# Der Wohnungsmarkt zwischen Kapital, Regulierung und Realität

32. Mitteldeutscher Immobilientag (MIT)

Leipzig, 24. November 2026

Prof. Dr. Harald Simons

empirica

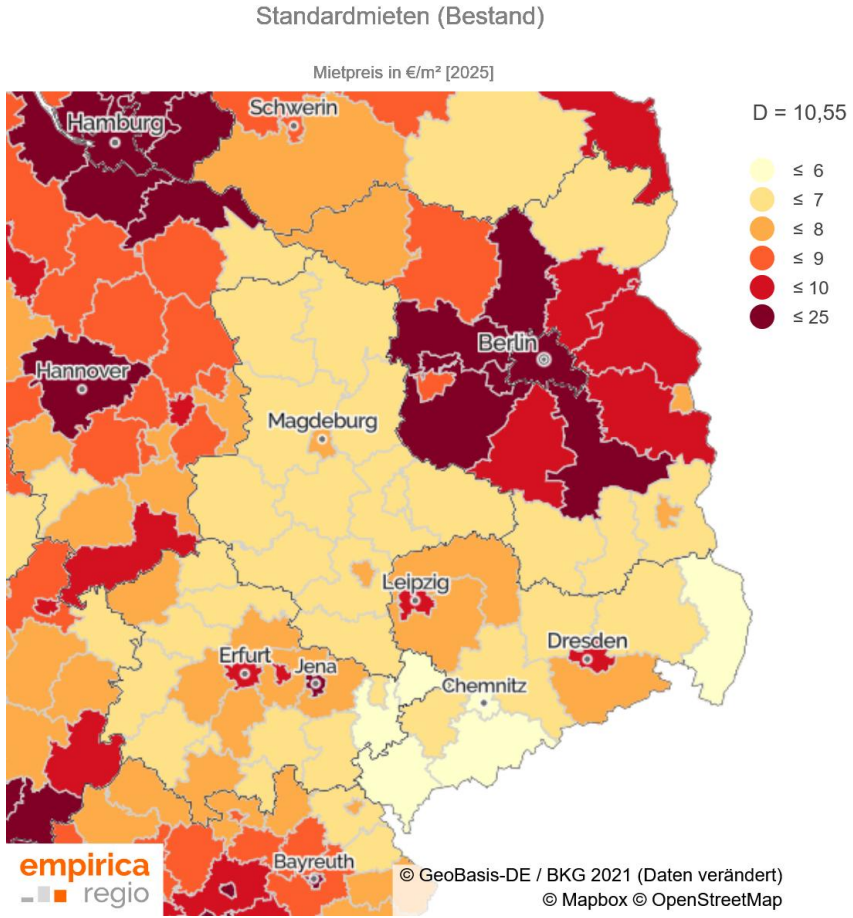
# Angebotsmieten 2025

Wohnungen zur Wiedervermietung (ohne Neubau)

- Regulierung und Wohnungsknappheit nur ein Thema in

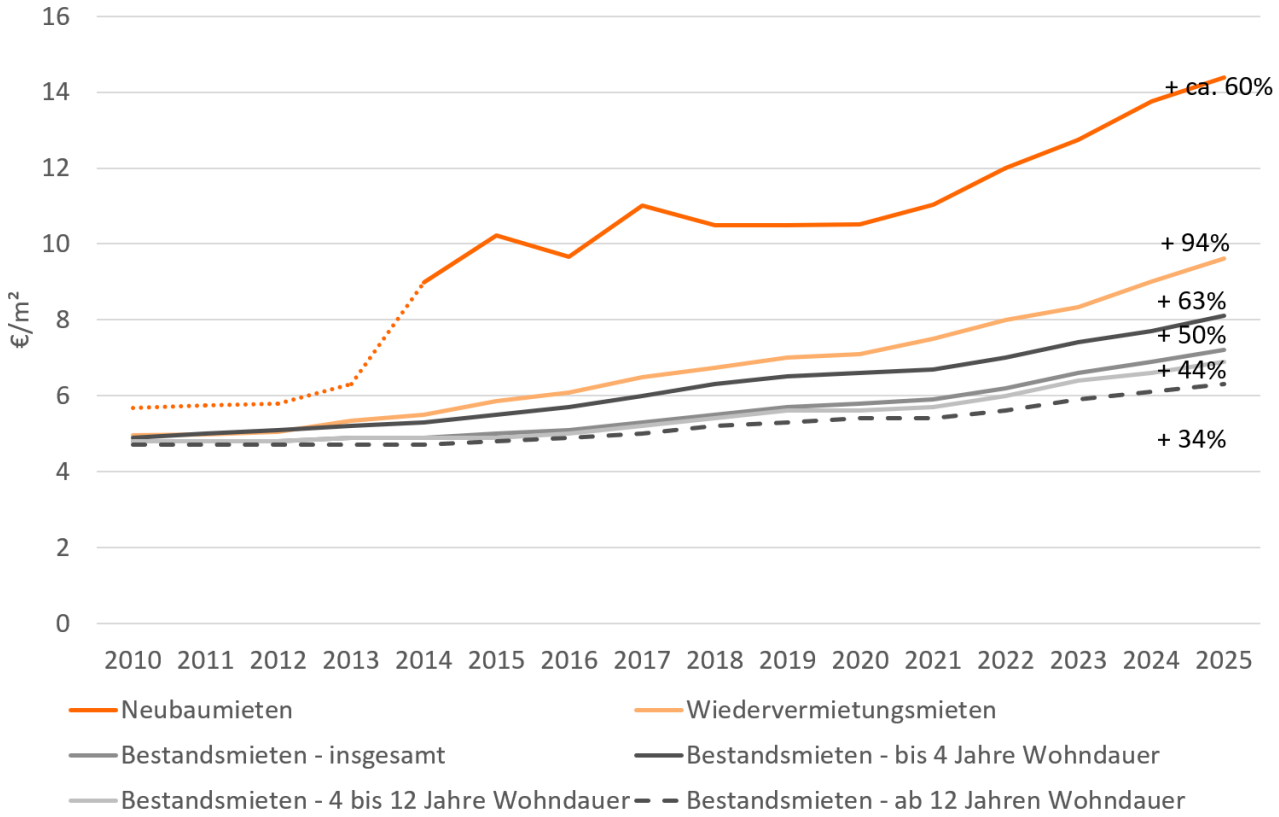
  Leipzig, Dresden, Erfurt, Jena und Weimar (+ggfalls Umland)

