

Aktuelle Trends auf den regionalen Wohnungsmärkten Deutschlands

Matthias Waltersbacher

Referatsleiter Wohnungs- und Immobilienmärkte

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn

Dezembertagung des DGD-Arbeitskreises "Städte und Regionen"

Berlin, 06.12.2018

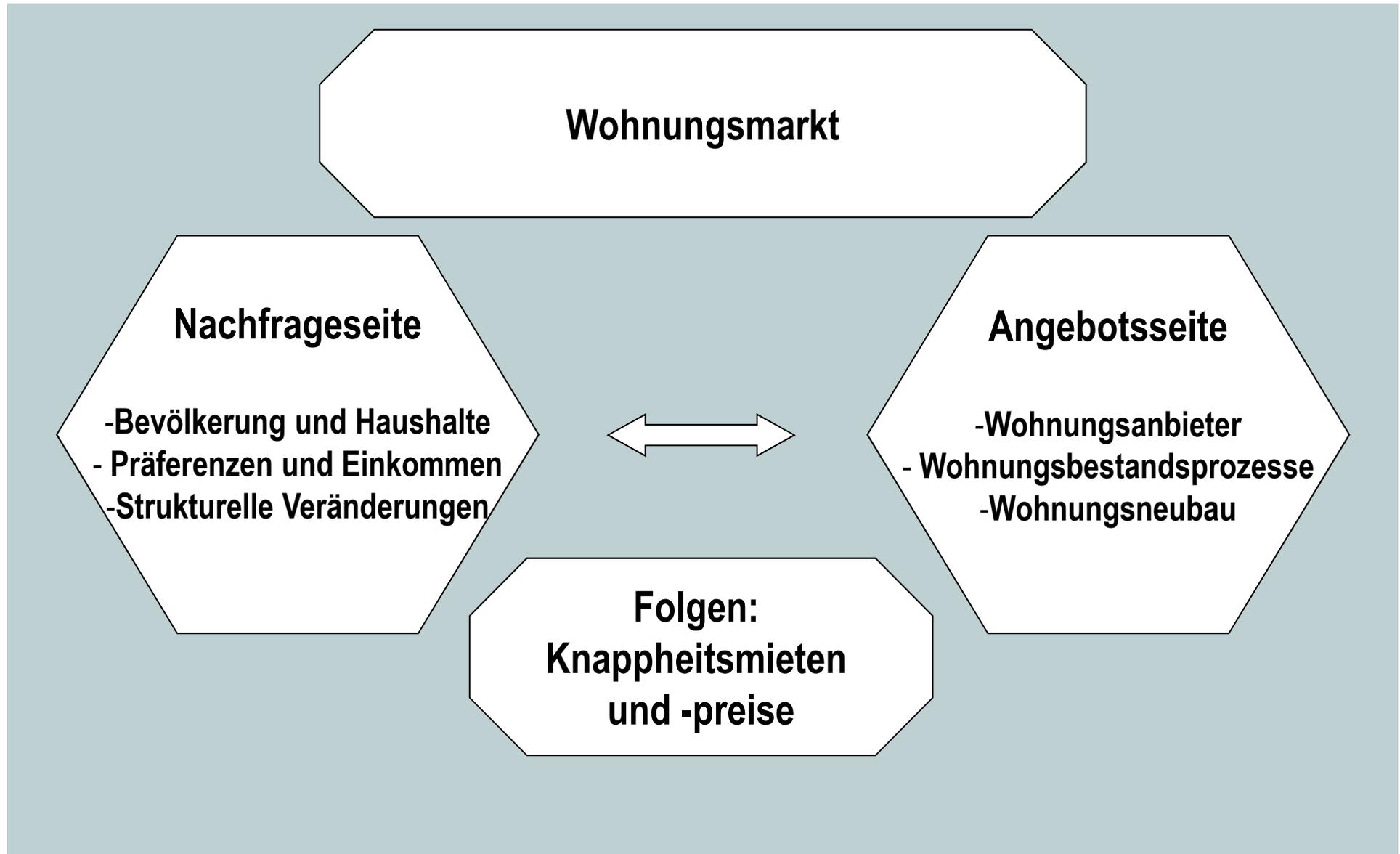


Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

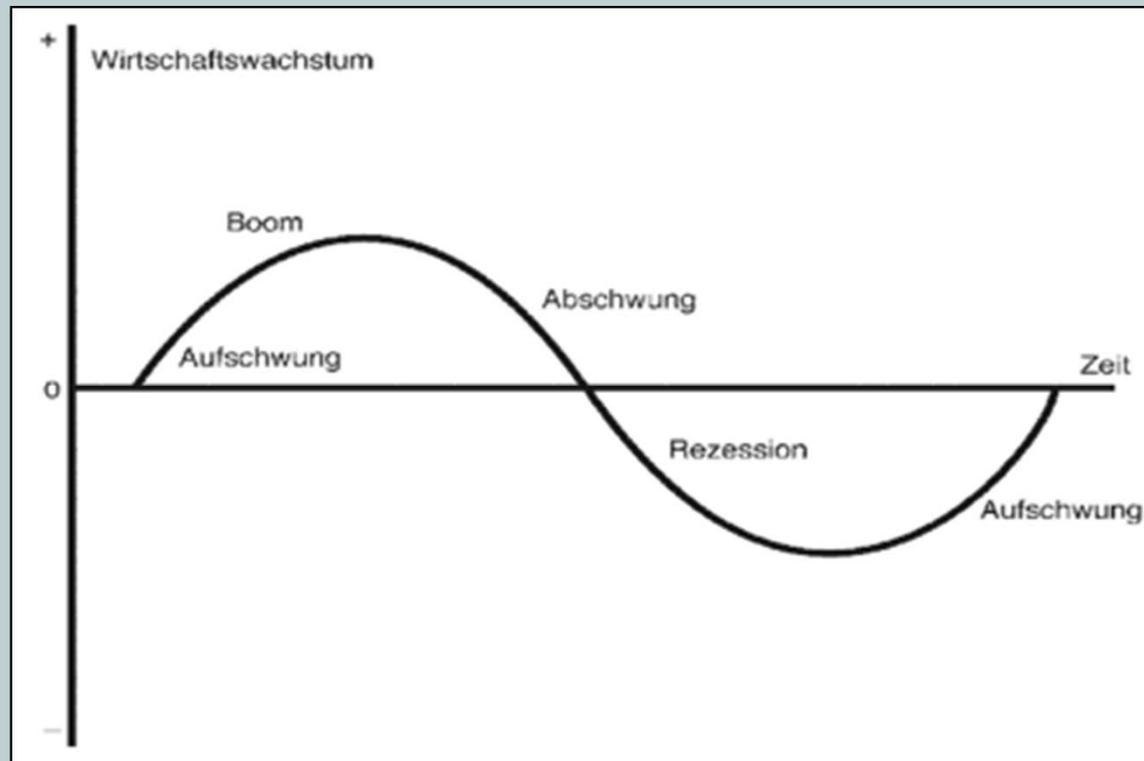
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



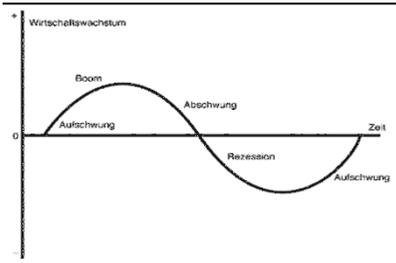
- Seit einigen Jahren steigende Nachfrage und deutliche Anspannung in vielen Großstädten und Universitätsstandorten
- Anspannung macht sich rasch mit steigenden Mieten und Kaufpreisen bemerkbar
- Zunahme der Wohnungsbautätigkeit als Reaktion auf die wachsende Nachfrage
- Aktuell steigende Mieten und Kaufpreise zeigen, dass die Knappheiten noch nicht überwunden sind
- Wie verhält sich die Anspannung auf den Wohnungsmärkten mit dem „neuen Wachstum“ der Städte und den städtebaulichen Leitbildern (z.B. Innenentwicklung)
- Werden die Städte Opfer ihres eigenen Erfolges? Dreht sich der Trend in Richtung Sub- oder Desurbanisierung?
- Welche Maßnahmen/Strategien lassen Städte weiterhin „wachsen“?



