



*Stiftungskongress Lebendige Stadt, 18. September 2019*

*Carolin Wandzik, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH*

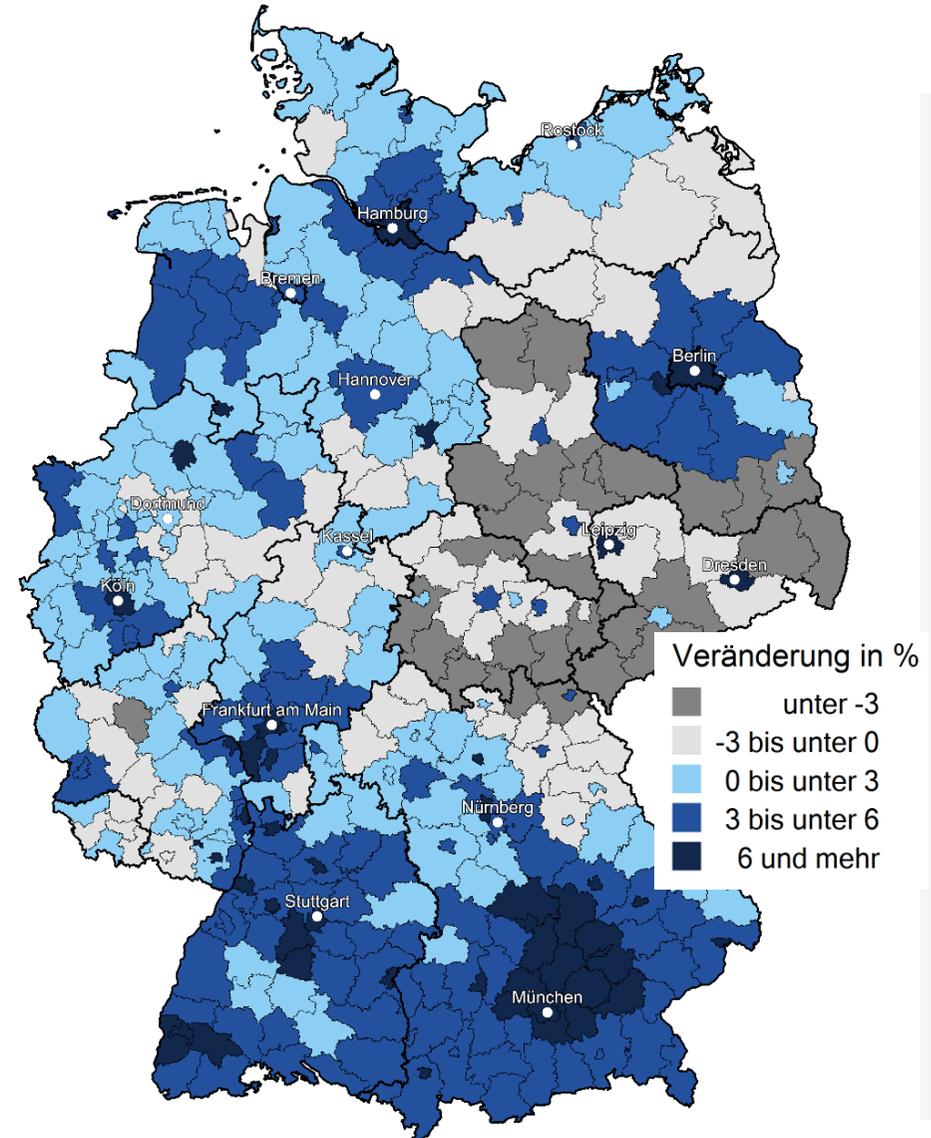
1. Eckdaten zum deutschen Wohnungsmarkt
2. Entwicklung in den großen Metropolen
3. Herausforderungen und Handlungsansätze

# Eckdaten zum deutschen Wohnungsmarkt

## Hintergründe

- Bevölkerungszuwachs in abgeschwächter Form, ca. 83 Mio. Einwohner in 2018 (+200.000 EW bzw. +0,2%)
  - Außenwanderungssaldo zwischen +340.000 und +380.000 Personen
  - Neubaubedarf von rund 350.000 WE
- Weiterhin nur mäßige Bautätigkeit (285.900 fertiggestellte Wohnungen in 2018, +0,4%)
- Weiter bestehendes Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung 2011- 2017



