Niedersächsischer Städtetag

Verband für Städte, Gemeinden und Samtgemeinden
Prinzenstraße 17, 30159 Hannover,
Tel.: 0511/36894-0, Fax: 0511/36894-30
Internet: http://www.nst.de, E-Mail: post@nst.de

NST-Info-Beitrag Nr. 3.9 / 2020

Az.: 61.2:014
Bearbeitet von: Herrn Lehmann
Tel.-Durchwahl: 0511 / 3 68 94-15
E-Mail: philipp.lehmann@nst.de

Hannover, den 24. Februar 2021

Wohnungs- und Immobilienmarktbericht 2020 - Deutsche Wohnungs- und Immobilienmärkte: zwischen Wachstum und Schrumpfung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Städte- und Gemeindebund hat uns Folgendes mitgeteilt:

> *„In vielen deutschen Regionen sind die Wohnungsmärkte angespannt, in anderen stagniert die Wohnungsnachfrage oder ist rückläufig. Während Großstädte und Nachbargemeinden wachsen, schrumpfen viele kleine und mittelgroße Kommunen in ländlichen und strukturschwachen Gegenden. Gewinne bei der Binnen- und Außenwanderung sorgen in den Wachstumsräumen weiterhin für Wohnungsengpässe, obwohl die Neubautätigkeit stark angezogen hat. Die Preise für Bauland, Häuser und Wohnungen sowie die Angebotsmieten steigen hier weiter, wobei sich die Dynamik bei Erst- und Wiedervermietungsmieten in vielen Großstädten zuletzt stark abschwächte. Die Ergebnisse seines Wohnungs- und Immobilienmarktberichts legte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) auf dem Bilanzkongress der Wohnraumoffensive in Berlin vor. Zentrale Erkenntnisse finden sich auch in den von BMI und BBSR herausgegebenen Faktenblättern zum deutschen Wohnungsmarkt 2021.*
>
> ***1. Großstädte wachsen – 1,7 Millionen Wohnungen stehen leer***
>
> *Wachsende Städte erleben durch hohe Wanderungsgewinne eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Die Bevölkerung der kreisfreien Großstädte wuchs im Zeitraum 2010 bis 2019 um 1,7 Millionen Einwohner (+7,5 Prozent). Dabei sind die Binnenwanderungssalden in einigen Großstädten wie München, Frankfurt am Main und Dresden wegen höherer Fortzüge ins Umland negativ. Städte wie Potsdam, Leipzig und Ingolstadt wachsen durch vermehrte Zuzüge, speziell aus dem Inland. Die Bevölkerungsverluste in strukturschwachen ländlichen Räumen konnten durch Außenzuzüge der letzten Jahre verringert werden. Dennoch bleibt hier der Umgang mit Leerstand eine Herausforderung. Nach BBSR-Berechnungen standen im Jahr 2018 schätzungsweise 1,7*

Millionen Wohnungen in Deutschland leer. Das entspricht 4,2 Prozent des Wohnungsbestands.

2. Wohnungsbautätigkeit und Bauüberhang deutlich gestiegen

Die Wohnungsbautätigkeit ist seit dem Tiefpunkt der Fertigstellungen im Jahr 2009 deutlich gestiegen. Das Niveau konnte auf gut 293.000 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2019 und damit um gut 84 Prozent erhöht werden. Für 2020 werden mehr als 300.000 fertiggestellte Wohnungen prognostiziert. Die Anzahl der Baugenehmigungen hat sich zwischen 2009 und 2019 sogar verdoppelt und lag 2019 bei knapp 361.000 Wohnungen. Für das Jahr 2020 zeichnet sich ein weiterer Anstieg der Baugenehmigungen ab.

Da die Anzahl der Baugenehmigungen die der Fertigstellungen seit 2009 übersteigt, gab es Ende 2019 gut 740.000 Wohnungen, die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt waren.

3. Anteil des Geschosswohnungsbaus steigt

Die Dynamik bei den Baufertigstellungszahlen wird fast ausschließlich von einem Anstieg der für den Mietwohnungsbau entscheidenden Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau getragen. Mit rund 153.000 Wohnungen wurden 2019 fast dreimal so viele Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wie 2009. Für 2020 werden rund 161.000 fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheime) prognostiziert. Die Baufertigstellungen von Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern liegen in den letzten Jahren bei etwas über 100.000 Wohneinheiten. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus ist auf 59 Prozent der gesamten Wohnungsneubautätigkeit gestiegen.

4. Neubautätigkeit fällt regional unterschiedlich aus

Sowohl beim Eigenheim- als auch beim Geschosswohnungsbau gibt es deutliche regionale Unterschiede. Schwerpunkte des Neubaus liegen in den Wachstumsstädten, in Umlandkreisen und ländlichen Kreisen im Süden, Westen und Nordwesten, in der Region Berlin sowie in touristisch attraktiven Räumen. In den großen Städten überwiegt der Mehrfamilienhausbau, während im Umland der Großstädte sowie in den ländlichen Regionen der Einfamilienhausbau dominiert. Der Anteil der Bautätigkeit in den kreisfreien Großstädten an der gesamtdeutschen Bautätigkeit wuchs zwischen 2005 und 2019 von 20 auf 30 Prozent, trotz Faktoren wie knappem Bauland und steigender Baulandpreise.

