisse des Regressionsmodells sind, getrennt nach angebots- und nachfrageseitigen Variablen, in Tabelle 1 dargestellt. Die Variablen (außer die Anteile der Baujahre und der Altersgruppen) wurden logarithmiert. Ihre Koeffizienten (β) lassen sich also als Elastizitäten interpretieren: Wenn sich die erklärende Variable um 1 % verändert, verändert sich der Mietpreis um β %. Die Anteile der Baujahre und der Altersgruppen wurden nicht logarithmiert. Hier lautet die Interpretation: Wenn sich die erklärende Variable um eine Einheit (hier also um einen Prozentpunkt) verändert, verändert sich der Mietpreis um $100 \cdot \beta$ %.

Tabelle 1: Regressionsergebnisse

Abhängige Variable: Mietpreise in €/m ²			
Angebotsseitige Variablen	Koeffizient	Nachfrageseitige Variablen	Koeffizient
Ausgewiesene Wohnfläche	0,00973	Verfügbares Einkommen pro Kopf	0,536***
(in % der Siedl. - u. Verkehrsfläche)	(0,0178)	(in 1.000 €)	(0,111)
Leerstand	-0,0796***	Zuzugsquote	0,0995***
(in % aller Wohnungen)	(0,0203)	(Zuzüge je 1.000 Einwohner)	(0,0253)
Anteil Baujahr vor 1950	–	Anteil unter 18 Jahre	-0,0236**
(Basiskategorie)	–	(in % der Gesamtbevölkerung)	(0,0110)
Anteil Baujahr 1950 bis 1989	0,00159	Anteil 18 bis 29 Jahre	-0,0237***
(in % aller Wohnungen)	(0,00127)	(in % der Gesamtbevölkerung)	(0,00745)
Anteil Baujahr 1990 bis 2005	-0,0138***	Anteil 30 bis 49 Jahre	–
(in % aller Wohnungen)	(0,00170)	(Basiskategorie)	–
Anteil Baujahr ab 2006	0,0473***	Anteil 50 bis 64 Jahre	-0,0337***
(in % aller Wohnungen)	(0,00797)	(in % der Gesamtbevölkerung)	(0,00992)
		Anteil 65 bis 74 Jahre	0,00770
		(in % der Gesamtbevölkerung)	(0,00897)
		Anteil über 75 Jahre	-0,0788***
		(in % der Gesamtbevölkerung)	(0,0100)
		Durchschnittliche Haushaltsgröße	-0,205
		(Personen je Haushalt)	(0,152)
Ost	0,183***		
	(0,0654)		
Konstante	2,086***		
	(0,721)		
Beobachtungen	402		
R ²	0,813		

Quelle: Berechnungen des ifo Instituts, robuste Standardfehler in Klammern, *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$.

Die Resultate der angebotsseitigen Variablen entsprechen überwiegend den Erwartungen. Die zum Wohnen zur Verfügung gestellte Fläche in Relation zur Siedlungs- und Verkehrsfläche einer Region hat zunächst keinen signifikanten Einfluss auf die durchschnittliche Miete. Womöglich wäre ein signifikant negativer Zusammenhang

erkennbar, wenn regionale Besonderheiten wie Baugrundqualität, Hanglagen o. ä. mit berücksichtigt werden könnten. Leerstand geht mit signifikant geringeren Mietpreisen einher, da dieser die Verhandlungsposition der Vermieter schwächt. Der Einfluss der jeweiligen Baujahre ist schwieriger zu interpretieren, da die Interpretation

jeweils auf die Basiskategorie (hier: vor 1950 errichtete Wohngebäude) bezogen werden muss. Während sich Regionen mit hohen Anteilen an zwischen 1950 und 1989 errichteten Gebäuden kaum von der Basiskategorie unterscheiden, sind bei jüngeren Gebäuden Unterschiede erkennbar. In Regionen, in denen in den 1990er Jahren verstärkt Wohnungen gebaut wurden, sind die Mieten heute signifikant geringer. Ein hoher Anteil von Neubauten mit Baujahren ab dem Jahr 2006 führt aber, möglicherweise aufgrund höherer Ausstattungsqualität und eines hohen Anteils an Erstvermietungen, zu höheren durchschnittlichen Mieten.