- Konzentration auf Leipzig




 | Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2026, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0); empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

# Mietentwicklung Leipzig, 2010 - 2025



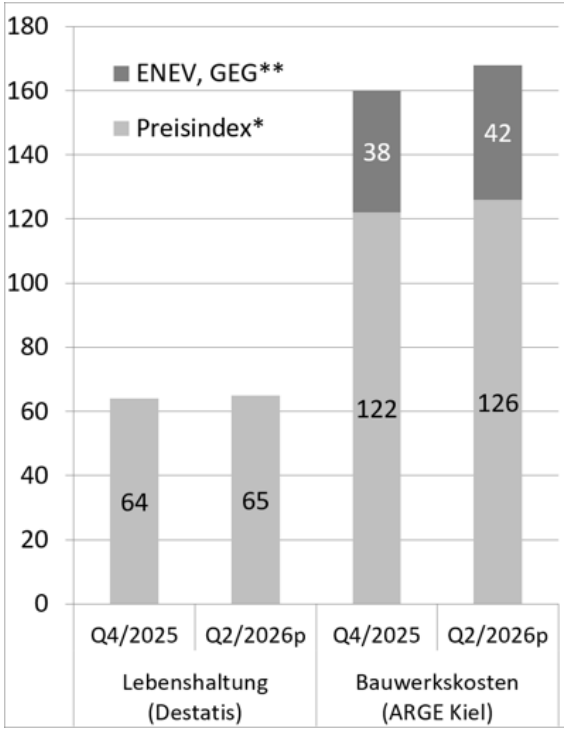

- Warum ?



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2026, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0); empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