Wohnungsmarktzyklen und Urbanisierung



Wohnungsmarktkonjunktur und Urbanisierung



- Wohnkosten sind niedrig
- Wohnungsangebot ist hoch
- Wohnungsnachfrage ist niedrig
- Stadt können sich „Viele“ leisten

Rezession

- Wohnkosten beginnen zu steigen
- Wohnungsangebot verengt sich
- Wohnungsnachfrage beginnt zu steigen
- Stadt können sich noch „Viele“ leisten

Aufschwung



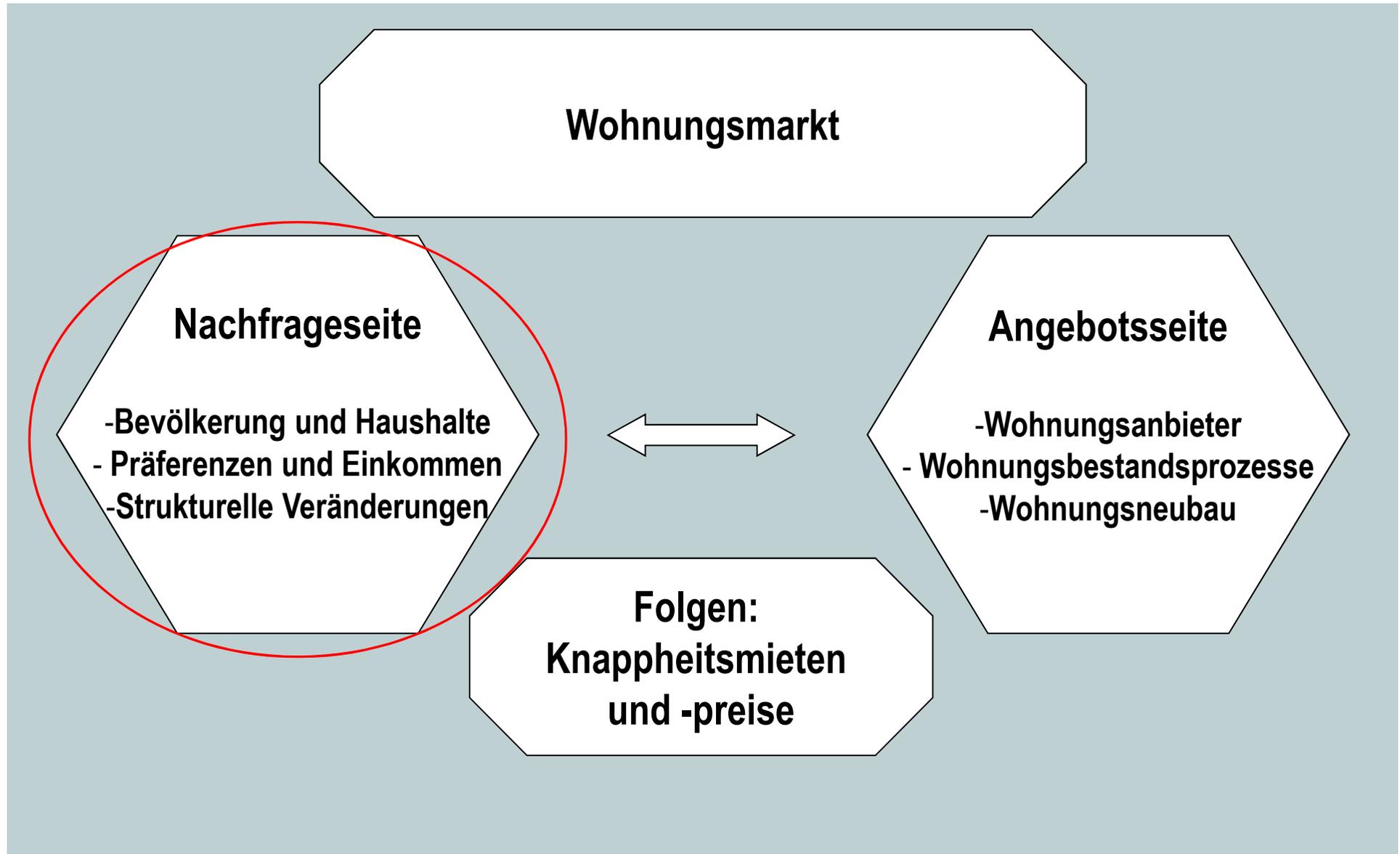
Abschwung

- Wohnkosten sinken
- Wohnungsangebot steigt
- Wohnungsnachfrage ist rückläufig
- Stadt können sich zunehmend „Viele“ leisten

Boom

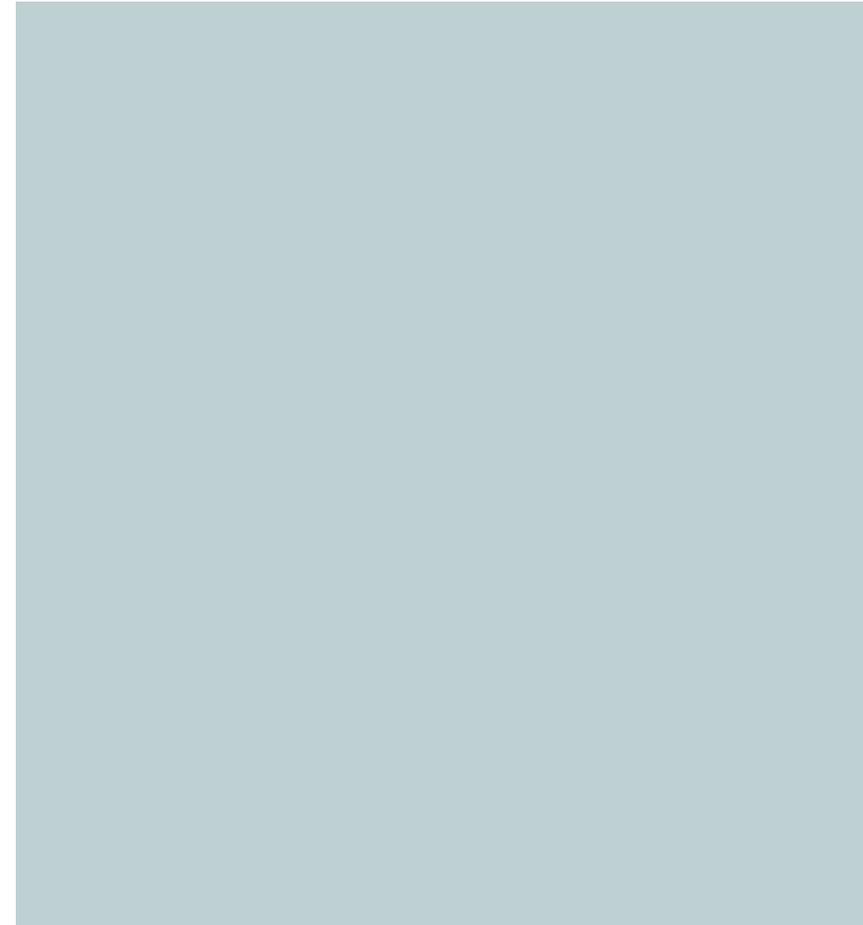
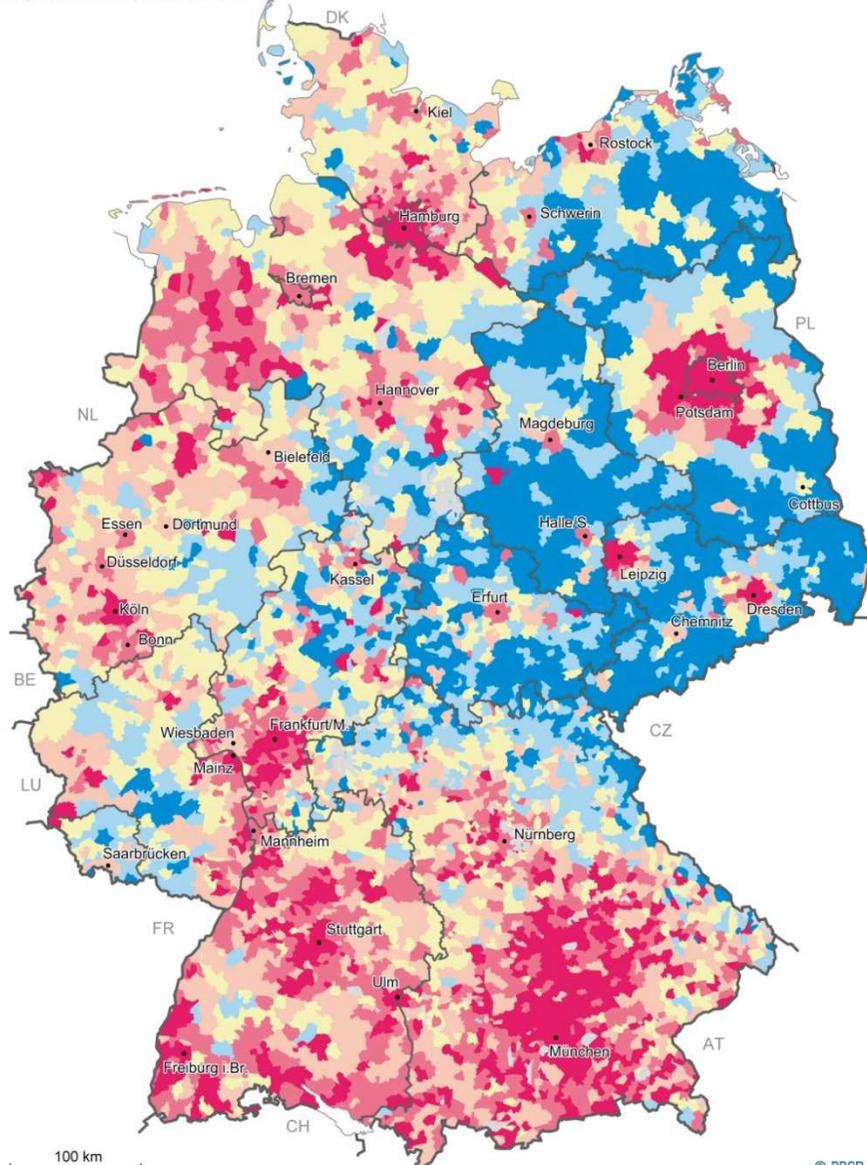
- Wohnkosten sind hoch
- Wohnungsangebot beginnt zu steigen
- Wohnungsnachfrage stagniert
- Stadt können sich nicht mehr „Viele“ leisten