Die Ergebnisse für die nachfrageseitigen Variablen entsprechen ebenfalls überwiegend den Befunden aus der oben genannten Literatur. Würde das verfügbare Einkommen um durchschnittlich 1% steigen, so hätte das einen durchschnittlichen Mietpreisanstieg von circa 0,5 % zur Folge, da bei steigendem Einkommen größere Wohnungen mit besserer Ausstattung und in besseren Lagen verstärkt nachgefragt werden. Eine höhere Zuzugsquote (Zuzüge über die Kreisgrenzen je 1.000 Einwohner) wirkt mietpreissteigernd: Ziehen je Einwohner 1% mehr Personen zu, so verknappen sie den zur Verfügung stehenden Wohnraum und erhöhen die durchschnittliche Miete um circa 0,1%.

Die Koeffizienten der Altersvariablen müssen wieder auf die Basiskategorie (hier: die Gruppe der 30- bis 49-Jährigen) bezogen werden. Der Anteil dieser Gruppe lässt die Mieten mit am stärksten steigen. Sowohl höhere Anteile junger Menschen (mit wohl geringeren Einkommen und Ansprüchen) als auch höhere Anteile zwischen 50- und 64-Jähriger sowie über 74-Jähriger (von denen ein Teil nicht mehr in einer eigenen Wohnung lebt und daher weniger Wohnfläche beansprucht) wirken im Vergleich zur Basiskategorie mietpreissenkend. Somit dürften im Vergleich zu anderen Altersgruppen die Personen im Alter zwischen 30 und 49 Jahren, die überwiegend erwerbstätig sind und im Haushalt lebende Kinder haben, als auch die Personen im Alter zwischen 65 und 74 Jahren,⁵ die nach dem Auszug der Kinder in „zu großen“ Wohnungen verbleiben, den meisten Wohnraum beanspruchen und deshalb die Mietpreise insgesamt erhöhen. Der Koeffizient der Haushaltsgröße ist negativ aber nicht signifikant.