# Warum sind die Neubaumieten gestiegen?

# Baukostenentwicklung 2000 – 2025

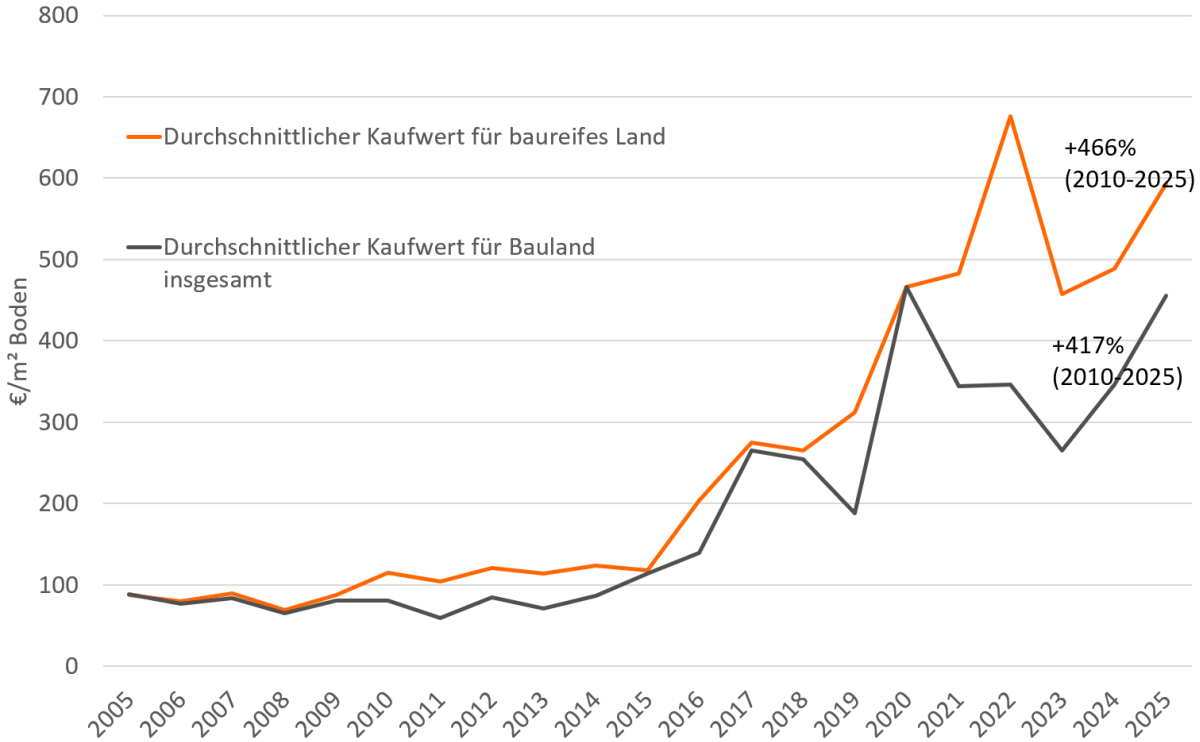



- Anstieg in allen Bereichen:
  - Rohbau: +108% (1098 €/m²)
  - Ausbau konstruktiv: +159% (861 €/m²)
  - Ausbau technisch: +384% (600 €/m²)
  - Baunebenkosten: +150% (527 €/m²)
  - Bauland

*lt. Destatis; Qualität/Anforderungen unverändert **und andere zusätzliche Anforderungen beim Bau

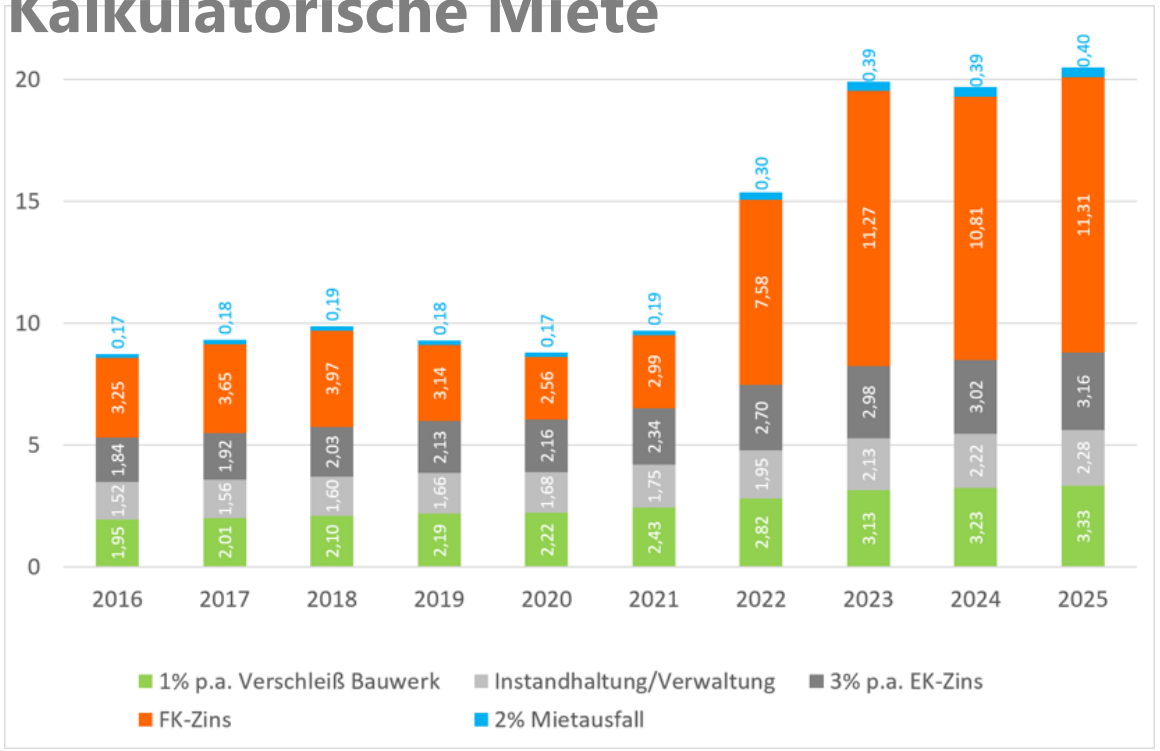
 | Quelle: Wohnungsbau in Deutschland: Bedarf und Erleichterung, Bauforschungsbericht Nr. 93 der ARGE Kiel (2026, S. 28f)

# Preisentwicklung Bauland, Leipzig, 2005 - 2025




 | Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2026, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0); empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