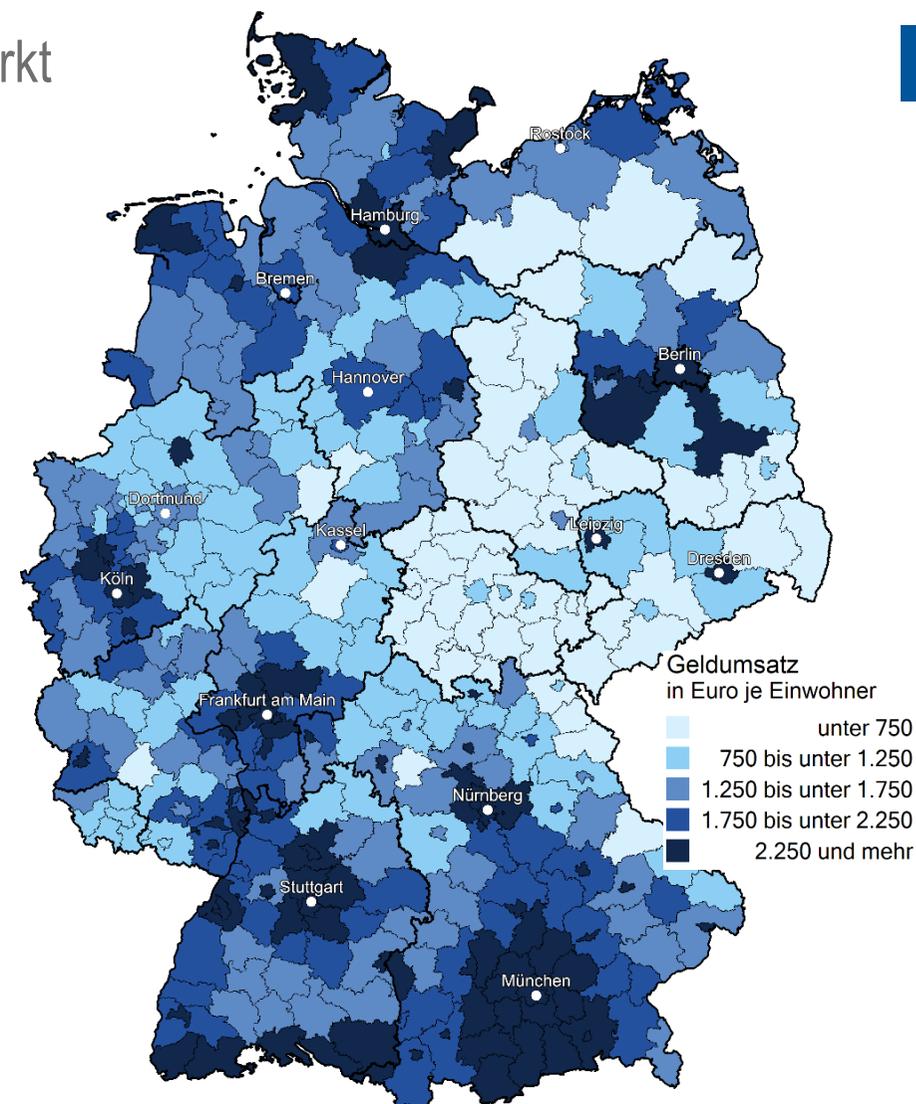
Quelle: Destatis, GEWOS

# Eckdaten zum deutschen Wohnungsmarkt

## Transaktionen im Jahr 2018

- Anstieg des Geldumsatzes aus Wohnimmobilientransaktionen um 7,3% auf rund 183,5 Mrd. Euro
- Rückgang der Kauffälle um 0,3% auf rund 699.200
- Neuvertragsmieten erneut stärker gestiegen als Inflationsrate
- Angebotskaufpreise wiederum stärker gestiegen als Mieten
  - Anhaltende Renditekompression

### Wohnimmobilienumsatz\* im Jahr 2018



\*Transaktionen von: Baureifem Wohnbauland, Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern (inkl. gemischt genutzter Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung), Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen inkl. zu geringen Teilen Teileigentum)

Quelle: GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

# Eckdaten zum deutschen Wohnungsmarkt

Entwicklung der Angebotsmieten und -kaufpreise II-2018 bis II-2019

## Flächendeckender Anstieg der Neuvertragsmieten

- Deutschlandweit um rund 3,8% auf 7,23 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen
- Stärkster Anstieg in den westdeutschen Stadt- und Landkreisen (+4,1%)
- Rückgang der Neuvertragsmieten lediglich in 8 der 401 deutschen Kreise



## Kräftige Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen

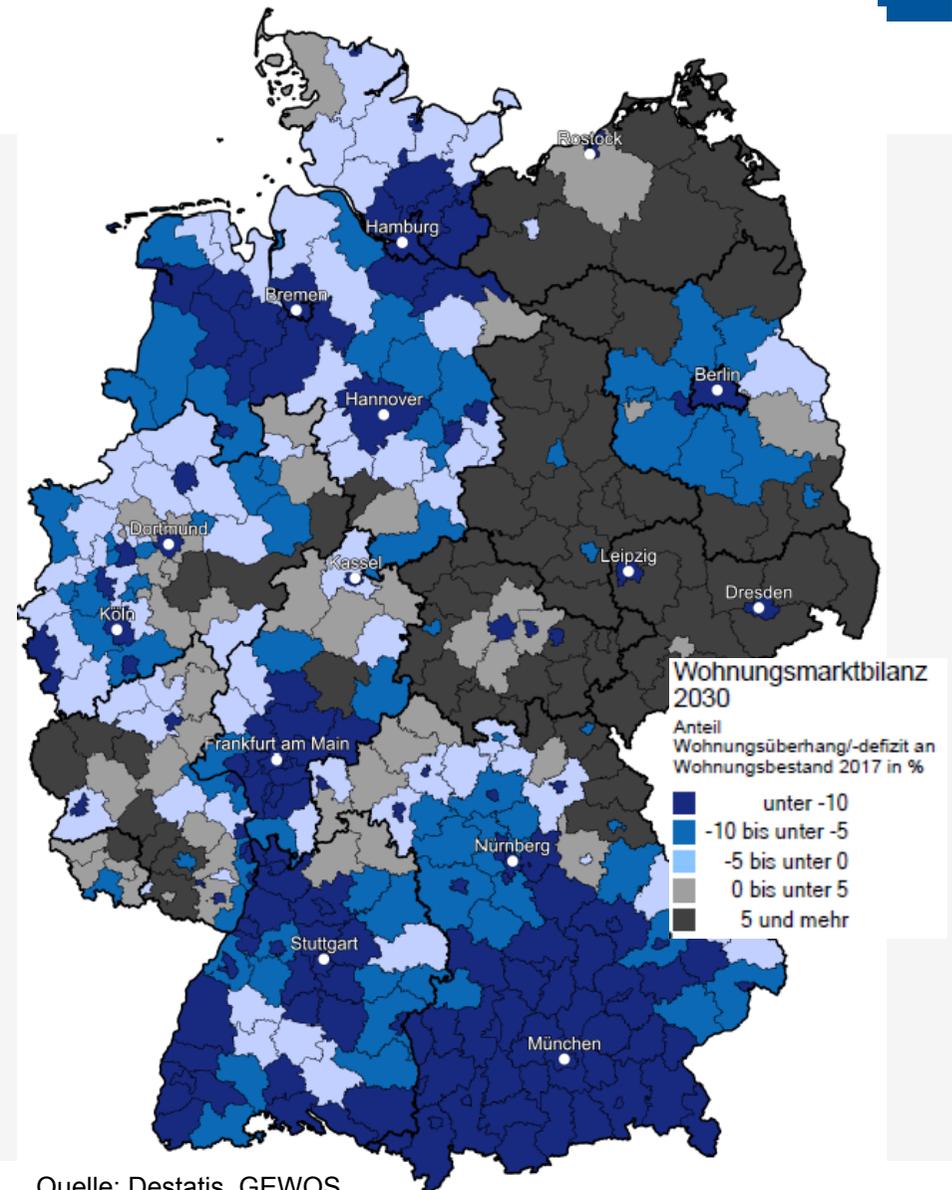
- Deutschlandweit sind die Preise um 8,2% auf rund 1.990 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen
- Anstieg in Ost- und Westdeutschland auf ähnlichem Niveau (+8,0% bis 8,5%)
- Rückgang der Kaufpreise nur in 12 der 401 deutschen Kreise



