

Stadt-Fokus

05 | 2014

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Peter Becker • Dr. Johannes Weinand

Immobilienblase in der Stadt Trier!? – Eine Einordnung

Wir gestalten Zukunft



Wiederholt wurde in regionalen Medien berichtet, dass der Wohnungsmarkt der Stadt Trier durch eine Immobilienblase im Sinne eines Überangebots an Wohnungen bzw. überhöhten Preisen gekennzeichnet sei. Dieser These wird nachfolgend argumentativ entgegnet.

1. Zur Einordnung des Begriffs „Immobilienblase“

Bevor auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Trier eingegangen wird, soll vorab der in der öffentlichen Debatte bisweilen verwandte Begriff der „Immobilienblase“ eingeordnet werden. Dieser wird oft gleichgesetzt mit einer Überproduktion von Wohnungen angesichts einer realen oder angenommenen Nachfrageentwicklung, verbunden mit der Befürchtung, dass durch diese Überproduktion in Zukunft viele Wohnungen leer stehen werden. Das ist jedoch keine Immobilienblase.

Vielmehr ist eine Immobilienblase nichts anderes als eine Preisblase auf dem Immobilienmarkt, bei der Investoren davon ausgehen, dass der Kaufpreis heute deshalb hoch liegt, weil der Verkaufspreis morgen voraussichtlich noch höher liegen wird und daher zur Investition bereit sind, auch wenn die Erwartung dieser zukünftigen Preissteigerung durch keinerlei fundamentale Faktoren gerechtfertigt ist.

Diese Investorensicht setzt voraus, dass eine Mehrheit der Marktteilnehmer denkt, dass:

- die Preise generell weiter ansteigen werden, was kurzfristig tatsächlich zu einem temporären Preisanstieg führt (sich selbst erfüllende Prophezeiung).
- Immobilien, die eigentlich als zu teuer erachtet werden, trotzdem als akzeptabel erscheinen, weil mit einer Entschädigung durch einen späteren Preisanstieg gerechnet wird.
- Wohneigentum von Erstkäufern jetzt erworben wird, weil es später als nicht mehr erschwinglich gilt (Paniktendenz).
- keine Risiken im Markt gesehen werden und ein Rückgang der Preise als sehr unwahrscheinlich angenommen wird (Selbstüberschätzung).

- sie sich selbst auf dem Höhepunkt einer Blase nicht in einer solchen zu befinden glauben.

Es handelt sich somit weniger um ein Mengenproblem, als vielmehr eine Preissteigerung aufgrund „falscher“ Renditeerwartungen und damit ein Wahrnehmungsproblem.

2. Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung

Nachdem der Begriff der Immobilienblase eingeordnet wurde, wird im Folgenden auf die prognostizierte Entwicklung von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt eingegangen.

Bereits im „Bericht zur Wohnungsbauentwicklung 1991“, der dem Stadtvorstand am 4.3.1993 vorgelegt wurde, wurde begründet dargelegt, dass der jährliche Wohnungsneubaubedarf in Trier für den Zeitraum 1991-2005 bei 600 Wohneinheiten (WE) pro Jahr liegt. Der Wert ergab sich, basierend auf den Ergebnissen der Volkszählung 1987, aus dem von der Planungsgemeinschaft Region Trier prognostizierten Bedarf an zusätzlichen Wohnungen von 6.067 WE für den Zeitraum 1987-2005 (311 WE p. a.) sowie den zu berücksichtigenden Ersatzneubau zum Ausgleich von Wohnungsbestandsabgängen, die für den Zeitraum 1987-2005 linear mit jährlich 150 WE fortgeschrieben wurden. Somit ergab sich ein abgeleiteter Gesamtbedarf von insgesamt 8.767 WE (6.067 WE+ 2.700 WE), was bezogen auf den Zeitraum 1987-2005 rund 461 WE, bezogen auf den Zeitraum 1991-2005 jedoch rund 600 WE pro Jahr entspricht. Begründet wurde die Prognose mit einem „Altersstruktureffekt“, demnach im Jahr 2000 gegenüber dem Jahr 1985 9.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 zusätzlichen Wohnraum nachfragen werden.