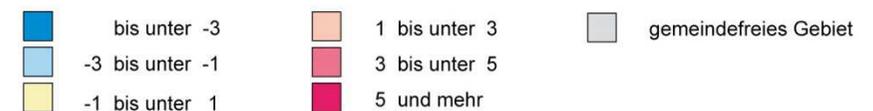


Wachsende und schrumpfende Regionen

Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2016



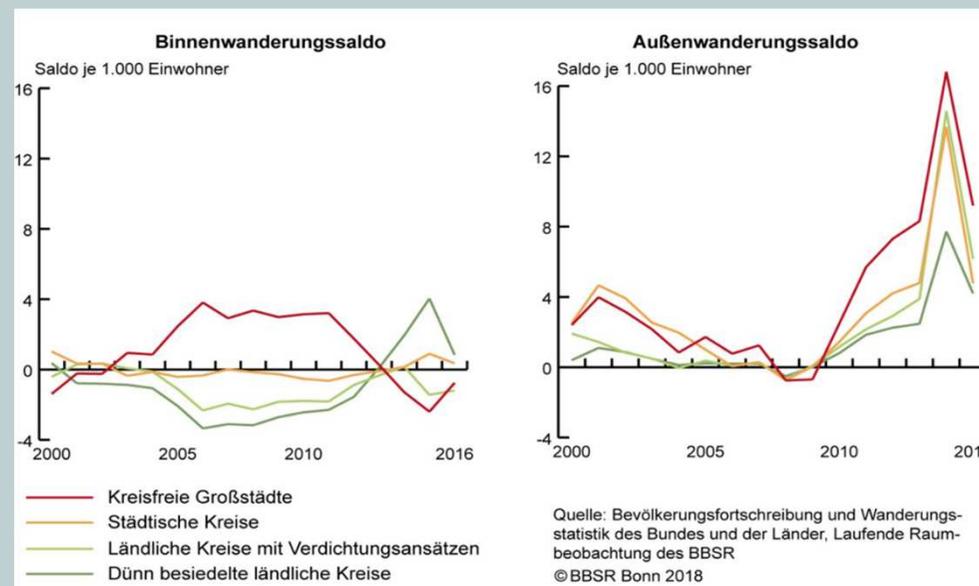
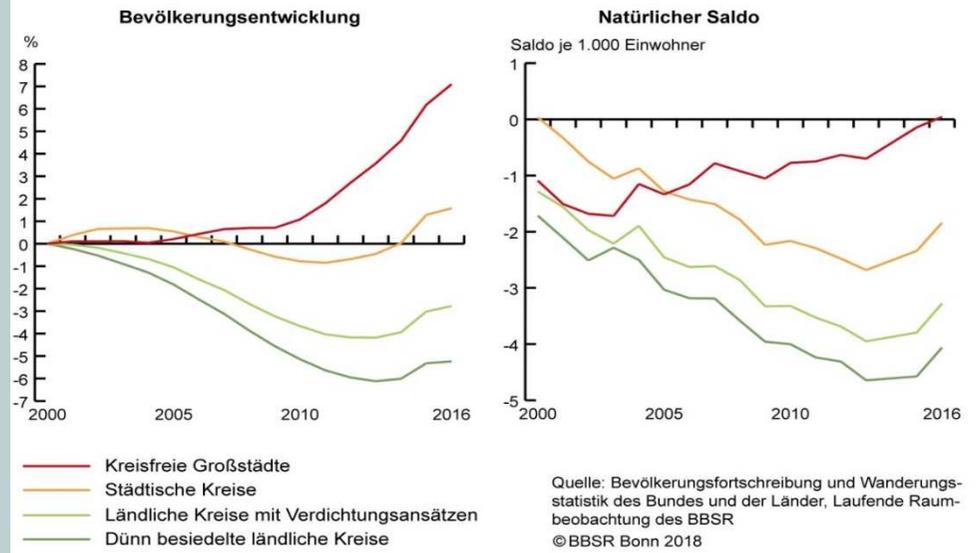
Entwicklung der Bevölkerung
von 2011 bis 2016 in %



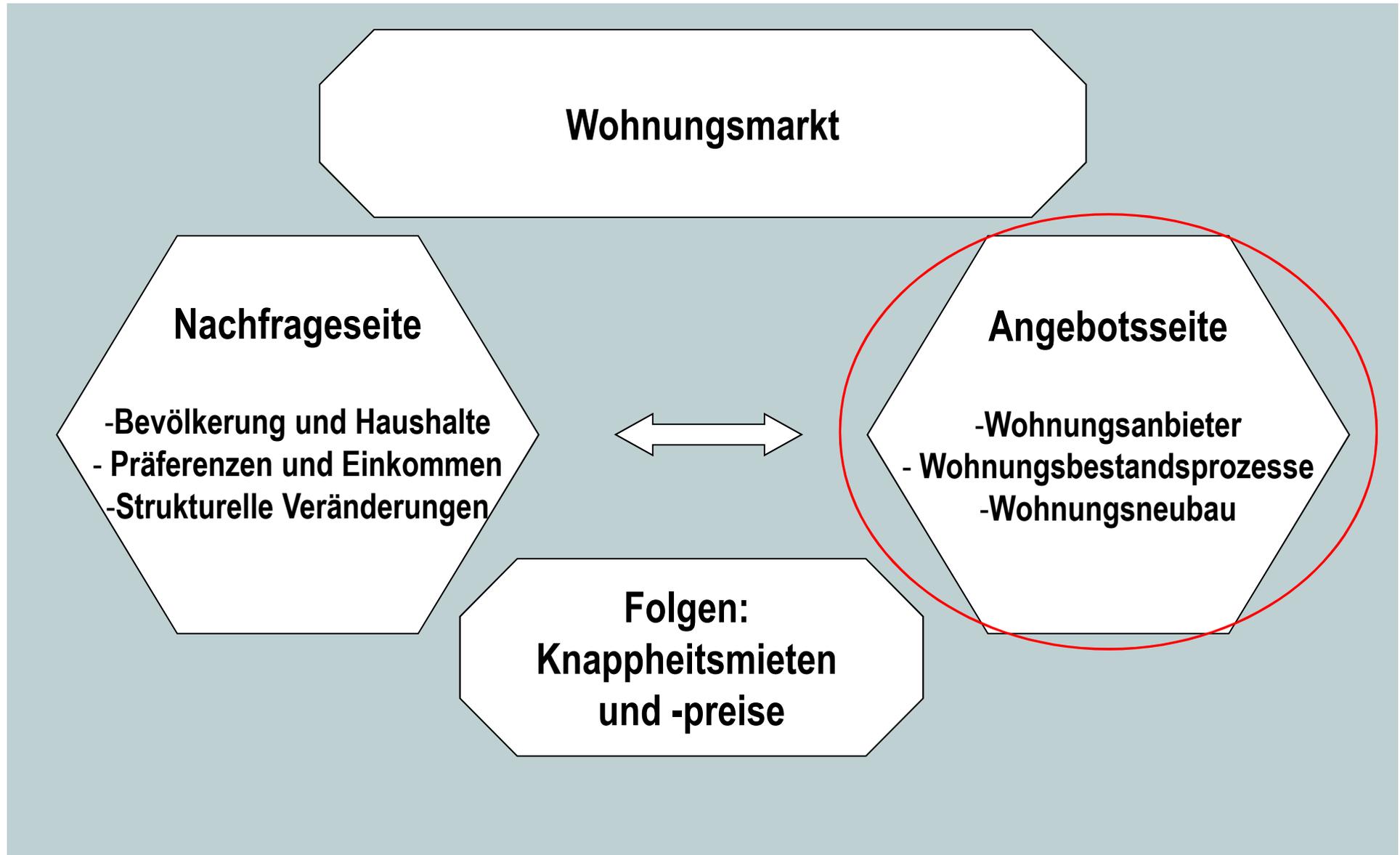
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Fortschreibung der Bevölkerung des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: Verbandsgemeinden, 31.12.2016 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen

© BBSR Bonn 2018

Wachsende und schrumpfende Kreistypen



- Bevölkerungsgewinne in den Städten basieren auf Zuwanderung aus dem In- und Ausland
- Vorherrschender Trend: Reurbanisierung – Zuzug in die Städte aus anderen Regionen übersteigt den Wegzug
- Eine günstige wirtschaftliche Entwicklung mit steigenden Beschäftigtenzahlen, Einkommensdynamik und abnehmender Arbeitslosigkeit wirkt stimulierend auf die Wohnungsnachfrage (hinzu kommt das Niedrigzinsumfeld)
- Aktuell: Weiter steigende Wohnungsknappheiten in den dynamischen Wirtschaftsregionen verteuern das Wohnen in den Kernstädten
- Grenzen der Bezahlbarkeit des Wohnens: Haushalte beginnen wieder stärker in das Umland zu ziehen (im Saldo)
- Insbesondere Familien sind die „neuen alten“ Suburbanisierer
- Neubaubedarfe der Kernstädte versus Ausweichmöglichkeiten im Umland