# Die Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland

## Wohnungsmarktbilanz bis 2030

- Bis 2030 fehlen etwa 3,6 Mio. Wohnungen in Deutschland (-8,7%), etwa 440.000 davon werden in der Hauptstadt Berlin benötigt (-23,1 %)

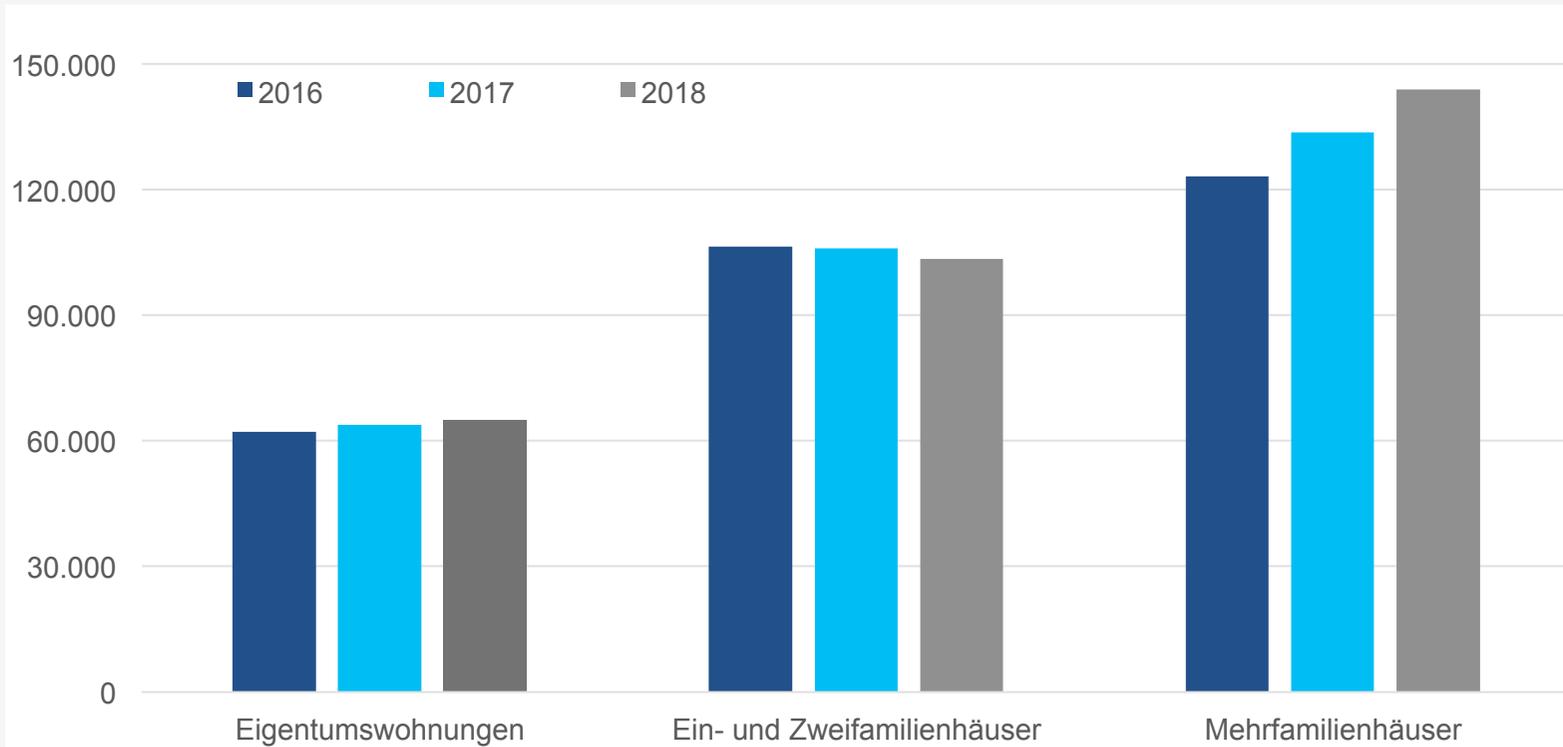


Quelle: Destatis, GEWOS

# Die Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland

## Baufertigstellungen

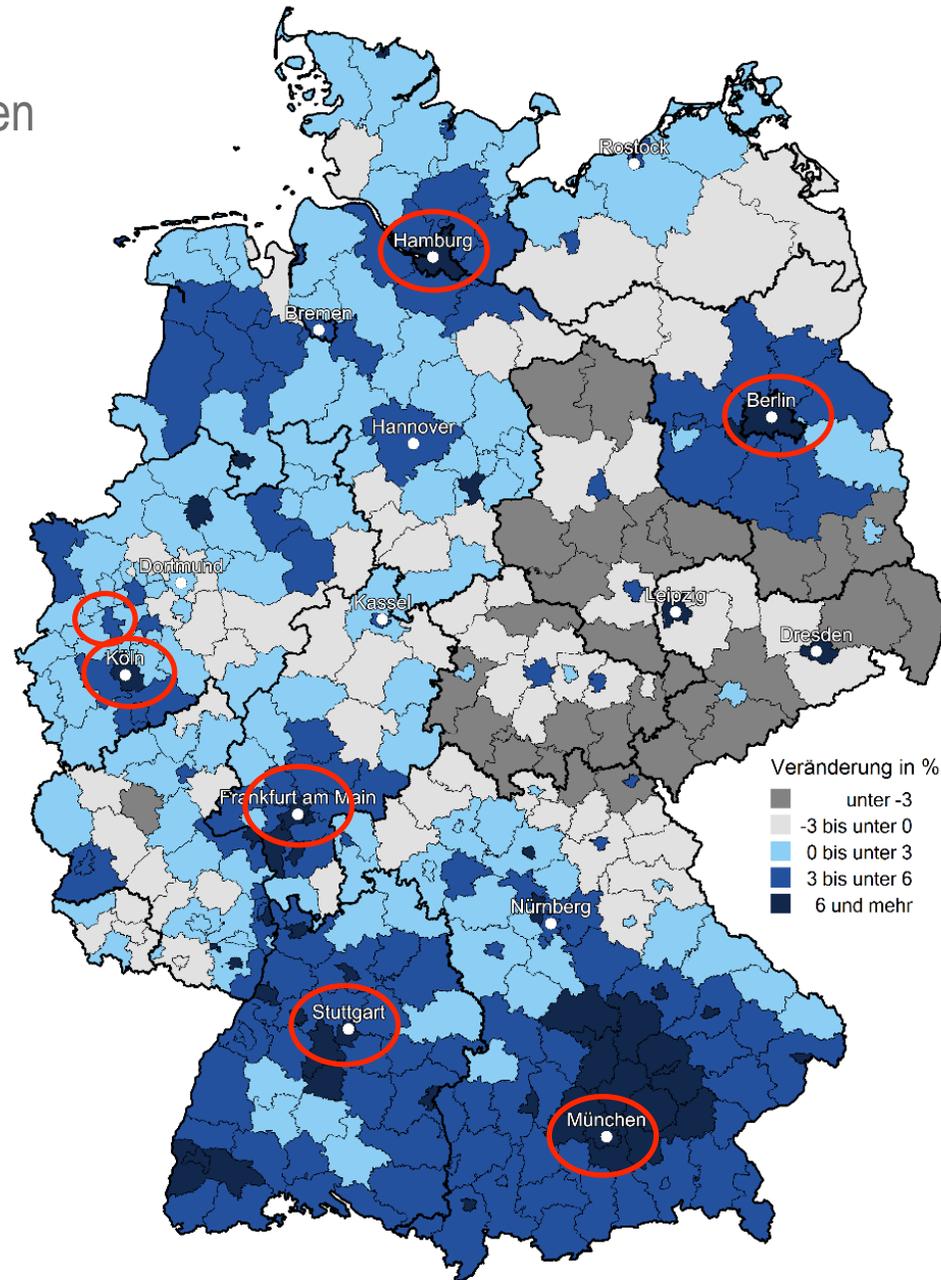