Bei dieser Prognose wurde eine durch Wohnungsflächenbedarfsausweitung (von bisher 36 m² laut Volkszählung 1987 auf 44 m² im Jahr 2000) sowie durch Haushaltsneugründungen (bedingt durch Haushaltsgrößenreduzierungen) induzierte Steigerung nicht berücksichtigt.

Laut Zensus 2011 lag der Wohnungsbestand der Stadt Trier zum 9. Mai 2011 bei insgesamt 59.842

WE (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden), was gegenüber der letzten Volkszählung aus dem Jahr 1987 eine Erhöhung um 15.987 WE darstellt. Werden nur die Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) betrachtet, liegt die Zahl der Wohnungen laut Zensus 2011 bei 54.542 Wohnungen, eine Erhöhung um 10.687 WE gegenüber dem Zensus 1987. Pro Jahr wurden somit rund 427 WE in Wohngebäuden, unter Hinzunahme der Wohnungen in Nichtwohngebäuden rund 639 WE fertiggestellt.

Auf Grundlage dieser Erfahrungen wurde, aufsetzend auf der Wohnungsbedarfsprognose 2025 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), im Fachbeitrag „Neue Siedlungsflächen“, der 2012 im Rahmen der Neuaufstellung des FNP erstellt wurde, ein jährlicher Neubaubedarf für das Wohnen in Höhe von ca. 550 WE errechnet.

Wird der Zeitraum der letzten zehn Jahre (2002-2012) betrachtet, zeigt sich, dass der in dieser Zeit realisierte Neubau von Wohnungen in Trier faktisch unter der o. g. Zielmarke liegt. Im Zeitraum 2002-2012 wurden 3.624 Wohnungen fertiggestellt, d. h. im Mittel 362 WE p. a. (vgl. Anhang). Allerdings hat sich der Wohnungsbestand aufgrund von Bauabgängen und Zweckentfremdungen nicht in gleicher Weise, sondern nur um 2.721 WE (rd. 272 WE p. a.) erhöht. Rund 90 WE pro Jahr entfielen somit auf den Ersatzneubau, der Wohnungsabgänge kompensiert, aber das Angebot auf dem Wohnungsmarkt nicht ausweitet.

Als Zwischenfazit lässt sich somit festhalten, dass der Wohnungsneubau in den letzten Jahren unterhalb der in den Prognosen geforderten jährlichen Raten liegt und allenfalls in jüngster Vergangenheit wieder leicht steigt.

3. Externe Effekte

Wichtig zum Verständnis der prognostizierten Bedarfe ist, dass sowohl die eingangs zitierte ältere Prognose wie auch der Fachbeitrag zum FNP 2015 bei der Ableitung des Wohnungsneubaubedarfs in keiner Weise den „Luxemburgeffekt“ und den „Alterszuwanderungseffekt“ berücksichtigten!

3.1. Luxemburgeffekt

Der Luxemburgeffekt bezeichnet den Umstand, dass die Bevölkerung im angrenzenden Luxemburg nach vorliegenden Prognosen auch weiterhin anwächst. Im Basisszenario wird damit gerechnet, dass die Bevölkerung von derzeit rund 500.000 Personen bis 2060 auf 774.782 Personen, d.h. um 54 Prozent ansteigt. Aufgrund des durch den Bevölkerungszuwachs beschränkten Angebots an Wohnungen und wegen der hohen Wohnungspreise und -mieten findet bereits seit einigen Jahren eine Zuwanderung von Luxemburgern auf die deutsche Seite, darunter auch auf den Trierer Wohnungsmarkt statt. Diese Wohnsitzverlagerungen von Luxemburg nach Deutschland bzw. nach Trier dürften sich entsprechend dieser Prognosen eher noch verstärken, als abschwächen. Hieraus folgt ein zusätzlicher Wohnungsneubaubedarf.