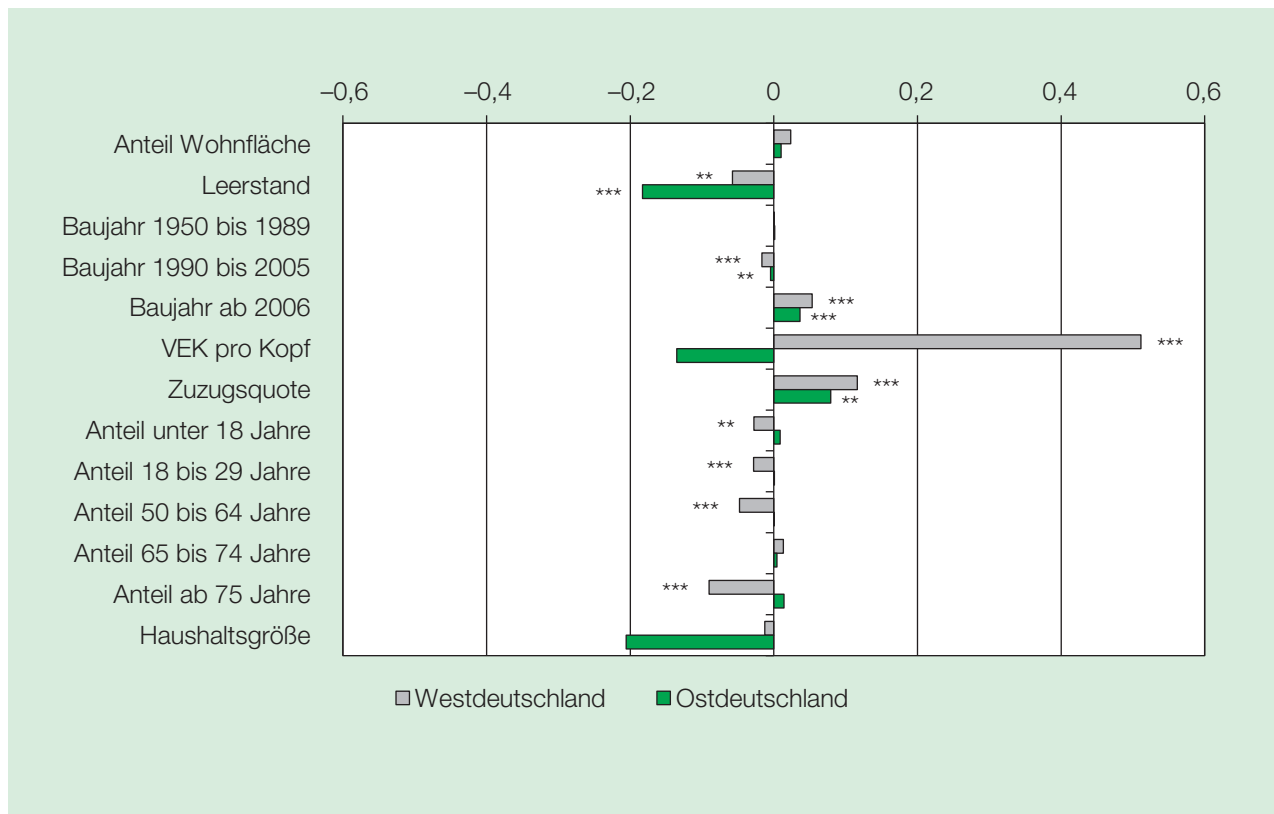
Zudem wurde eine Dummyvariable (Ost) in die Regression aufgenommen, die anzeigt, ob sich eine Region in Ost- oder Westdeutschland befindet. Diese Variable zeigt hier einen positiven Zusammenhang an. Wie die deskriptiven Statistiken weiter oben gezeigt haben, sind die Mietpreise im Osten jedoch durchschnittlich geringer als im Westen. Das Ergebnis lässt daher vermuten, dass bestehende Ost-West-Unterschiede in den Kontrollvariablen bereits berücksichtigt wurden und der Ost-Dummy

sich nur auf die dadurch noch nicht erklärte Varianz bezieht. In einer Regression ohne die Baujahre, das verfügbare Einkommen und die Zuwanderungsvariable ist der Koeffizient des Ost-Dummys, wie erwartet, signifikant negativ. Folglich ist es also interessant zu sehen, inwieweit die beobachteten Variablen in Ost und West nicht nur unterschiedlich sind, sondern unter Umständen auch unterschiedlich auf den Mietpreis wirken.

Vergleich der Effekte in westdeutschen und ostdeutschen Bundesländern

Um den Vergleich der Effekte in Ost- und Westdeutschland in den Blick nehmen zu können, bietet sich die Aufnahme von Interaktionstermen in die Regressionsgleichung an. Indem jede der erklärenden Variablen aus Tabelle 1 mit dem Ost-Dummy interagiert wird, können die marginalen Effekte einer Variablen auf den Mietpreis jeweils für Ost- und Westdeutschland bestimmt werden. Die marginalen Effekte sind in Abbildung 4 dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Interpretationsweise der Koeffizienten können die Balken jeweils nur für die logarithmierten bzw. die nicht-logarithmierten Variablen miteinander verglichen werden. Der direkte Ost-West-Vergleich ist aber für alle Variablen möglich.