### Baufertigstellungen in Deutschland 2016 bis 2018



- Anstieg der fertiggestellten Mehrfamilienhäuser (+16,9%) und Eigentumswohnungen (+4,7 %)
- Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern rückläufig (-2,8%)

## Entwicklung in den großen Metropolen

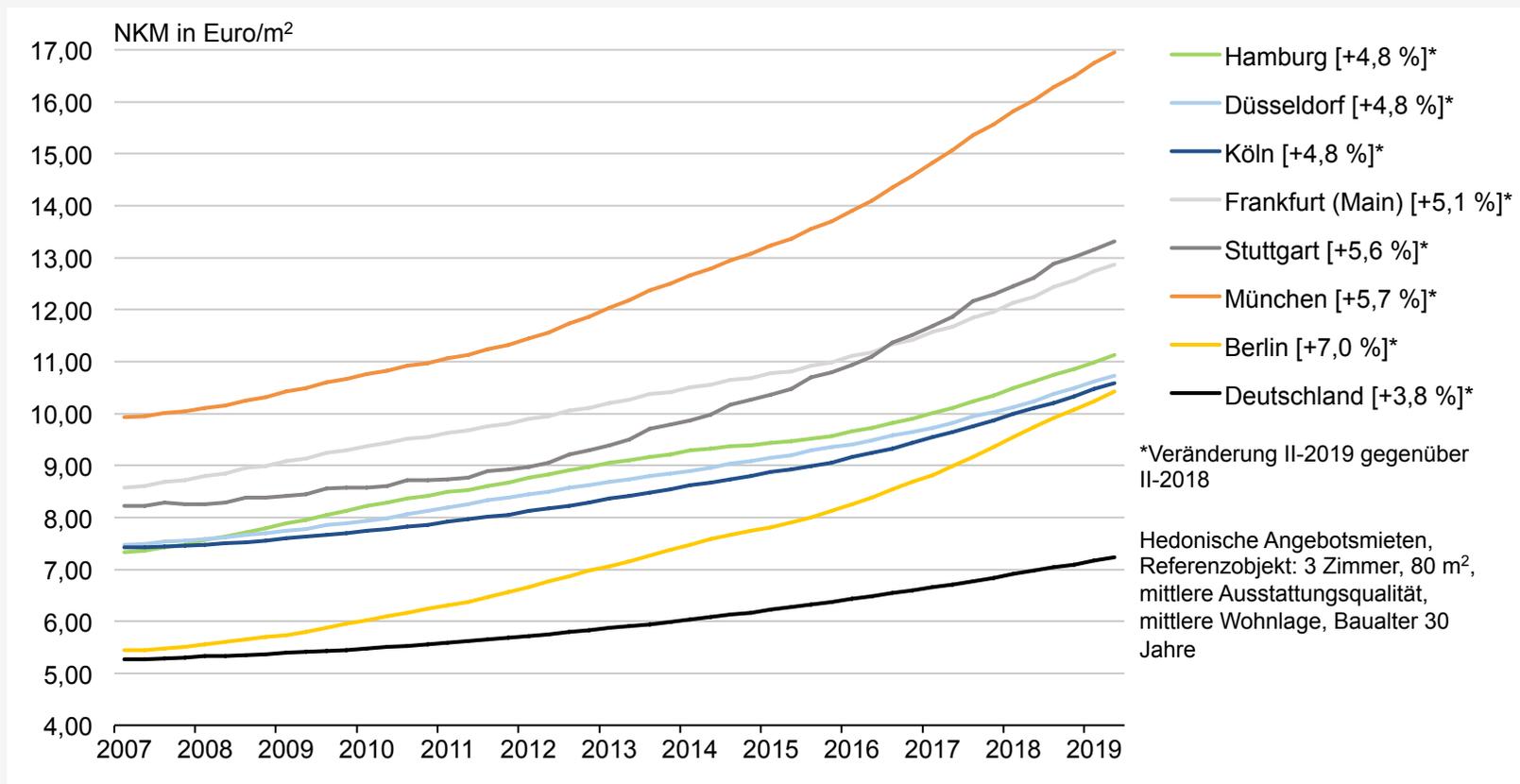
- Bevölkerungswachstum (2011-2017) zwischen 4,7% (Düsseldorf) und 10,4% (Frankfurt a. M.)



