

Marktprofil

# Marktprofil Wohnen 2020 – Top 7

Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln,

München und Stuttgart



# Der Wohnungsmarkt während der Corona-Krise

## Stabile bzw. erhöhte Bautätigkeit in 2020 erwartet

2019 wurden in Deutschland insgesamt 293.000 Wohnungen fertiggestellt. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich somit ein Zuwachs von rund 2,0 %. Auch die Zahl der Baugenehmigungen ist um 4,0 % gestiegen und lag damit 2019 bei 360.600 Wohnungen. Dies führte zum höchsten Stand des Bauüberhangs seit 1998. In den Top 7 Städten wurden 2019 insgesamt 59.810 Wohnungen genehmigt und 47.025 Wohnungen fertiggestellt, woraus sich ein Bauüberhang von rund 21,4 % ergibt. Somit lagen die Bauüberhänge 2019 deutlich unter dem 5-Jahres-Mittel (27,8 %). Den größten Bauüberhang verzeichnete dabei Düsseldorf mit etwa 45 %, den Kleinsten hingegen erzielte Köln mit rund 15 %. Mit knapp 19.000 Wohnungen wurden in der Bundeshauptstadt die meisten Fertigstellungen erreicht. Stuttgart erlangte mit knapp 1.500 fertiggestellten Wohnungen den geringsten Wert.

Trotz der Corona-Krise konnte bislang die rege Bautätigkeit aufrechterhalten werden. Zwar liegen noch keine Zahlen zu den Baufertigstellungen vor, verschiedene Berichte sprechen sich aber dafür aus, dass die Wohnbaubranche bislang gut durch die Pandemie gekommen ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Baufertigstellungen in diesem Jahr stabil bleibt bzw. sogar leicht gegenüber dem Vorjahr steigen könnte. Innerhalb der Top 7 wird ebenfalls mit einer stabilen Bautätigkeit für 2020 gerechnet. In den Städten Frankfurt, Düsseldorf und München wird aufgrund der höheren Bauüberhänge der letzten zwei Jahre sogar mit einer leicht erhöhten Bautätigkeit gerechnet. In Köln zeichnet sich ein Rückgang der Baufertigstellungen ab. Grund dafür ist vor allem der Flächenmangel. Dennoch bleibt auch nicht auszuschließen, dass die Corona-Krise die Bautätigkeit verlangsamt, sodass eine Steigerung der Baufertigstellungen erst 2021 zu verzeichnen ist.

## Erneute Preissteigerungen in 2020 – wenn auch moderat

Eine hohe Nachfrage in Kombination mit einem zu geringen Angebot führten auch 2019 zu Preissteigerungen. Trotz des Nachfrageüberhangs in allen

Top 7-Städten ist die Diskrepanz zwischen den Städten immer noch hoch. Düsseldorf weist mit einem durchschnittlichen Preis von 5.045 EUR/m<sup>2</sup> die geringsten Neubaupreise auf. München hingegen verzeichnet mit 10.133 EUR/m<sup>2</sup> die höchsten Kaufpreise. Hinter München reihen sich Stuttgart und Frankfurt am Main ein, die beide durchschnittliche Kaufpreise von über 7.000 EUR/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen im Neubau aufrufen.

Der Wohnungsmarkt zeigt sich auch vom Coronavirus bislang wenig beeindruckt. Über alle Eigentumssegmente konnte ein Preisanstieg erzielt werden. Laut dem Zia-Herbstgutachten sind in Deutschland die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand in den ersten zwei Quartalen um rund 6,2 % gestiegen. Eigenheime verteuerten sich im zweiten Quartal um 2,8 %.

Da unterjährige Werte z.T. starken Schwankungen unterliegen sind, können allerdings nur bedingt Schlüsse auf das Gesamtjahr 2020 gezogen werden. Dennoch ist auch in diesem Jahr ein Preisanstieg zu erwarten.

In den Top 7 Städten wird über alle Segmente hinweg mit einem moderaten Preisanstieg gerechnet, der im Vergleich zum Vorjahr wohl geringer ausfallen wird. Generell war bei den Top 7 in den letzten Jahren der Trend zu einer durchschnittlich geringeren Preisdynamik erkennbar. Dadurch lässt sich der erwartete geringere Preisanstieg nicht unbedingt auf die Corona-Krise zurückführen. Denn Preissteigerungen ergeben sich zum Großteil aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage gepaart mit teuren und knappen Bauland sowie einem niedrigen Zinsniveau und diese bleiben auch trotz Corona bestehen.