3.2. Alterszuwanderungseffekt

Der Alterszuwanderungseffekt bezieht sich auf die feststellbare Tendenz, dass die wachsende Generation 50+ vermehrt die Vorteile des Wohnens in der Stadt erkennt, sei es weil das derzeitige Eigenheim als zu groß empfunden wird, sei es, weil das Angebot an Infrastrukturen aller Art in ländlich geprägten Siedlung fehlt, sei es, weil in der Stadt auf das Auto verzichtet werden kann. Einschlägige Studien¹ beziffern das Potenzial von Suburbaniten zur Stadtwanderung in der Generation 50+ auf fast 20 Prozent. Bezieht man diese 20 Prozent auf die entsprechende Altersgruppe in den Kommunen, die in einem Umkreis von 30 km um Trier liegen, erhält man ein theoretisches Umzugspotenzial von 16.267 Menschen. Auch wenn nicht alle aus diesem Potenzial den Umzug nach Trier realisieren werden, kann man andererseits die Tendenz bei der Bestimmung des Bedarfs an zusätzlichen Wohnungen, den die Stadt Trier in den kommenden Jahren haben wird, nicht einfach negieren (vgl. hierzu auch Abb. 1 zur Entwicklung der Hochbetagten in der Region).

¹ vgl. Glasze und Graze 2007, in Raumforschung und Raumordnung 5, S. 467 ff.

Abb. 1: Regionale Entwicklung der Zahl der 80-Jährigen und Älteren 2010-2060 (Mittlere Variante - nach ausgesuchten Gebietseinheiten)

		aktuell 2010	mittelfristig 2010-2030	langfristig 2010-2060
Stadt Trier	Anzahl	5.779	6.392	10.382
	Anstieg (absolut)		613	4.603
	Anstieg (relativ)		11%	80%
Landkreis Trier-Saarburg	Anzahl	7.528	10.459	18.720
	Anstieg (absolut)		2.931	11.192
	Anstieg (relativ)		39%	149%
Region Trier	Anzahl	29.833	37.160	60.524
	Anstieg (absolut)		7.327	30.691
	Anstieg (relativ)		25%	103%

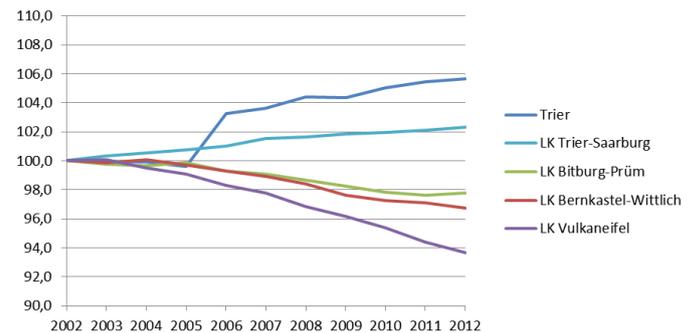
Quelle: Statisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2012): Rheinland-Pfalz 2060. Dritte regionalisierte Bevölkerungsvoraberechnung (Basisjahr 2010) | eigene Aufbereitung

Unter Beachtung des Luxemburg- und des Alterszuwanderungseffekts ist die o. g. Zielmarke des jährlichen Wohnneubaubedarfs in Höhe von 550 WE somit eher als Untergrenze aufzufassen. Gleichzeitig bedeutet die Nichtberücksichtigung dieser Effekte jedoch auch, dass der dargestellte prognostizierte Bedarf unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung Luxemburgs und speziellen Zuwanderungseffekten ist und daher als eine „robuste“ Grundlage bezeichnet werden kann.

4. Prognostizierter jährlicher Neubaubedarf wurde bislang nicht erreicht

Nimmt man nun die genannten 550 WE als Untergrenze, so wurde selbst diese unter dem Strich über die letzten Jahre nie erreicht. Wenn über einen längeren Zeitraum kontinuierlich weniger als der benötigte Wohnungszusatzbedarf bereitgestellt wird, kann daraus nur eine Knappheit an Wohnraum, verbunden mit steigenden Wohnungs- und Mietpreisen resultieren. Genau das war in Trier in den letzten Jahren zu beobachten. Wie vor diesem Hintergrund von einer Immobilienblase durch ein sich abzeichnendes Überangebot an Wohnraum gesprochen werden kann, ist aufgrund der dargestellten Datenbasis nicht nachzuvollziehen.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in der Region Trier (2002-2012)