# Entwicklung in den in den großen Metropolen

Angebotsmieten I-2007 bis II-2019

## Mittlere Angebotsmieten in allen A-Städten nun über 10 Euro/m<sup>2</sup>

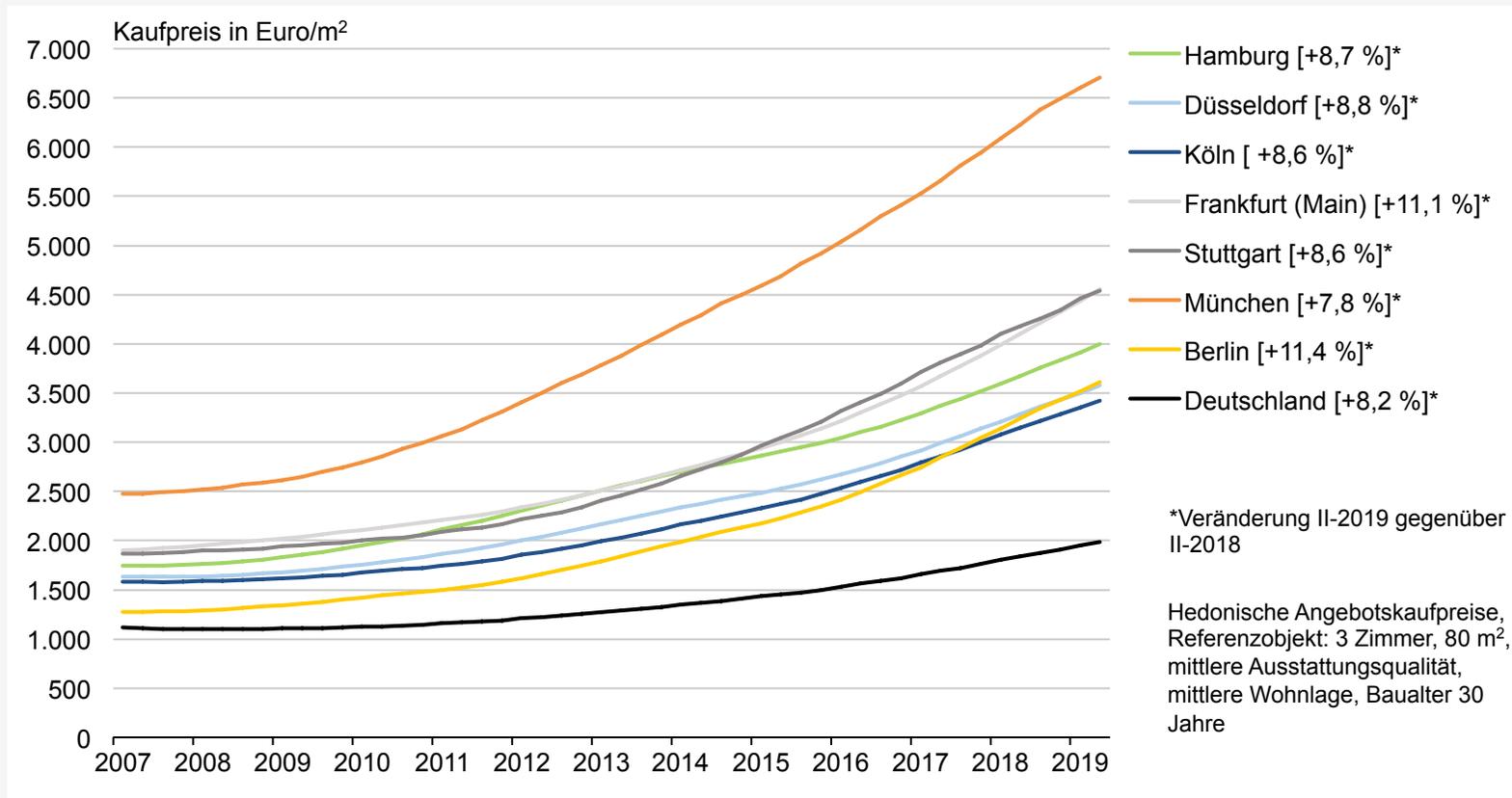


Quelle: ImmobilienScout24, GEWOS

# Entwicklung in den in den großen Metropolen

## Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen I-2007 bis II-2019

### Angebotskaufpreise bei Eigentumswohnungen deutlicher als Angebotsmieten gestiegen

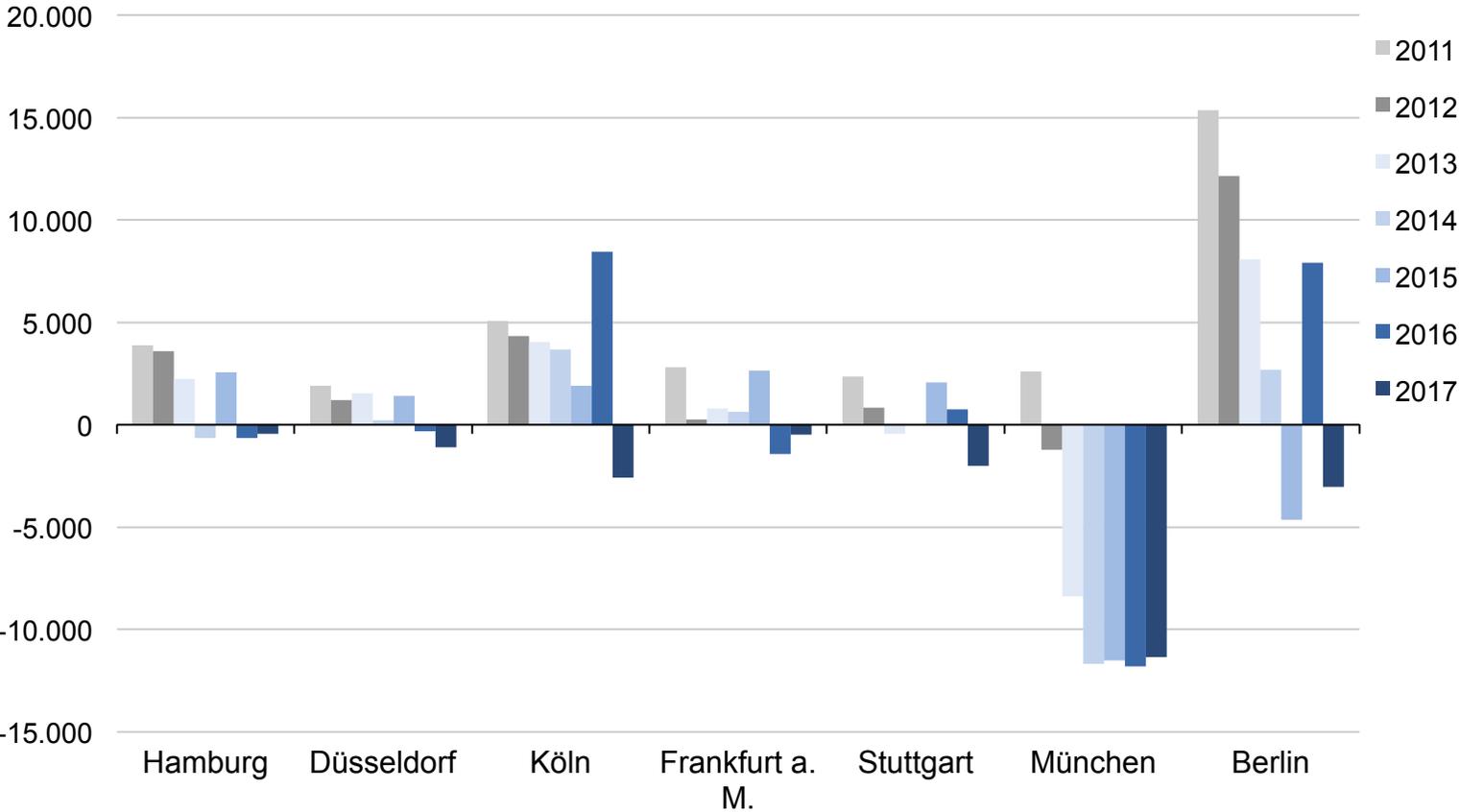


Quelle: ImmobilienScout24, GEWOS

# Entwicklung in den in den großen Metropolen

## Binnenwanderungssalden 2011 bis 2017

### Negativer Binnenwanderungssaldo 2017 in allen A-Städten



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, GEWOS

- Positive Bevölkerungsentwicklung setzt sich in den Städten fort
- Zukünftig weiter steigende Wohnungsnachfrage
- Neubaubedarf bis 2030, regional unterschiedlich verteilt
- Anstieg der Bautätigkeit, aber nicht ausreichend
- Weiterhin starke Marktanspannung, insbesondere in den größeren Städten, zunehmend auch im Umland

- Innenentwicklung und Neuinanspruchnahme von Flächen in besonders angespannten Regionen erforderlich
- Suburbanisierungsprozesse in den Wachstumsregionen nehmen wieder zu
- Preisdynamik nimmt in Folge auch in den Umlandgemeinden zu
- Thema bezahlbares Wohnen gewinnt weiter an Bedeutung
- Umland sollte politisch stärker in den Fokus rücken
- Interkommunale Baulandstrategien sinnvoll