Während die meisten Variablen in Ost- und Westdeutschland ähnlich auf die Mietpreise wirken, sind einige Variablen durch große (hochsignifikante) Unterschiede gekennzeichnet. Große Unterschiede gibt es zum Beispiel bei dem Anteil der über 74-Jährigen: Ein höherer Anteil dieser Kohorte geht in Westdeutschland (im Vergleich zur Basiskategorie) mit einer erheblichen Senkung des Mietpreises einher, während sich im Osten konstante Mieten ergeben. Bei den Anteilen anderer Altersgruppen gibt es ebenfalls deutliche Unterschiede, so dass festgehalten werden kann, dass die Altersstruktur sehr unterschiedlich auf die Mietpreise in Ost- und Westdeutschland wirkt. Auch das verfügbare Einkommen (VEK) pro Kopf wirkt sehr unterschiedlich: In Westdeutschland führt ein höheres Einkommen zu deutlich höheren Mieten; in Ostdeutschland ist das nicht zu beobachten. Ebenfalls hochsignifikante Unterschiede sind bei den Leerstandsquoten zu verzeichnen: Die Koeffizienten dieser Variablen sind zwar in beiden Regionen negativ und weisen damit auf mietpreissenkende Effekte hin; in Ostdeutschland ist dieser Effekt jedoch signifikant stärker ausgeprägt. Schließlich gibt es noch signifikante Unterschiede beim Anteil der zwischen 1990 und 2005 errichteten Wohngebäude. Außerdem lässt sich etwas verallgemeinert feststellen, dass die meisten der hier betrachteten Variablen im Westen betragsmäßig stärker auf die Mietpreise zu wirken scheinen als im Osten.

Abbildung 4: Marginale Effekte auf den Mietpreis in Ost- und Westdeutschland

Quelle: Berechnung und Darstellung des ifo Instituts, *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$.

Über die Ursachen für die unterschiedlichen Wirkungsweisen einiger Variablen kann diese Analyse keinen Aufschluss geben. Es wäre denkbar, dass ein höherer Anteil über 74-Jähriger im Osten nicht zu niedrigeren Mieten führt, da ambulante Pflege eine größere Rolle spielt als in Westdeutschland. Da im Osten mehr ambulantes Pflegepersonal je Einwohner über 74 Jahren zur Verfügung steht [vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014a,b,c)], wird es älteren Menschen ermöglicht, länger in ihrer eigenen Wohnung zu leben. In Bezug auf das verfügbare Einkommen könnten Substitutionseffekte vorliegen, wenn Menschen bei steigenden Einkommen verstärkt Wohneigentum erwerben würden. Zwar ist der Anteil der durch die Eigentümer genutzten Wohnungen im Osten geringer als im Westen [vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014a)]; allerdings könnten hier Aufholeffekte eine Rolle spielen. Die Leerstandsquote könnte im Osten stärker mietpreissenkend wirken, da sie hier deutlich höher liegt als im Westen. Es ist denkbar, dass der Einfluss der Leerstandsquote auf die Mietpreise nicht linear ist, sondern sich mit steigender Leerstandsquote verstärkt. Diese möglichen Ursachen müssen aber noch weiter untersucht werden. Eine Längsschnittanalyse könnte Erkenntnisse darüber bringen, ob sich die beobachteten Unter-

schiede bei den Marktmechanismen allmählich auflösen und ob dadurch eine Angleichung (oder ein Auseinanderfallen) der Mietpreise zu erwarten ist.

Fazit

Die Entwicklung der Wohnungsmieten in Deutschland verläuft regional sehr unterschiedlich. Besonders die Unterschiede zwischen westdeutschen und ostdeutschen Bundesländern fallen dabei ins Auge. Zwar gab es zwischen den Jahren 2004 und 2012 in beiden Regionen einen deutlichen Preisauftrieb (8,4 % im Westen und 8,8 % im Osten). Dennoch liegen die Mieten in den ostdeutschen Bundesländern im Jahr 2012 durchschnittlich noch immer um knapp 18 % unter dem westdeutschen Niveau. Bis zu einem gewissen Grad ist sicherlich nachvollziehbar, dass die Mieten im Osten bei hohen Abwanderungsraten in der Vergangenheit und vergleichsweise niedrigen Einkommen geringer sind als im Westen. Es scheint jedoch auch Unterschiede in den Marktmechanismen zu geben. So wirken zum Beispiel das verfügbare Einkommen, die Leerstandsquote und der Anteil älterer Menschen signifikant unterschiedlich auf die regionalen Mietpreise.