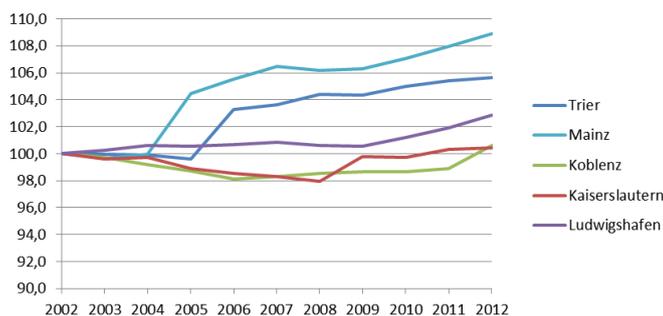


Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Trier

Auch im Vergleich zum Umland fällt die Neubautätigkeit in Trier deutlich geringer aus. Wird der Zuwachs an Wohnungen auf die Einwohnerzahlen bezogen, so kamen im Landkreis Trier-Saarburg im Zeitraum 2001-2011 41,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner dazu, im Landkreis Bitburg-Prüm 45,6, während die Stadt Trier nur einen diesbezüglichen Wert von 34,9 aufweist. Hier ist festzuhalten, dass es sich um regionale Durchschnittswerte handelt, die in den unmittelbar an Trier grenzenden Gemeinden sicherlich noch überschritten werden dürften. Dieses Bild zeigt sich auch bei der Betrachtung der absoluten Zahlen der Baufertigstellungen, unabhängig von der Einwohnerzahl.

Allerdings zeichnen sich auch die anderen rheinland-pfälzischen Oberzentren durch eine relativ geringe spezifische Neubautätigkeit aus. Wiederrum bezogen auf jeweils 1.000 Einwohner erhöhte sich in Mainz in den Jahren 2001-2011 der Wohnungsbestand um 28,3, in Koblenz um 24,5, in Kaiserslautern um 25,6 und in Ludwigshafen um 16,2. In den Städten Koblenz, Kaiserslautern und Ludwigshafen verlief die Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum eher rückläufig, während sie in Mainz und Trier positiv war. Soweit bekannt, ist auch in den anderen Oberzentren keine Immobilienblase vorhanden.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten von Rheinland-Pfalz (2002-2012)



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Trier

Obenstehende Grafiken (Abb. 2+3) zeigen zudem, dass Trier im Vergleich mit den Landkreisen in der Region Trier zwischen 2002 und 2012 die größte prozentuale Bevölkerungszunahme zu verzeichnen hat und im Vergleich der Entwicklung der kreisfreien Städte auf Platz zwei hinter der Landeshauptstadt Mainz liegt. Angesichts dieser Entwicklung und vor dem Hintergrund der dargestellten geringen Neubauquoten, etwa im Vergleich zu den Landkreisen, ist für Trier keine im Entstehen begriffene Immobilienblase zu sehen.

Vielmehr wird es in den kommenden Jahren darum gehen, neue Angebote auf dem Trierer Wohnungsmarkt zu schaffen, die für bestimmte Zielgruppen und Einkommensverhältnisse wie bspw. Studierende, Altersruhesitzwanderer oder Zuzüge aus Luxemburg attraktiv sind. Hierbei muss neben privaten Investitionen auch dem öffentlich geförderten, sozialen Wohnungsbau neuer Prägung wieder eine stärkere Bedeutung zukommen. So soll eine Versorgung unterschiedlicher Nachfragegruppen in Neubau und Bestand in der Stadt Trier sichergestellt werden.

Anhang



BAUFERTIGSTELLUNGEN IN DER STADT TRIER 1987-2012
nach Stadtbezirken und Planungsbereichen
Wohnungen in Gebäuden insgesamt