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

14

**Kontakt:**

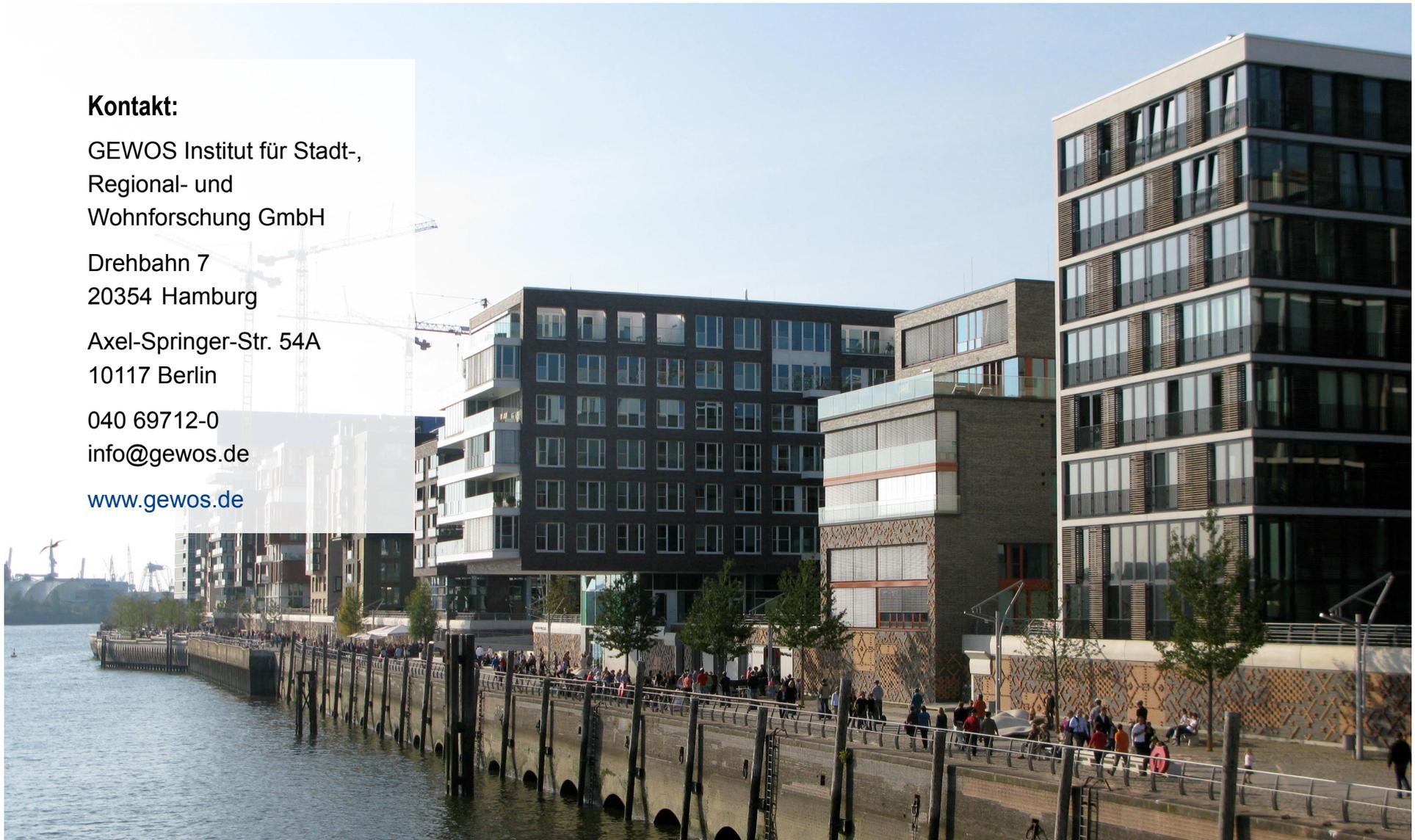
GEWOS Institut für Stadt-,  
Regional- und  
Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7  
20354 Hamburg

Axel-Springer-Str. 54A  
10117 Berlin

040 69712-0  
info@gewos.de

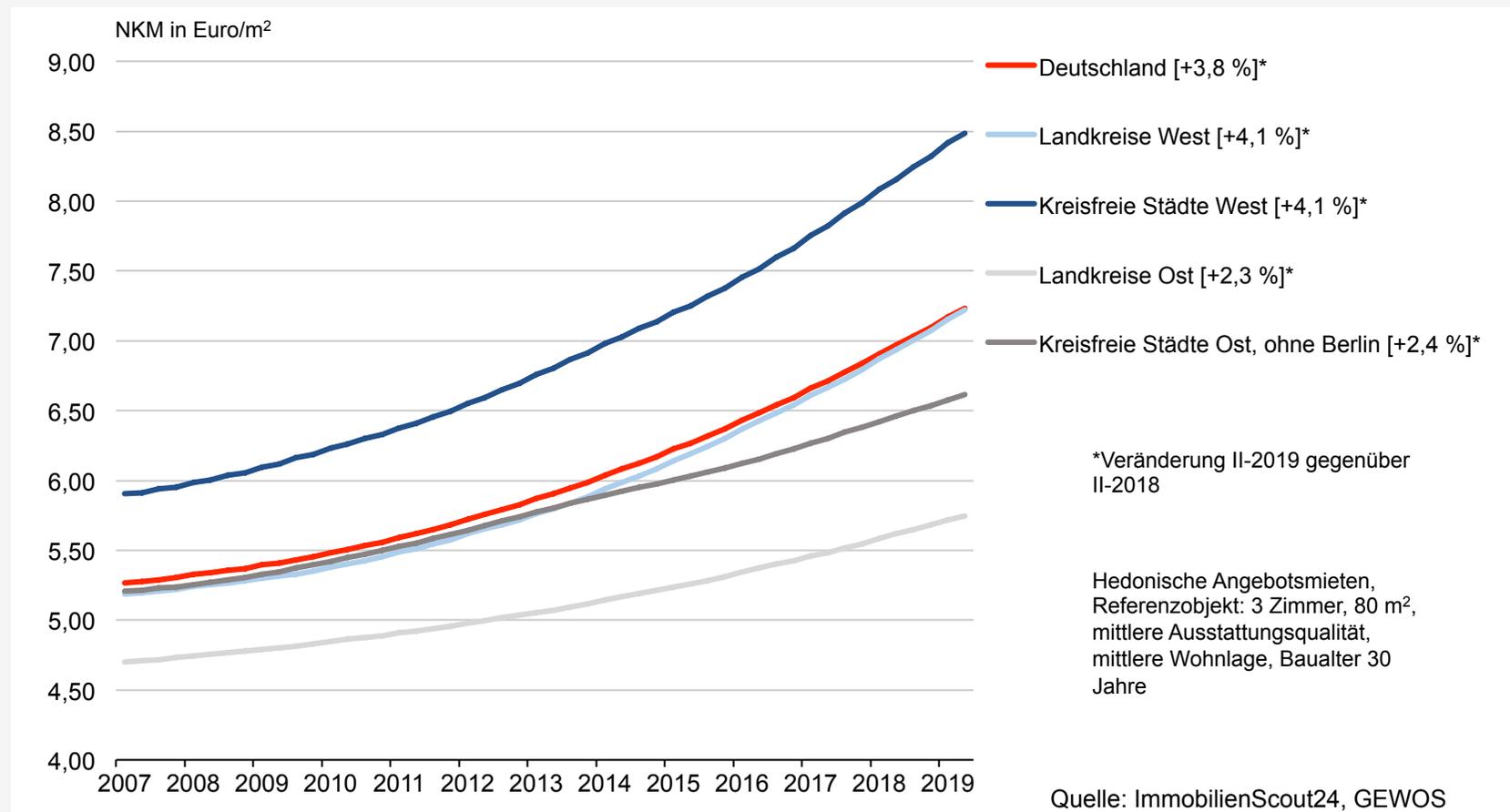
[www.gewos.de](http://www.gewos.de)