# Kalkulatorische Miete



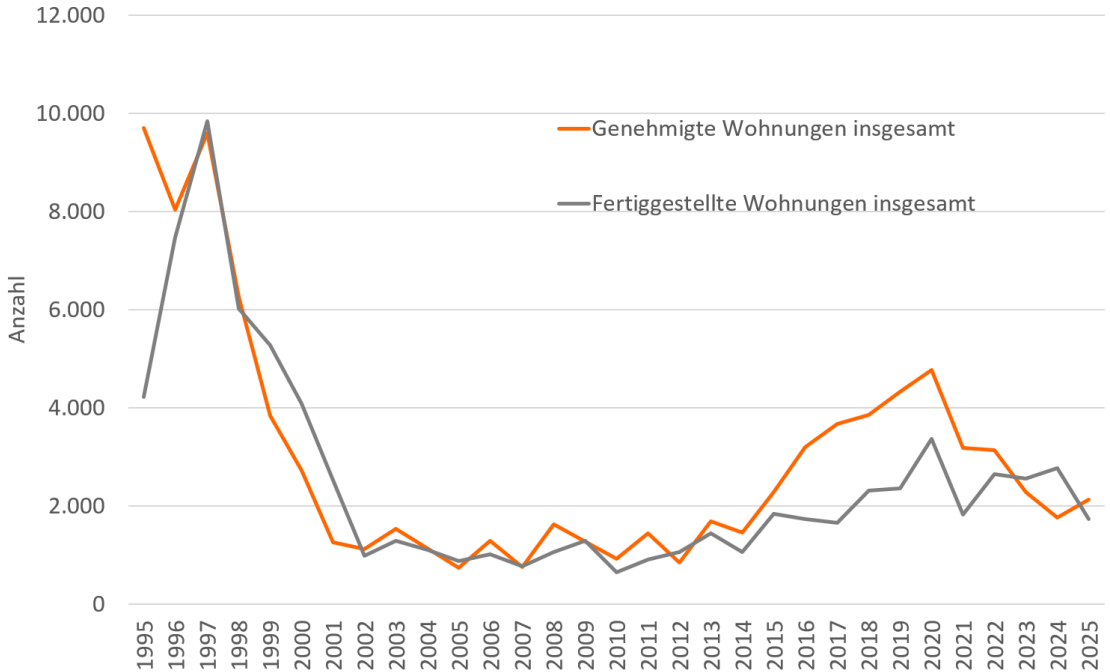

- Anstiege wurden kompensiert durch sinkende Zinsen
- 2022 war Schluss damit
- +1%-Punkt Zins = +3 €/m²

Annahmen: Bauwerkskosten 2025 = 4.000 €/qm Wfl | Bauland 2025 = 750 €/qm Wfl, Instandhaltung/Reparaturen 2015 = 1,50 €/qm Wfl | 25% Eigenkapital | mittlere GrErwSt-Satz über alle 400 Kreise (2005=3,5%, 2025=5,09%) | 1,5% Nebenkosten für Notar/Grundbuch



Quelle: ARGE-Kiel (Baukostenindex), destatis (Baulandindex, VPI Instandhaltung/Reparaturen), Bundesbank (Zinssatz Baudarlehen) 102_Bauwerkskostenindex für Wohngebäude (ARGE eV)

# Genehmigungen, Fertigstellungen, Leipzig




- Fertigstellungen (erstaunlicherweise) bislang noch nicht rückläufig
- Genehmigungen gesunken



Quelle: Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2026, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

# Fazit: Neubau

- Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen lohnen derzeit sich nicht
  - Erheblich höhere Mieten oder
  - erheblich niedrigere Baukosten oder
  - erheblich niedrigere Zinsen notwendig.

- Rückgang der Fertigstellungen zu erwarten

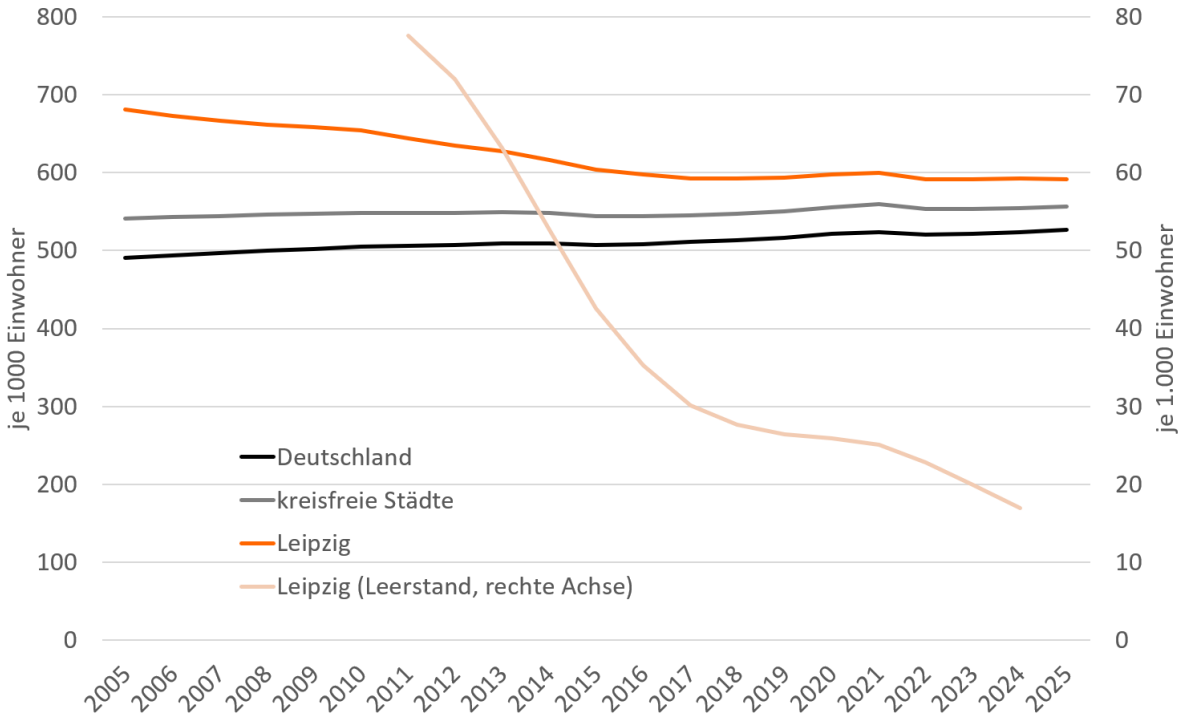
# Warum sind die Wiedervermietungsmieten gestiegen? (+94% seit 2010)