Steigende Wohnungsneubauzahlen



Steigende Wohnungsneubauzahlen



BBSR

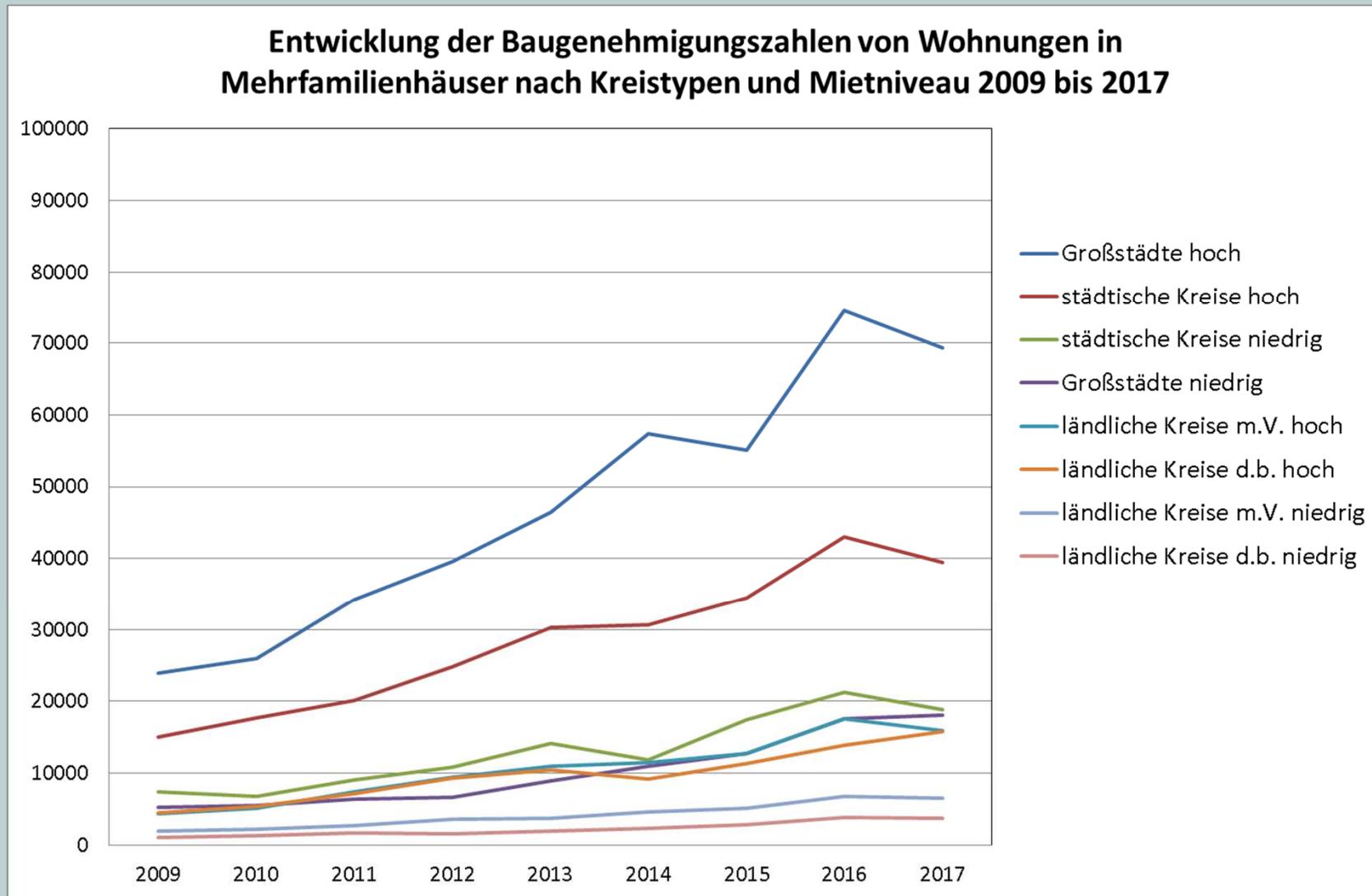


Berlin, 06.12.2018

Deutsche Gesellschaft für Demographie – AK „Städte und Regionen“

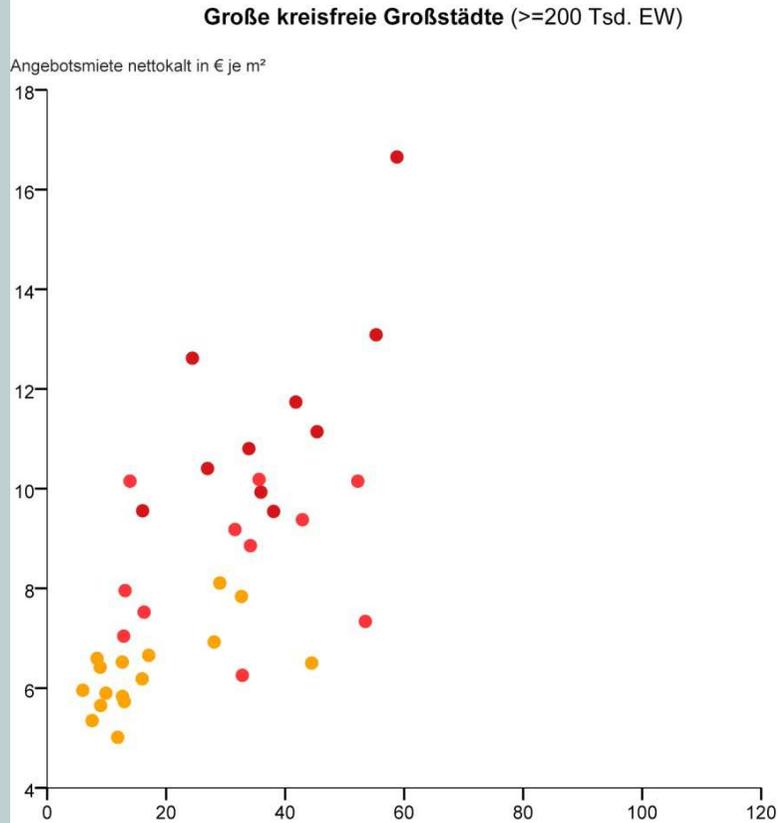
Folie 11

Entwicklung der Baugenehmigungen nach regionalem Mietniveau und strukturellen Kreistypen



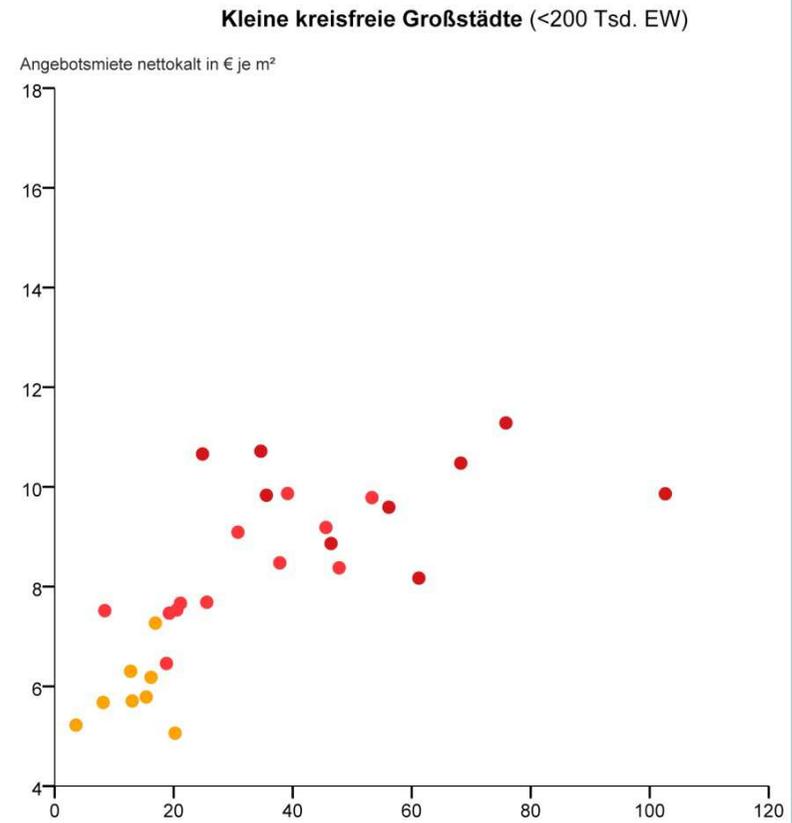
Entwicklung auf den Wohnungsmärkten Baugenehmigungen und Mietniveau

Angebotsmieten 2017 und genehmigte Geschosswohnungen 2015 - 2017 in kreisfreien Großstädten