Stadtbezirke Planungsbereiche Gesamtstadt	Bestand neto GWZ 87	Baufertigstellungen - Wohnungen insgesamt																												Fortschr. Bestand d 2012
		1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29		
Stadtbezirk																														
Nellis Ländchen	101	1	0	0	0	0	0	0	4	6	10	2	0	1	17	1	64	28	4	5	3	0	1	7	12	0	5	0	1.478	
Maximin	102	1	3	30	55	37	20	61	69	73	43	0	11	8	22	58	2	25	4	46	3	36	0	5	50	0	5.521			
Altstadt	103	2	24	18	18	40	3	28	84	37	26	50	32	7	16	37	5	10	0	29	12	22	3	15	53	1	5.397			
Barbara	104	57	59	1	5	1	1	2	1	10	4	0	53	15	3	0	5	11	17	10	15	6	0	4	108	5	0	2.660		
Matthias	105	3	33	91	23	0	1	15	0	20	34	1	31	33	2	5	57	0	2	0	0	0	0	3	7	6	0	2.796		
Ehrang	201	8	7	22	0	16	9	21	44	20	14	13	33	20	4	2	17	3	1	7	9	0	11	9	5	5	3.678			
Quint	202	50	30	37	25	25	14	6	35	27	10	28	6	9	1	4	0	3	5	0	12	2	4	0	0	1	3	685		
Pfalzel	203	1641	23	15	12	13	4	4	3	4	16	1	23	14	10	4	1	1	18	9	17	28	29	19	8	0	1.928			
Ruwer	204	1.140	14	0	18	12	22	3	12	56	36	12	16	8	3	4	8	1	5	1	5	2	1	1	1	0	1.427			
Eitelsbach	205	83	0	0	0	1	3	4	3	10	4	2	5	3	1	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	122		
Blewer	206	892	3	2	7	0	6	25	1	3	3	7	7	17	0	9	1	3	1	2	3	5	2	5	0	4	4	1.013		
Pailien	301	779	1	4	2	1	11	1	6	3	4	17	1	0	1	0	5	6	6	4	0	3	1	0	4	2	0	13	875	
Trier-West	302	2.460	2	12	18	9	4	11	79	4	0	97	53	78	2	1	2	2	4	13	0	1	1	12	7	7	8	0	2.907	
Euren	303	1.779	10	8	5	11	6	30	23	15	7	49	13	7	13	23	20	20	22	17	26	5	21	3	10	5	8	2.175		
Zewen	304	1.414	12	8	15	23	33	11	50	13	27	39	10	25	11	9	7	12	13	6	6	3	4	3	12	16	0	1.792		
Alt-Kürenz	401	1.247	0	11	0	0	0	4	9	449	49	16	11	16	1	5	89	3	2	0	0	0	1	0	4	0	14	0	1.931	
Neu-Kürenz	402	2.224	0	0	68	0	2	0	3	1	184	100	19	3	10	8	9	300	9	47	40	89	89	31	69	350	28	3	3.934	
Gartenfeld	403	1.512	0	0	1	3	5	2	2	0	0	17	48	35	0	0	67	0	2	3	2	1	0	2	4	15	22	6	1.749	
Olewig	404	1.377	34	2	4	3	13	91	101	41	25	2	1	7	8	31	5	6	22	7	11	1	7	16	7	6	1	1.836		
Tarforst	405	2.365	15	13	10	1	36	97	35	54	12	63	36	27	23	76	41	32	10	27	29	5	31	18	20	22	12	17	3.127	

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Trier



**Neubau von Wohnungen je Einwohner
Stadt Trier im Vergleich mit anderen Gebietseinheiten
2001-2011**

Raumeinheit	Neubau von Wohnungen je Einwohner										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Trier, Stadt	4,9	5,0	2,1	1,8	2,3	2,5	3,4	2,0	1,8	5,3	3,8
Berncastel-Wittlich	2,4	4,4	3,3	2,9	3,5	3,3	2,6	2,1	1,8	3,4	2,8
Eifelkreis Bitburg-Prüm	3,9	4,0	3,8	5,3	3,9	4,2	5,1	4,0	3,9	3,1	4,4
Trier-Saarburg	2,7	3,9	3,6	4,3	4,0	4,6	4,9	3,1	3,6	3,2	3,9
Kaiserslautern, Stadt	4,1	2,9	2,3	2,2	2,4	3,7	1,6	1,7	1,9	1,0	1,8
Koblenz, Stadt	2,7	3,0	2,6	2,1	2,0	3,9	2,4	1,2	2,5	1,3	0,8
Ludwigshafen am Rhein, Stadt	2,5	1,6	1,4	1,5	1,7	1,3	0,9	1,1	1,1	1,5	1,6
Mainz, kreisfreie Stadt	3,0	2,9	1,3	5,0	2,0	1,6	2,3	2,9	2,9	1,9	2,5
Rheinland-Pfalz	3,8	3,7	3,2	3,6	3,1	3,2	2,8	2,3	2,0	1,7	2,0
Bundesgebiet	3,5	3,1	2,9	3,0	2,6	2,7	2,3	1,9	1,7	1,7	2,0

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Trier auf der Basis von INKAR (BBSR)