# Merkwürdig …

| | Deutschland | kreisfreie Städte | Leipzig |
|---|---|---|---|
| | Wohnungen / 1000 Einwohner | | |
| 2011 | 506 | 548 | 654 |
| 2025 | 527 | 557 | 591 |

- Wohnungsversorgung hat sich verbessert ?!?!?!?
- Warum steigen dann die (Angebotsmieten), warum ist die Verfügbarkeit gesunken, warum muss ewig gesucht werden?

# Wohnungen je 1.000 Einwohner




- Anstieg der Wohnraum-versorgung (Wohnungen je 1000 EW)
- Fast überall. Ausnahme: Städte mit hohen Leerstand 2011

 | Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

# Wie kommen Wiedervermietungsmieten zustande?

- Verhandlungen zwischen
  - Wohnungssuchenden (marktrelevante Nachfrage) und
  - Vermietern freier Wohnungen (marktrelevantes Angebot)
- Nicht zwischen allen Haushalten und allen Wohnungen!

- In der Büromarktanalyse seit langem üblich
  - Flächenabsorption / Flächenumsatz als wichtigste Kennziffer
  - Beispiel Köln: nur 2,5% des Bürobestandes sind pro Jahr marktrelevant

# Marktrelevantes Angebot

- Marktrelevantes Angebot:
  - Neubau entspricht knapp 1% des Wohnungsbestandes (in guten Jahren)
  - Wiedervermietung von Bestandswohnungen: ca. 10% des Wohnungsbestandes (in ausgeglichenen Wohnungsmärkten)

- Neubau steht für ca. 10% des marktrelevanten Angebotes

# Marktrelevante Wohnungsnachfrage

- Marktrelevant sind:
  - Wohnungssuchende ohne Wohnung (Zuziehende Haushalte, Haushaltsgründer, Trennung vom Partner, Wohnungslose, …)
  - Wohnungssuchende mit Wohnung, die aber unzufrieden mit ihrer Wohnung sind (z.B. Geburt Kind, Änderung der Lebenssituation, neuer Arbeitsplatz, …)
- Ca. 11% aller Mieterhaushalte einer Stadt sind/werden während eines Jahres marktrelevant

# Entspannte Wohnungsmärkten: Veränderungen saldieren sich überwiegend raus

- Umzug innerhalb einer Stadt:
  - Haushalt sucht (Nachfrage +1) und findet neue Wohnung,
  - kündigt seine alte (Angebot +1)
- Zuzug in Stadt / Fortzug aus Stadt
  - Zuziehender sucht und findet neue Wohnung (Nachfrage +1)
  - Fortziehender kündigt seine alte Wohnung (Angebot +1)
- Entsprechend für Trennung von Paaren / Bildung von Paaren; Haushaltsgründer / Verstorbene

# In angespannten Wohnungsmärkten aber …

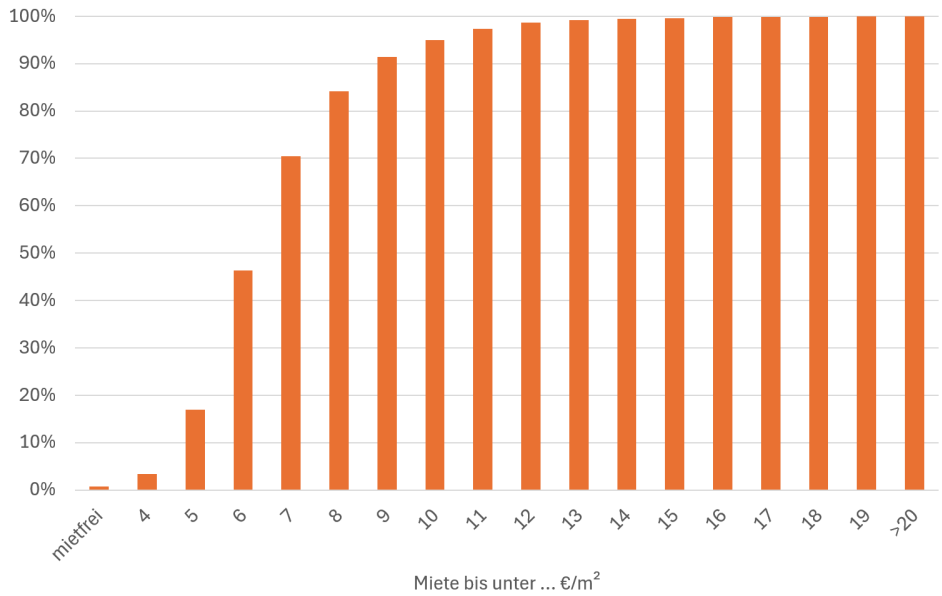
- Wohnungssuche ist schwieriger und dauert länger
- Neuvertragsmieten steigen,
- Bestandsmieten steigen, aber langsamer
- Alter Mietvertrag wird zum Wertpapier !
- Innere Wert eines alten Mietvertrages: 33.000 €
  (Angebotsmiete 9,62 €/m²; alte Bestandsmiete 6,30 €/m²; 70 m² Wohnung; 12 Jahre „Restlaufzeit“)
  - München: 101.000 €; (Uralt-Mietvertrag in München: mehrere 100.000€)
- Kündigung alter Mietvertrag: irreversibler Vermögensschaden + Sorge bei Bedarf keine neue Wohnung zu finden