Wohnungsmarkttypen 2014 nach Timourou

- hochdynamisch
- dynamisch
- gering dynamisch



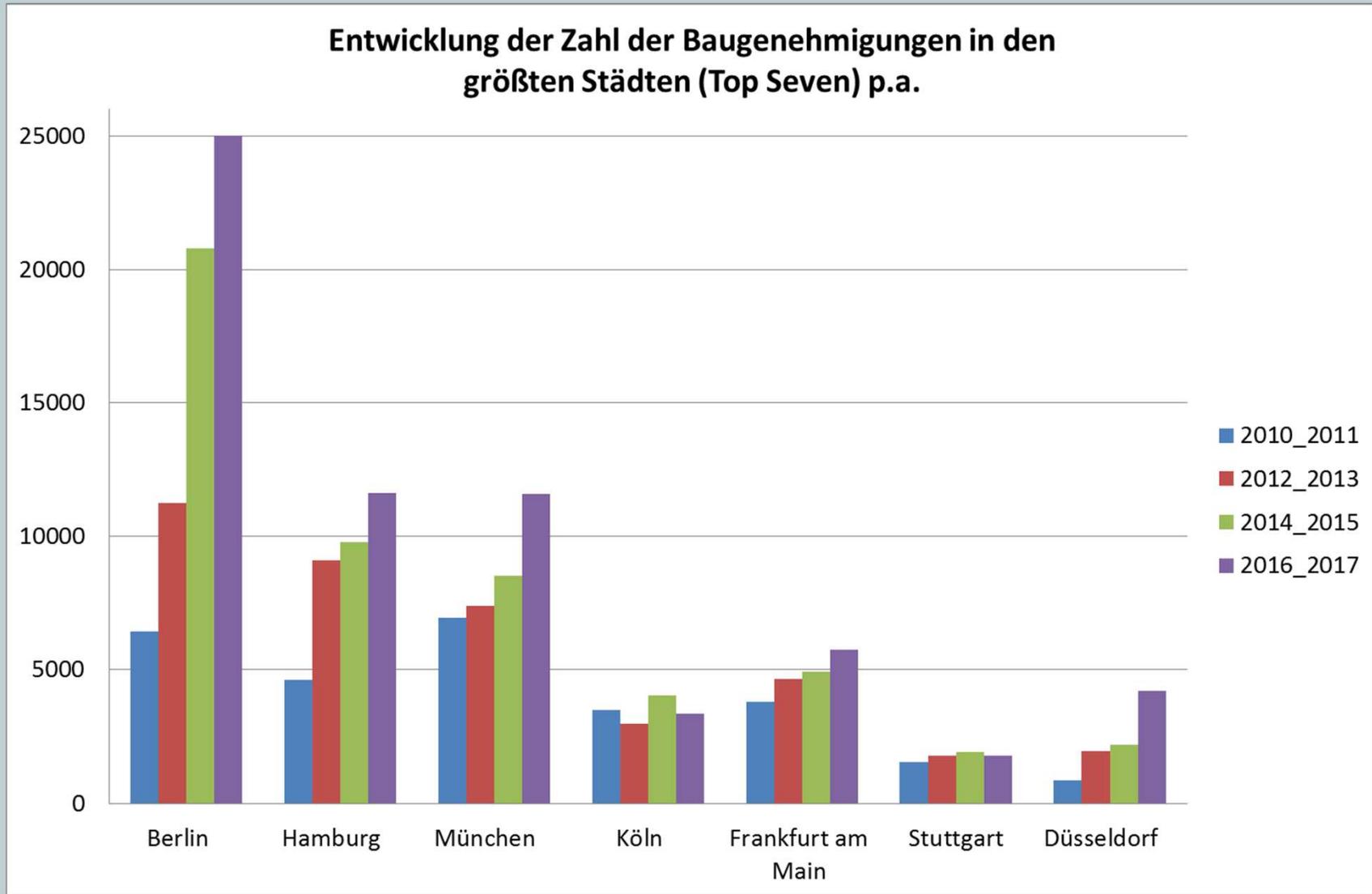
Anmerkungen:
Die Wohnungsmarkttypisierung basiert auf Nachfrage-, Angebots- und Marktindikatoren. Berücksichtigt wurden die Indikatoren Einwohnerentwicklung, Wanderungssaldo, Seniorenanteil, Neubautätigkeitsrate, Angebotsmieten, Kaufkraftindex und Anteil Leistungsbezieher nach SGB II.

Mit Dynamik wird zum Ausdruck gebracht, wie stark Veränderungen auf den Wohnungsmärkten stattfinden und wie sie sich in unterschiedlichen Niveaus von Nachfrage- und Angebotsstrukturen niederschlagen

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, Statistik der Baugenehmigungen des Bundes und der Länder