Literaturverzeichnis

- APPELBAUM, R. und J. GILDERBLOOM (1983): Housing Supply and Regulation: A study of the rental housing market, *Journal of Applied Behavioral Science* 19, S. 1–19.
- APPELBAUM, R. und J. GILDERBLOOM (1987): Toward a Sociology of Rent: Are Rental Housing Markets Competitive?, *Social Problems* 34 (3), S. 261–276.
- BRÄUNINGER, D., JUST, T. und S. SCHÄFER (2007): Wohnungsfinanzierung in Deutschland: vier Trends. Deutsche Bank Research, Aktuelle Themen 398, 11. Oktober 2007, Frankfurt am Main.
- BBSR (Hrsg.) (2010): Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, BBSR-Berichte KOMPAKT, 01/2010.
- BBSR (Hrsg.) (2013): Neu- und Wiedervermietungs-mieten 2004 bis 2012 (Angebotsmieten nettokalt), BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH.
- BBSR (Hrsg.) (2014): Geschosswohnungsbestände des Jahres 2005. Auf Anfrage.
- BUCHER, H. und C. SCHLÖMER (2003): Der demographische Wandel und seine Wohnungsmarktrelevanz, VHW Heft 3/2003, S. 121–126.
- BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN (Hrsg.) (2014): Ausschuss für Finanzstabilität – Erster Bericht an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland, Juni 2014, S. 13ff.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (Hrsg.) (2012): Finanzstabilitätsbericht 2012 – Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung, 12. November 2012, Frankfurt am Main.
- GIROUARD, N., KENNEDY, M., VAN DEN NOORD, P. und C. ANDRÉ (2006): Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals, OECD Economics Department Working Papers No. 475.
- KOFNER, S. (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, Oldenbourg Verlag, München.
- MALPEZZI, S., OZANNE, L. and T. THIBODEAU (1987): Micro-economic Estimates of Housing Depreciation, *Land Economics* 63 (4), S. 372–385.
- SACHVERSTÄNDIGENRAT ZUR BEGUTACHTUNG DER GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG (2013): Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik, Jahresgutachten 2013/2014, S. 445.
- SIRMANS, G. S., SIRMANS, C. F. und J. D. BENJAMIN (1989): Determining Apartment Rent: The Value of Amenities, Services and External Factors, *The Journal of Real Estate Research* 4 (2), S. 33–43.
- SMITH, L. (1974): A Note on the Price Adjustment Mechanism for Rental Housing, *The American Economic Review* 64 (3), S. 478–481.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2014a): Zensusdatenbank des Zensus 2011, Altersklassen, Baujahre, Art der Wohnungsnutzung, Haushaltsgröße; regionale Tiefe: Kreise und kreisfreie Städte, Stand: 22.10.2014.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2014b): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes: Durchschnittliche Jahresbevölkerung (Anzahl), Wanderungsstatistik, Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, VGR der Länder: Umverteilungsrechnung; regionale Tiefe: Kreise und kreisfreie Städte, Regionaldatenbank Deutschland, Stand: 22.10.2014.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2014c): Statistik über ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Einrichtungen, verfügbare Plätze, Personal, Stichtag: 31.12.2011; regionale Tiefe: Bundesländer, Regionaldatenbank Deutschland, Stand: 11.11.2014.
- WESTERHEIDE, P. und C. DICK (2010): Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien, Gutachten im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, Juli 2010, Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, Mannheim.

¹ Vgl. SACHVERSTÄNDIGENRAT ZUR BEGUTACHTUNG DER GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG (2013).

² In der ehemaligen DDR wurden die Wohnungsmieten auf dem Niveau von 1936 eingefroren [KOFNER (2004)].

³ Ein hoher Anteil sehr alter Menschen hingegen verringert die Nachfrage, da meist ein Umzug in kleinere Wohnungen notwendig wird.

⁴ Es gilt der Gebietsstand von 2011. Einige Variablen mussten für Mecklenburg-Vorpommern näherungsweise gebietsstandsbereinigt werden.

⁵ Die Regressionskoeffizienten dieser Altersgruppe sind insignifikant und können deshalb als nicht verschieden von Null (also von der Basiskategorie; in diesem Fall die Gruppe 30- bis 49-Jährige) angesehen werden.