# Angespannte Wohnungsmärkte: Veränderungen saldieren sich **nicht** raus

- Kündigung eines alten Mietvertrages häufig nicht sinnvoll:
  - Vorübergehender Fortzug („besser doppelte Miete zahlen“)
  - Unsicherheit („Neuer Job woanders, aber will ich wirklich dauerhaft hier wohnen?“ oder „Hält die Beziehung?“)
- Falls Liquidität nicht für doppelte Miete ausreicht, wird untervermietet
- Nach langer Zeit der doppelten Miete (mit Untervermietung und „alterndem“ Mietvertrag) – ist eine „Theaterwohnung“ auch eine schöne Sache!

# Bestandsmietenverteilung in Leipzig 2022

- Wie relevant sind diese Fälle der Wohnungshortung?
- 46,4% unter 6 €/m²
- 84,1% unter 8 €/m²
- Angebotsmiete: 7,99 €/m²
- Bereits leichte Veränderungen im Kündigungsverhalten haben enorme Auswirkungen



# Kompromisslösungen verschärfen Wohnungsknappheit!

- Zuziehender Haushalt findet keine passende Wohnungen und nimmt eine Kompromisswohnung (z.B. zu klein, zu teuer, möbliert, zur Untermiete, falsche Lage)
- … und sucht sofort weiter.
- Damit steigt die Nachfrage aber um 2 !
  (1 x realisierte Nachfrage; 1 x unrealisierte Nachfrage)
- Untervermietung ist keine Lösung des Wohnungsproblems, da der Untermieter weitersucht !

# Kompromiss auch bei Wohnungssuchenden mit Wohnung

- Die meisten Menschen wollen mindestens 4 mal im Leben umziehen (Starterwohnung; etwas bessere Wohnung nach Ende Ausbildung; Zusammenzug mit Partner; Haushaltsvergrößerung durch Kinder)
- Derzeit aber bleibt jeder da, wo er ist, ist aber unzufrieden und sucht (latent) eine neue Wohnung.
- Unrealisierte Nachfrage kumuliert über die Jahre !!!!

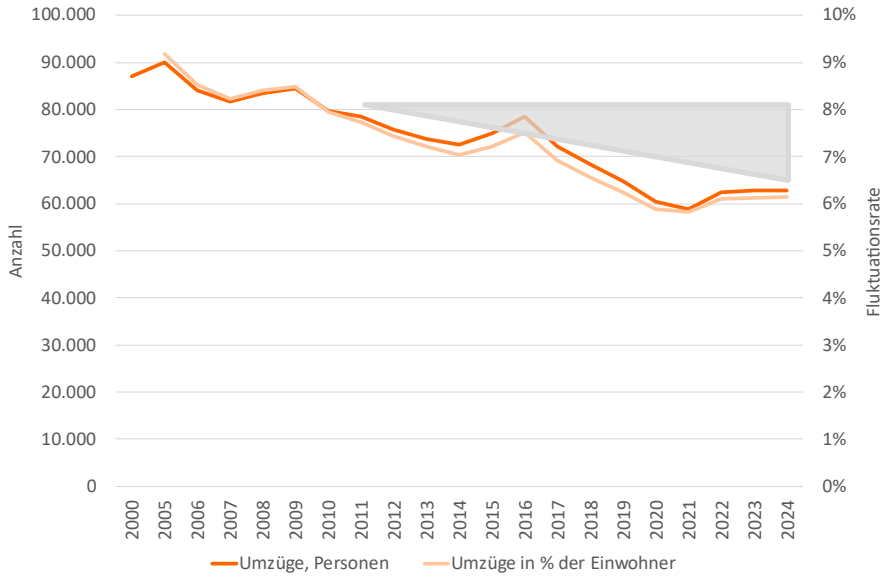
# Grober Versuch einer Quantifizierung (Beispiel Köln)

- Einwohnerzahl in Köln 2011 bis 2024 fast nicht gewachsen (+11.000 Einwohner, +1%)
- Haushalte: + 28.000
- Fertigstellungen: 39.000 Wohnungen
- Wohnungsbestand: +32.000 Wohnungen
- Angebotsmieten gestiegen von 8,50 €/m² auf 14 €/m²

- Außerdem: Köln veröffentlicht alle innerstädtischen Umzüge

# Umzüge innerhalb Kölns, 2000 bis 2024

- Umzugsquote von ca. 7,7%, gesunken auf ca. 6%
- 2024: 40.500 Haushalte wollten umziehen, nur 32.300 Haushalte sind umgezogen!
- Kumuliert 2011-2023: 70.000 Haushalte sind nicht umgezogen
- 2024: 110.000 marktrelevante Nachfrage
  32.300 marktrelevantes Angebot !