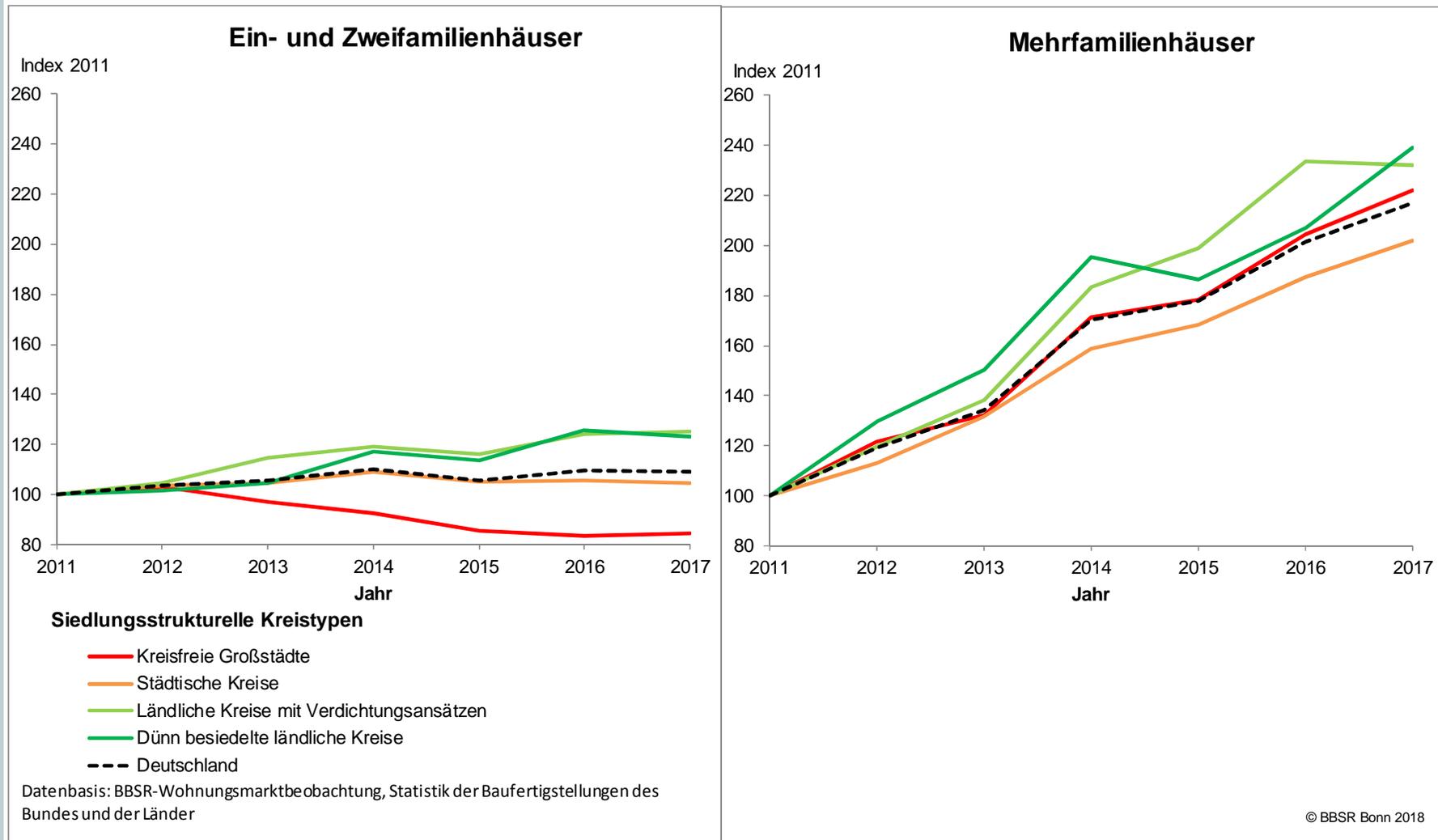
© BBSR Bonn 2018

Entwicklung der Baugenehmigungen in den Top Seven

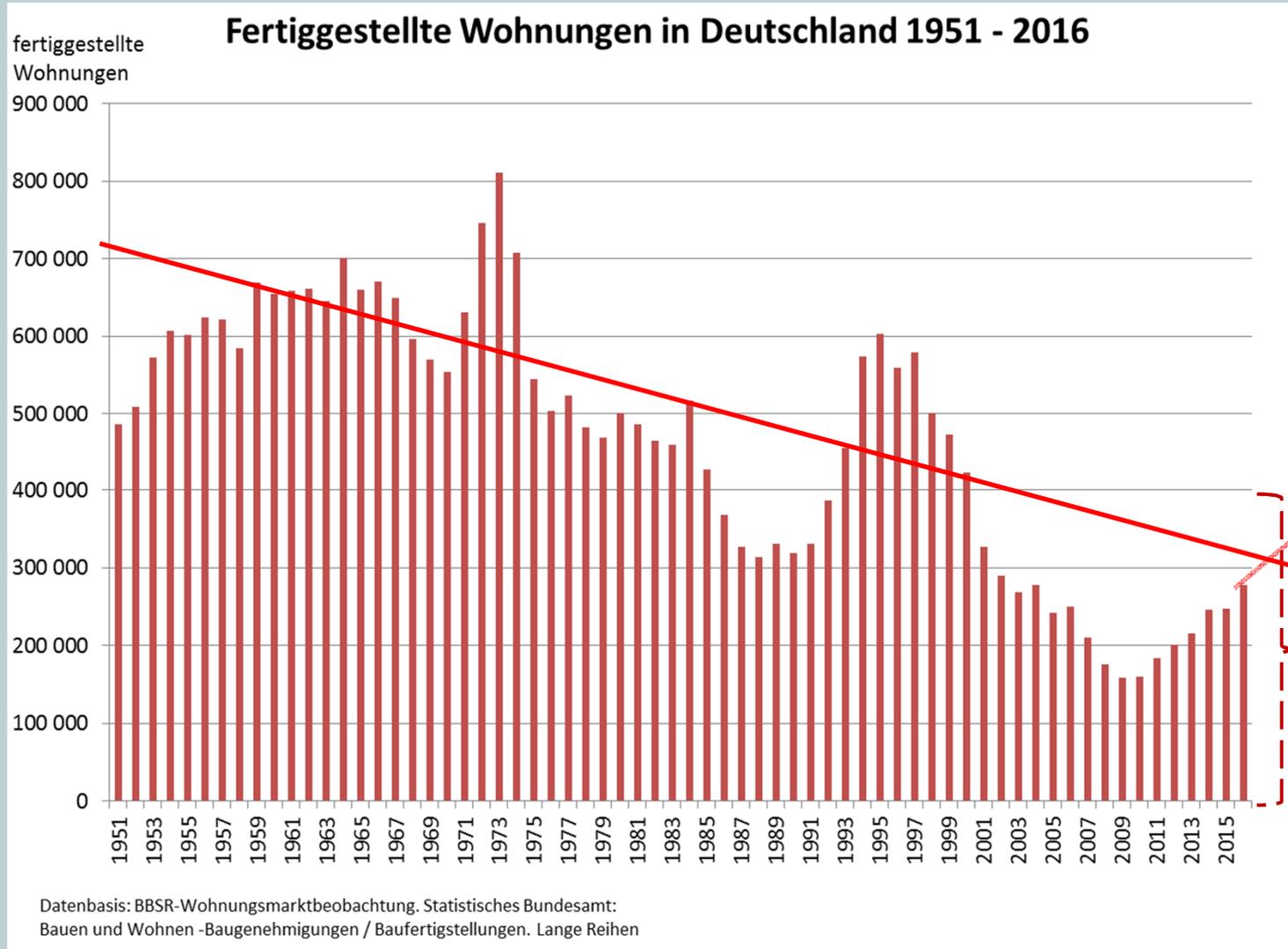


Geschosswohnungen entwickeln sich deutlich dynamischer

Entwicklung der Fertigstellungen von Neubauwohnungen 2011 bis 2017



Der Neubaubedarf liegt über den Fertigstellungen



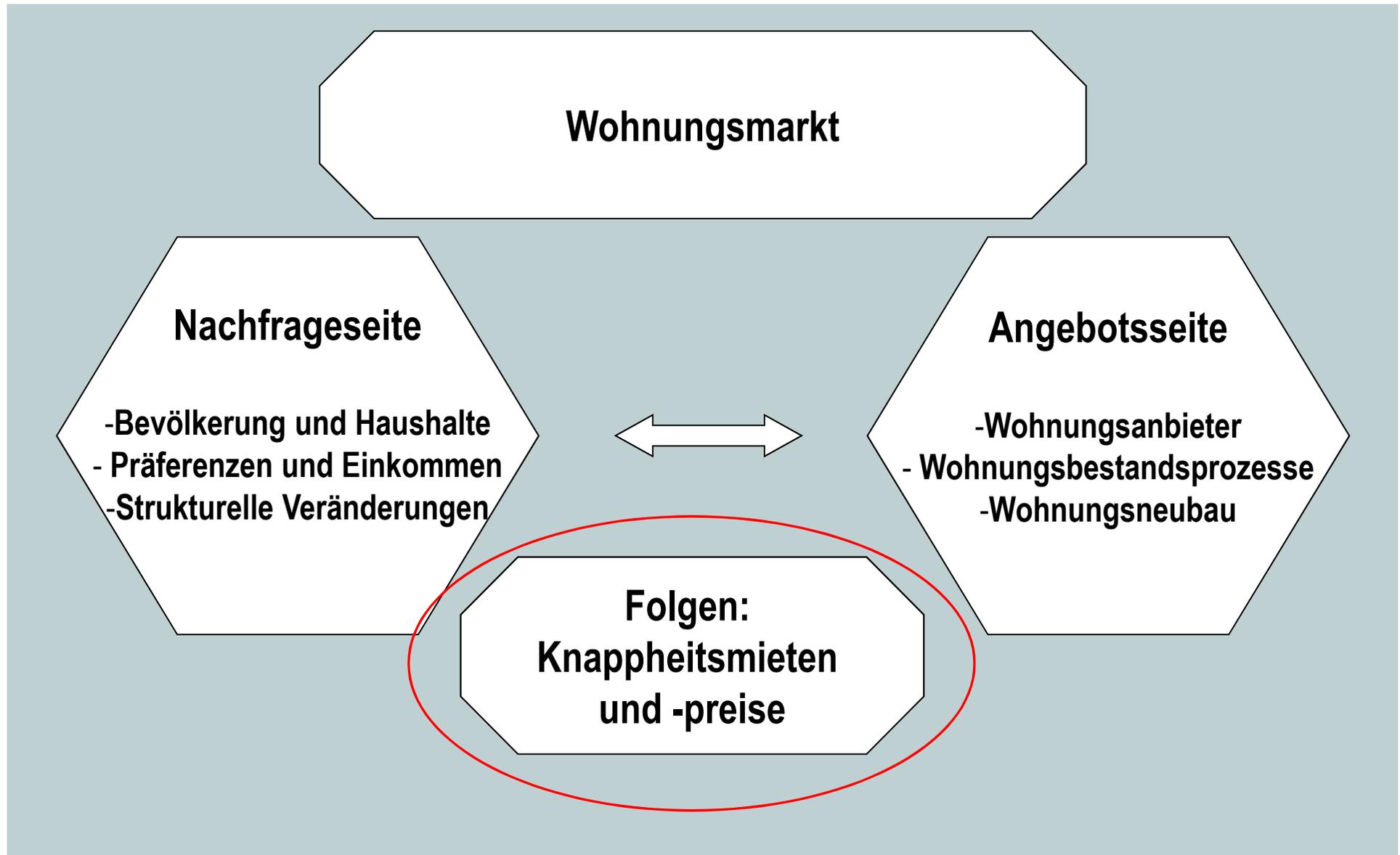
Zeitraum 2015-2020:
geschätzter jährlicher
Neubaubedarf
mind. 350 Tsd.
Wohnungen

- Die in den letzten Jahren erkennbare Erhöhung des Wohnungsbaus ist eine Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum
- Die Angebotsausweitung ist in vielen Städten noch nicht ausreichend. Die Baufertigstellungszahlen hinken den Genehmigungen hinterher

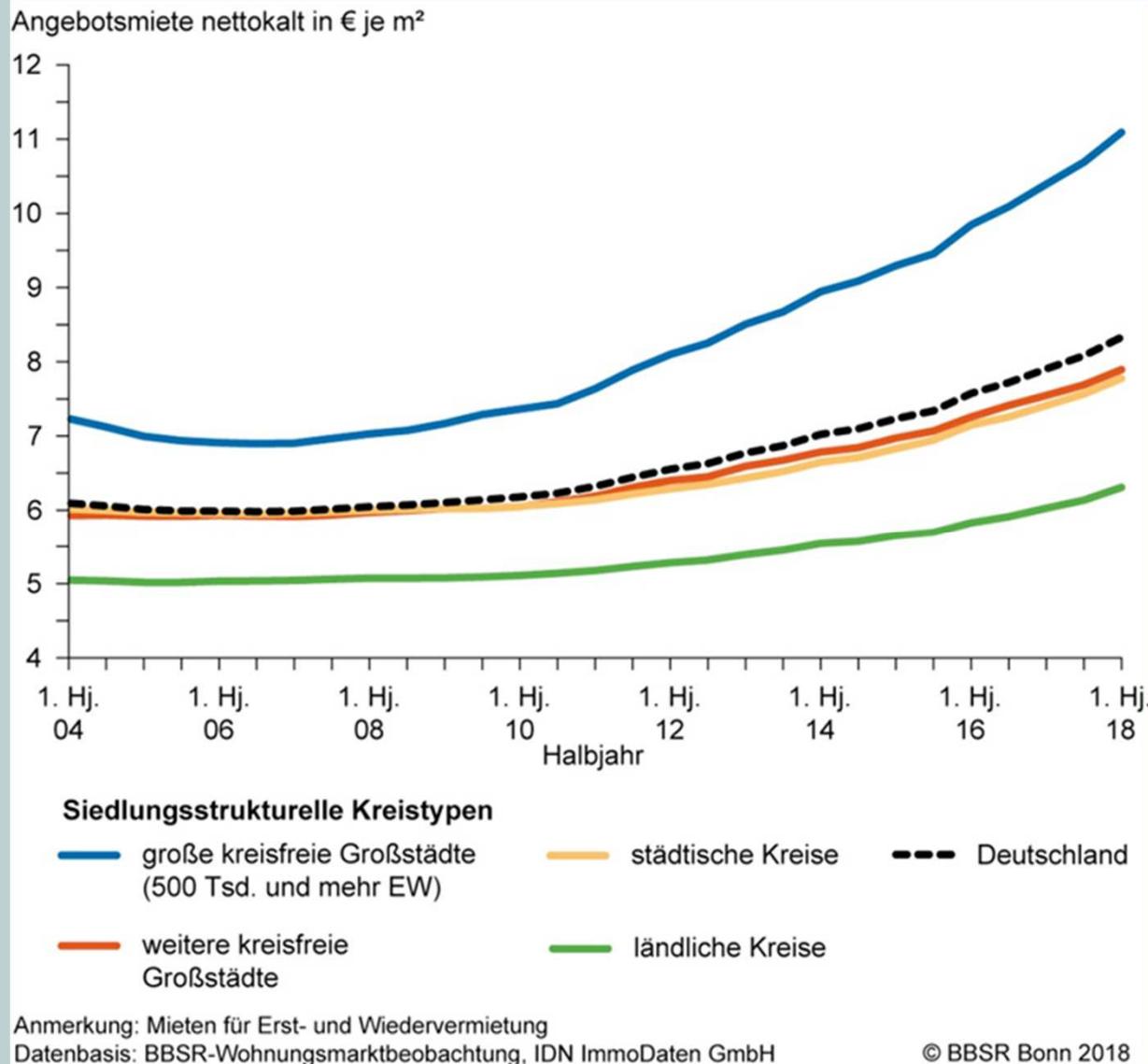
Es gibt viele Hemmnisse beim Wohnungsneubau

- Unzureichende Anzahl geeigneter und bezahlbarer Baugrundstücke
- Lange Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Zunahme an Bauvorschriften, Unterschiede in den Ländern
- Anstieg der Baukosten und -preise
- Auslastung der Bauwirtschaft
- Nachbarschaftliche Widerstände
- Unsicherheit über langfristige Trends