# Eckdaten zum deutschen Wohnungsmarkt

Angebotsmieten I-2007 bis II-2019

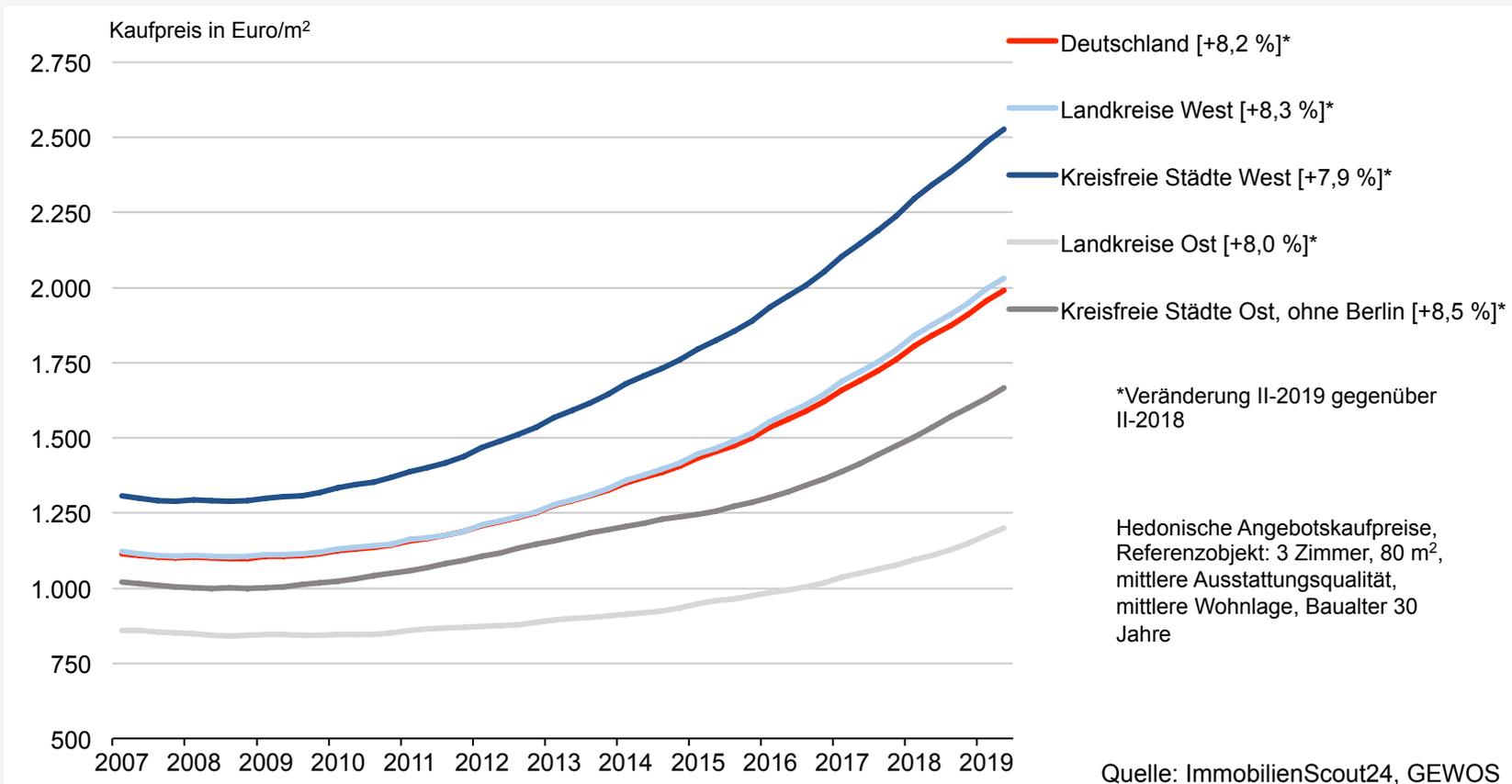
## Anstieg der Neuvertragsmieten setzt sich fast flächendeckend fort



# Eckdaten zum deutschen Wohnungsmarkt

## Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen I-2007 bis II-2019

### Überdurchschnittliche Preissteigerungen in den ostdeutschen kreisfreien Städten und den westdeutschen Landkreisen



# Entwicklung in den in den großen Metropolen

## Entwicklung der Bruttoanfangsrenditen

### Renditekompression setzt sich in 2018 fort

	2017	2018*	Veränderung 2017-2018
<b>Düsseldorf</b>	4,0%	3,9%	-0,1%
<b>Köln</b>	4,1%	3,7%	-0,4%
<b>Hamburg</b>	3,6%	3,4%	-0,2%
<b>Frankfurt (Main)</b>	3,5%	3,4%	-0,1%
<b>Stuttgart</b>	3,5%	3,3%	-0,2%
<b>Berlin</b>	2,9%	2,8%	-0,1%
<b>München</b>	2,8%	2,7%	-0,1%
<b>Top-7-Städte</b>	3,2%	3,0%	-0,2%

Datenbasis: Kaufinserie vermieteter Eigentumswohnungen mit Angaben zu den Ist-Mieten  
\*Zahlen zum I-2018 bis III-2018

Quelle: ImmobilienScout24, GEWOS