Quelle: Statistisches Amt der Stadt Köln

# Zwischenfazit

- Wohnungsknappheit aus dem Nichts ?!
- Ja, kann es geben!
- Wohnungshortung aus Sorge keine Wohnung zu finden …
- … und sich aufschaukelnde unrealisierte Wohnungsnachfrage machen es möglich.
- Theoretischer Extremfall: alle haben eine Wohnung, aber alle suchen eine andere
- Reise nach Jerusalem mit genügend Stühlen, aber keiner steht auf

# Lösungen ?

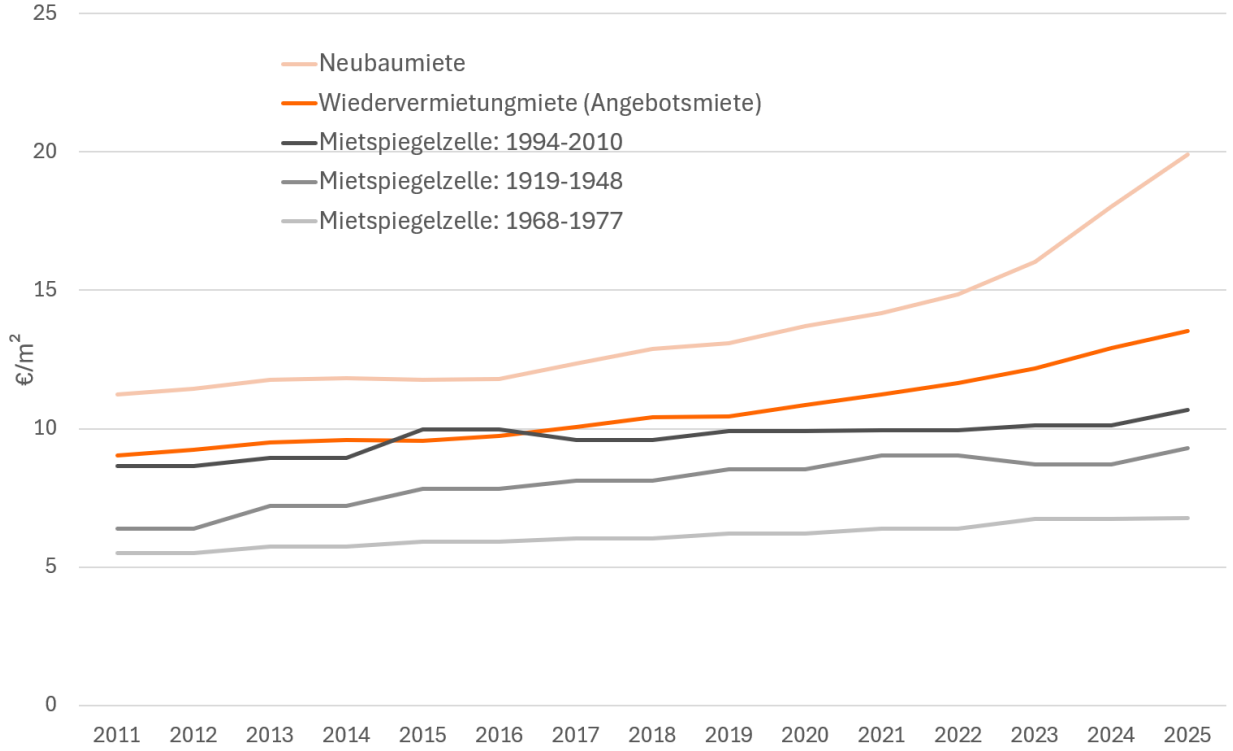
- Ohne Erhöhung der Fluktuationsrate ist alles sinnlos!
  - 90% des marktrelevanten Angebotes sind Wiedervermietungen
- Dazu muss das Horten von Wohnungen aufhören
  - **Untervermietung ist Zweckentfremdung** (Dauerhafte Untervermietung ganzer Wohnungen)
- **Bestandsmieten und Neuvertragsmieten müssen wieder näher zusammenkommen**
  - Ein alter Mietvertrag darf kein Wertpapier mehr sein !
- Neubau ist **doppelt** wichtig, da er Umzugsketten anstößt

# Warum steigt die Differenz zwischen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten ?

- Begrenzungen der Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen durch Bezug zum Mietspiegel
- … und zusätzlich durch Kappungsgrenze
- Ca. 2/3 der Mietspiegelstichprobe sind Mieterhöhungen, gekappt bis zur Mietspiegelmiete (d.h. 2/3 sind unterdurchschnittlich!)
- Mietpreisbremse verzerrt den Mietspiegel zusätzlich nach unten
- Folge: Mietspiegelmieten steigen in den einzelnen Tabellenzellen überraschend langsam

# Veränderungen Mietspiegelzellen Hamburg

2011 – 2025




- Entweder: Wohnungsmarkt in Hamburg nicht angespannt.
- Oder: Ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht ortsüblich