- Die in den letzten Jahren erkennbare Erhöhung des Wohnungsbaus ist eine Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum
- Die Angebotsausweitung ist in vielen Städten noch nicht ausreichend. Die Baufertigstellungszahlen hinken den Genehmigungen hinterher
- Bezahlbarkeit des Wohnens im Neubau für „Normalos“ gefährdet
- Preistreiber Nr. 1 sind die Kosten für die Wohnungsbaugrundstücke
- Hohe Grundstückspreise lassen häufig nur hochpreisigen Wohnungsbau zu
- Bezahlbare Segmente (Soziale Wohnraumförderung, preisgünstiger Neubau etc.) sind wichtig, aber quantitativ noch nicht ausreichend dimensioniert

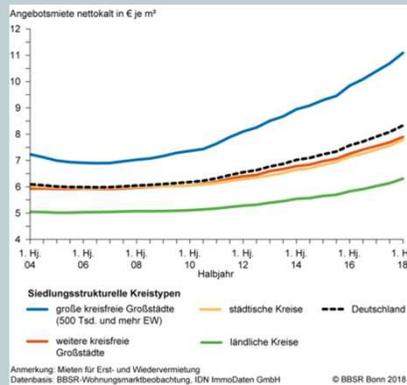


Große Unterschiede in der Entwicklung der Angebotsmieten 2004 bis 2018



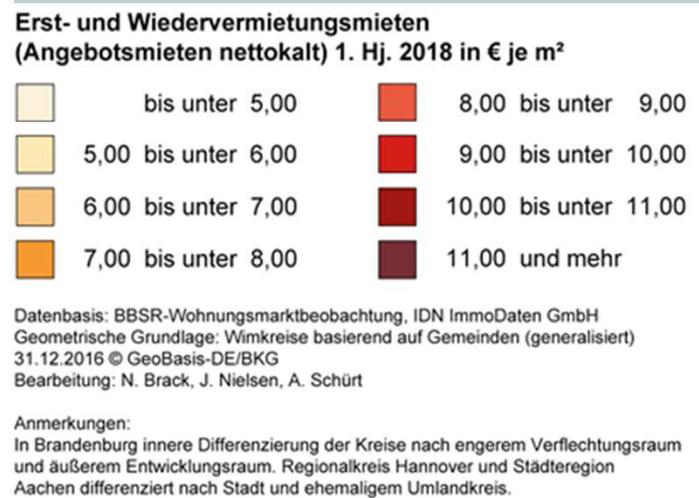
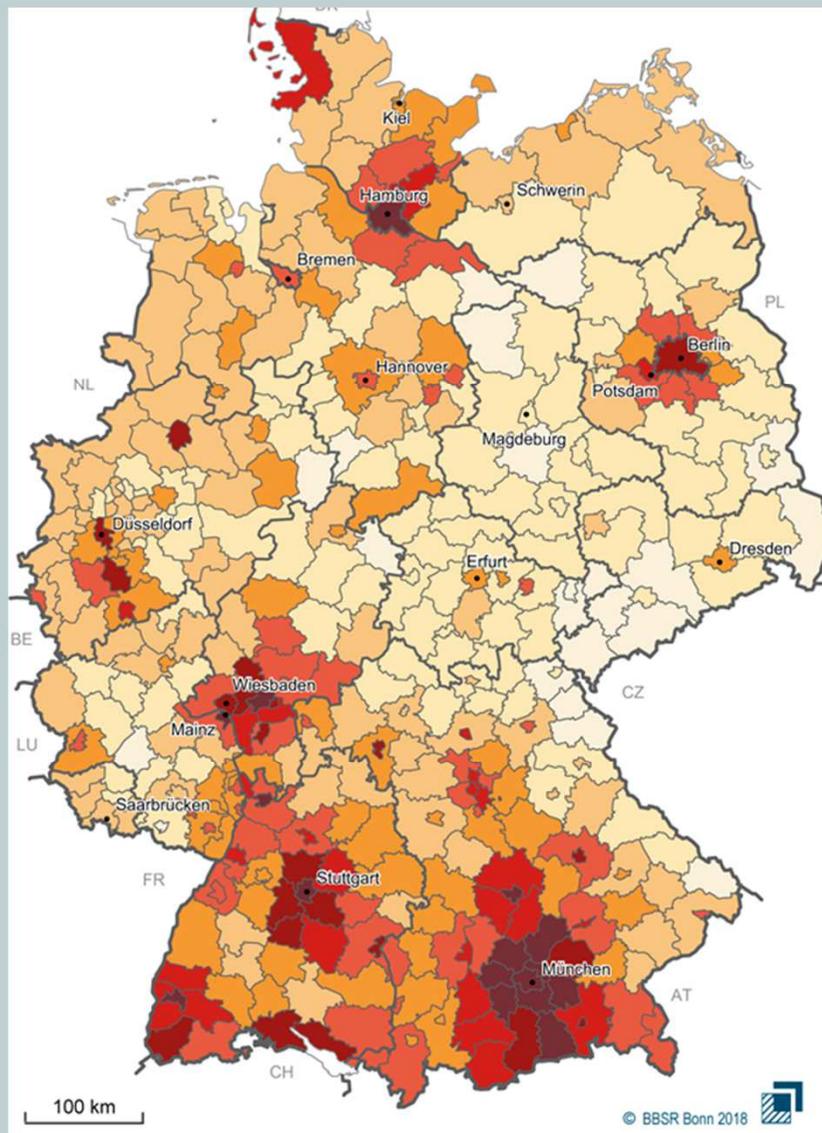
Entwicklung auf den Wohnungsmärkten

Mieten als Knappheitsindikatoren

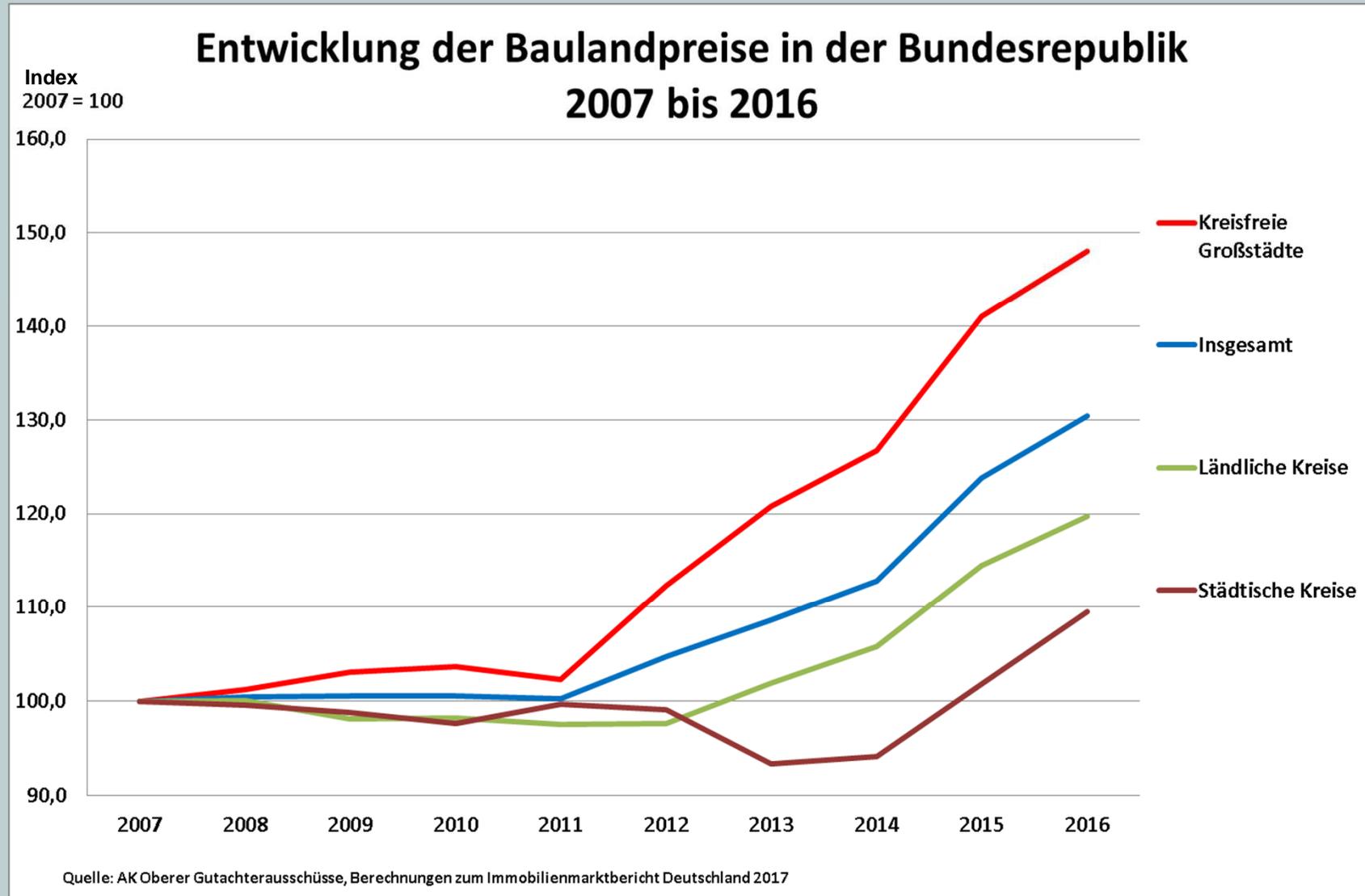


- Deutliche regionale Ausdifferenzierung der Mietniveaus und der Mietendynamik
- Größere Großstädte (inkl. Metropolen) weisen mittlerweile ein Mietniveau von deutlich über 12,00 Euro auf (z.B. München, Stuttgart, Frankfurt, Hamburg)
- Die Mietsteigerung betrug hier in den letzten Jahren 4-6 % p.a.
- Die durchschnittliche Angebotsmiete beträgt in Deutschland mittlerweile 8 Euro nettokalt.
- Die durchschnittliche Steigerung betrug deutschlandweit ca. 3 bis 4 % p.a.