5. Angebotsmieten unterscheiden sich regional stark

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Wohnungen unterscheiden sich ähnlich wie die Immobilienpreise sehr stark zwischen den Regionen. Die Erst- und Wiedervermietungsmieten variierten im Jahr 2020 zwischen 4,69 Euro je Quadratmeter im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 19,21 Euro je Quadratmeter nettokalt in der Stadt München. Die prosperierenden Groß- und Universitätsstädte heben sich deutlich von ihrem Umland ab. Von den Metropolregionen München, Stuttgart und Rhein-Main werden die hohen Mieten weit in die ebenfalls wirtschaftlich starken Umlandkreise getragen. In anderen Regionen wie Düsseldorf/Köln/Bonn oder Berlin reichen die hohen Mieten nur in das engere Umland. Dort schließen sich ländliche Räume mit deutlich niedrigeren Erst- und Wiedervermietungsmieten an.

6. Mietendynamik lässt nach – speziell in den großen Großstädten

Mieten inserierter Wohnungen sind bei Erst- und Wiedervermietung deutschlandweit im Jahr 2020 nur noch um 3,1 Prozent auf 9,16 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen. Der Preisanstieg hat sich im Vergleich zum Vorjahr um einen Prozentpunkt verringert. Die Rückgänge der Mietensteigerungen werden vor allem im zweiten Halbjahr 2020 deutlich. Hier sind Erst- und Wiedervermietungsmieten bundesweit im Vergleich zum ersten Halbjahr nur noch um 0,7 Prozent gestiegen – der niedrigste Halbjahresanstieg seit 2010.

Die deutlichste Abschwächung der Steigerungsraten bei Erst- und Wiedervermietungen ist in den Großstädten über 500.000 Einwohner zu erkennen. 2020 sind die Erst- und Wiedervermietungsmieten hier um 2,9 Prozent gestiegen; im zweiten Halbjahr nur noch um 0,9 Prozent.

Die höchsten Steigerungen der Erst- und Wiedervermietungsmieten hatten im Jahr 2020 bundesweit die städtischen Kreise mit 3,8 Prozent (zweites Halbjahr im Vergleich zum ersten Halbjahr: 1,1 Prozent). Dabei handelt es sich häufig um Umlandkreise prosperierender Städte.

7. Baulandengpässe in Metropolen bei weniger Preisdynamik

Die Preise für Bauland stiegen zwischen 2010 und 2019 bundesweit um 84 Prozent. Das ist ein deutlich stärkerer Anstieg als bei den Preisen für Wohnimmobilien selbst und bei den Erst- und Wiedervermietungen. Der Preisanstieg spiegelt die Knappheit von Wohnbauland in städtisch geprägten Regionen wider. Die Preise für neu erstellte Wohnimmobilien sind im gleichen Zeitraum um rund 47 Prozent, für bestehende Wohnungen um rund 55 Prozent gestiegen. Im Vergleich von 2019 und 2018 ist bei den Preisen für neu erstellte Wohnimmobilien und Bauland eine abnehmende Dynamik zu beobachten. Die Preise stiegen im Jahr 2019 also weniger stark an als in den vorherigen Jahren.

8. Erwerbsnebenkosten und Immobilienerwerb

Hohe Transaktionskosten erschweren die Eigentumsbildung. Nach dem BBSR liegen die Nebenkosten beim Immobilienerwerb für Käufer je nach Bundesland zwischen knapp 5 und 11,5 Prozent. Dazu zählen Kosten für die Grunderwerbsteuer, den Notar, den Grundbucheintrag und optional den Makler. Hier sind seit dem 23.12.2020 neue Regeln zur Maklerprovision in Kraft, wonach sich Käufer und Verkäufer die Maklerkosten teilen.

Die Ergebnisse des Wohnungs- und Immobilienmarktbericht des BBSR greifen die Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2021 auf.

Download Wohnungs- und Immobilienmarktbericht 2020:
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/wim-2020.html

Download Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2021:
https://www.bilanz-wohnraumoffensive.de/wp-content/uploads/2021/02/2_Faktenblaetter-Wohnungsmarkt-2021.pdf

(Quelle: Meldung des BBSR vom 23.02.2021)

9. Anmerkung des DStGB

Der Deutsche Städte- und Gemeindebund hat zu der Thematik ein Positionspapier „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“ herausgegeben: https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Publikationen/Positionspapiere/Bezahlbaren%20Wohnraum%20schaffen/PP%20Bezahlbaren%20Wohnraum%20schaffen%20220620.pdf“

Wir bitten um Kenntnisnahme. Aufgrund der Größe der Dateien haben wir darauf verzichtet, diese direkt beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Philipp Lehmann
Regierungsrat