Quelle: empirica regio, Mietspiegel verschiedene Jahrgänge

# Übungsaufgabe (Stochastik I) · Klasse 11

JOHN-LENNON-SCHULE
*Gymnasium · Imagine & Dream*

**Aufgabenstellung:** Bestimme die durchschnittliche Körpergröße aller Schüler Deiner Klasse. Beschreibe Dein Vorgehen.

## ✕ Falsche Antwort

1. Ich messe die Körpergröße aller Schüler.

2. Ich addiere die Werte und teile das Ergebnis durch die Zahl der Schüler.

Arithmetisches Mittel:
$\bar{x} = (x_1 + x_2 + \ldots + x_n) / n$

## ✓ Richtige Antwort

1. Ich hole die Ergebnisse von letztem Jahr aus der 10. Klasse wieder raus.

2. Ich messe die Körpergröße aller Schüler und vergleiche die Werte mit den Werten des letzten Jahres.

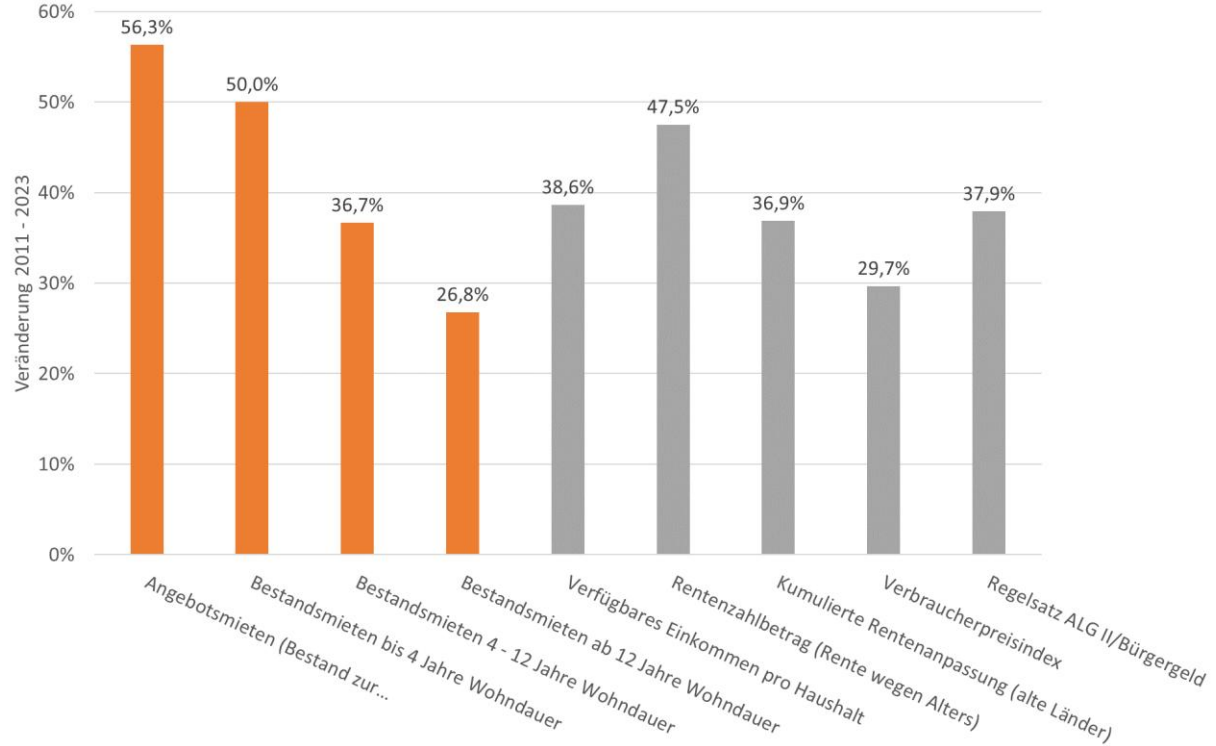
3. Alle Schüler, die letztes Jahr schon ausgewachsen waren, verlassen den Raum.

4. Alle Schüler, die jetzt 10 % größer sind als im Durchschnitt des letzten Jahres, verlassen den Raum.

5. Ich addiere die Körpergröße aller verbliebenen Schüler und teile das Ergebnis durch die Zahl der verbliebenen Schüler.

# Veränderungen Mieten und Einkommen

2011 – 2023, Mittelwert kreisfreie Städte




 | Quelle: eigene Berechnungen, DRV, empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2025, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

# Fazit

- Kein Ende der Misere in Sicht

- Mietwohnungsneubau wird nicht (relevant) steigen
- Selbstnutzerneubau wird / bleibt Stütze des Neubaus

- Mietregulierung wird noch strenger
- „Knappheit aus dem Nichts“ weiter nimmt zu
- „Wer eine Wohnung will, muss sie kaufen“

# Ein Zugang, alle Daten!




**> 600**
**Indikatoren**

**> 11.000**
**Gemeinden**

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
leipzig@empirica-institut.de

empirica regio GmbH
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884 795-0
info@empirica-regio.de, www.empirica-regio.de

www.empirica-institut.de