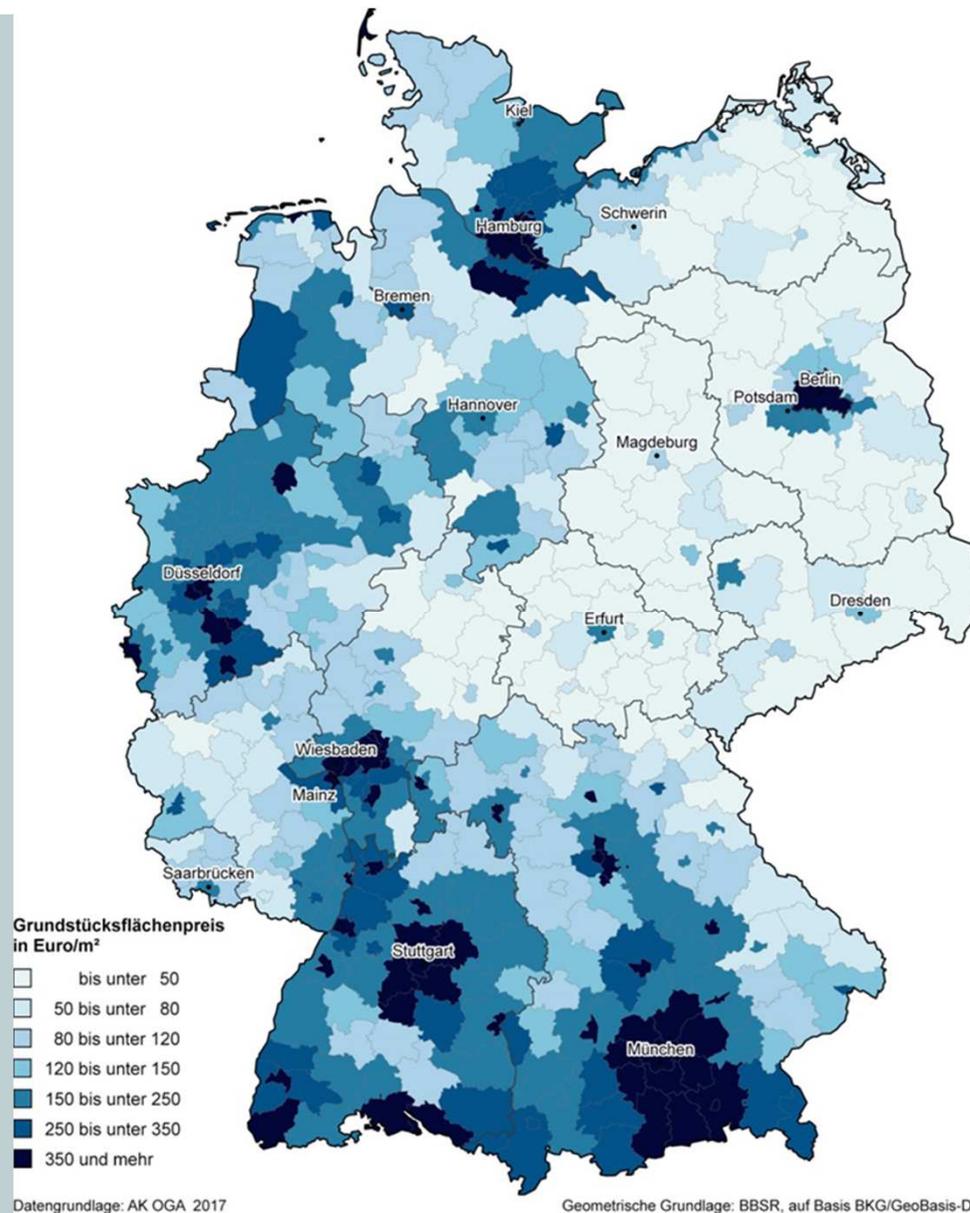
Große Unterschiede der Wohnungsmieten in den Regionen Angebotsmieten 1. Hj. 2018



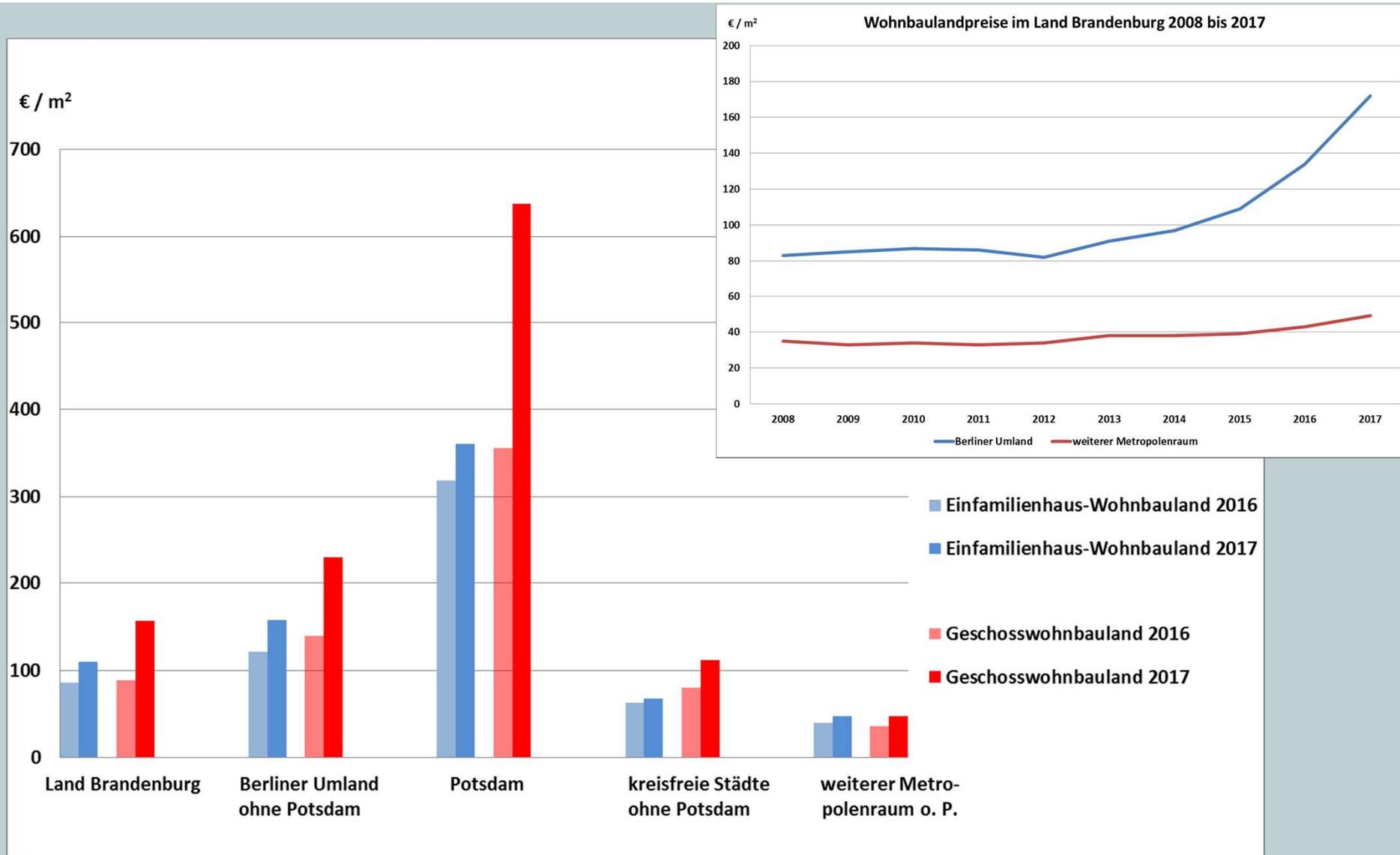
Baulandpreise ziehen in den Großstädten davon



Hotspots des Bodenpreises sind die großen Metropolregionen



Das Preisniveau für Bauland steigt und weist ein hohes Gefälle von den Kernstädten in das Umland auf - Beispiel Brandenburg 2016 zu 2017



Ausblick und Empfehlungen I

- Die langfristige Nachfrage nach Wohnraum wird weiter wachsen (mit vermutlich verringerter Dynamik)
- Die Wohnungsmärkte sind regional und sektoral gespalten
- Die urbanen Regionen sind weiterhin Zielgebiete der Wanderungen, aufgrund der engen Wohnungsmärkte kommt es parallel zu weiterer Suburbanisierung
- Erhöhung des Wohnungsbaus notwendig, in stark wachsenden Gemeinden mit konsequenter Baulandflächenausweisung
- Bezahlbarer Wohnungsbau ist ohne eine aktive und konsistente Bodenpolitik aller administrativen Ebenen in den Wachstumsregionen nicht erreichbar
- Kommunales Engagement und komm. Instrumente in der Baulandbereitstellung weiter stärken
- Wohnungsmarkt- und Flächenmonitoring als Grundlage des komm. Handelns

Herzlichen Dank!

Weitere Informationen:

www.bbsr.bund.de

Kontakt:

Matthias Waltersbacher

Tel. 0228 99401-2610

matthias.waltersbacher@bbr.bund.de