## Ausblick auf den Wohnungsmarkt

Wie bereits erörtert, hat die Corona-Krise derzeit noch keinen erkennbaren Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Mittel- bis langfristig könnte sich dies jedoch ändern. Derzeit werden durch Hilfspakete und Kurzarbeitergeld Arbeitsplätze gerettet, sodass der finanzielle Wohlstand der deutschen Bevölkerung weitestgehend erhalten bleibt. Sollte sich aber die wirtschaftliche Lage verschlechtern bzw. die Maßnahmen auslaufen und es zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosenzahlen kommen, so wird auch ein Effekt am Wohnungsmarkt

sichtbar werden. Auch die längerfristige Etablierung des Home-Office könnte zu einer Veränderung des Wohnungsmarktes führen. Prognosen zufolge könnten Menschen bis zu einem Drittel der Arbeitszeit zukünftig im Home-Office verbringen. Somit wird sich dann auch die Nachfrage nach Immobilien ändern. Zum einen wäre es denkbar, dass größere Wohnungen oder Häuser generell eine höhere Nachfrage finden werden, weil ein

Büro eingerichtet werden muss. Zum anderen würden viele Menschen eine höhere Pendelzeit zum Arbeitsort in Kauf nehmen und somit in eher kostengünstigere Kreise abwandern. Dies würde wiederum zu stärkeren Preissteigerungen im Umland im Vergleich zu den Großstädten führen. (Quellen: Zia-Herbstgutachten, Statistikämter des Bundes und der Länder)

## Abseits der Corona-Krise – Auswirkungen des Berliner Mietendeckels

Neben der Corona-Krise, die in Berlin und den anderen A-Städten nur wenig Auswirkung auf den Wohnungsmarkt hat, sorgt der umstrittene Berliner Mietendeckel für eine weitaus höhere Dynamik auf dem Immobilienmarkt. Die Entwicklung der Marktmiete für Mietwohnungen im Bestand, die meist als „Schattenmiete“ zusätzlich zur Mietendeckelmiete angegeben wird, ist in Berlin rückläufig. Eine Auswertung der empirica systeme Marktdatenbank ergab einen Rückgang der Mietpreise für die betroffenen Wohnungen zwischen September 2019 und September 2020 von rund 4,0 %. Gleichzeitig kam es zu einem Rückgang des Wohnungsangebots um 45 %. Zwar kann man annehmen, dass die Corona-Krise bei dieser Entwicklung auch eine treibende Kraft ist, da Besichtigungen erschwert werden und vermeintlich weniger Umzüge stattfinden, ein Vergleich mit den anderen Metropolen zeigt jedoch, dass die Angebotszahlen nach einem kurzen Einbruch zum Beginn der Krise wieder auf ein normales Niveau angestiegen sind. Es ist somit anzunehmen, dass Eigentümer ihre freien Woh-

nungen verkaufen, statt diese erneut zu vermieten. Die Höhe des Angebotsrückgangs lässt außerdem vermuten, dass Vermieter zum Teil auch ihre Wohnungen leer stehen lassen und das Gerichtsurteil des Bundesverfassungsgerichts abwarten. Ein Urteil wird allerdings erst im zweiten Quartal 2021 erwartet.

Gleichzeitig ist die Nachfrage laut Aussagen des Immobilienportals ImmoScout nach den günstigen Bestandswohnungen stark angestiegen, so dass sich die Wohnungssuche in Berlin deutlich verschärft hat.

In Bezug auf Neubauwohnungen, ist bereits jetzt ein Auseinanderdriften des Berliner Wohnmarkts sichtbar. In Berlin haben sich die Neubauwohnungen in allen Lagen verteuert. Aktuelle Auswertungen ergeben für das erste Halbjahr eine Mietpreisspanne von 11,85 in einfachen Lagen und 22,50 in sehr guten Lagen. Somit wurde in den ersten zwei Quartalen über alle Lagen hinweg eine Preissteigerung von 3,2 % ermittelt. (Quellen: Zia-Herbstgutachten, empirica systeme Marktdatenbank, Immobilienzeitung)

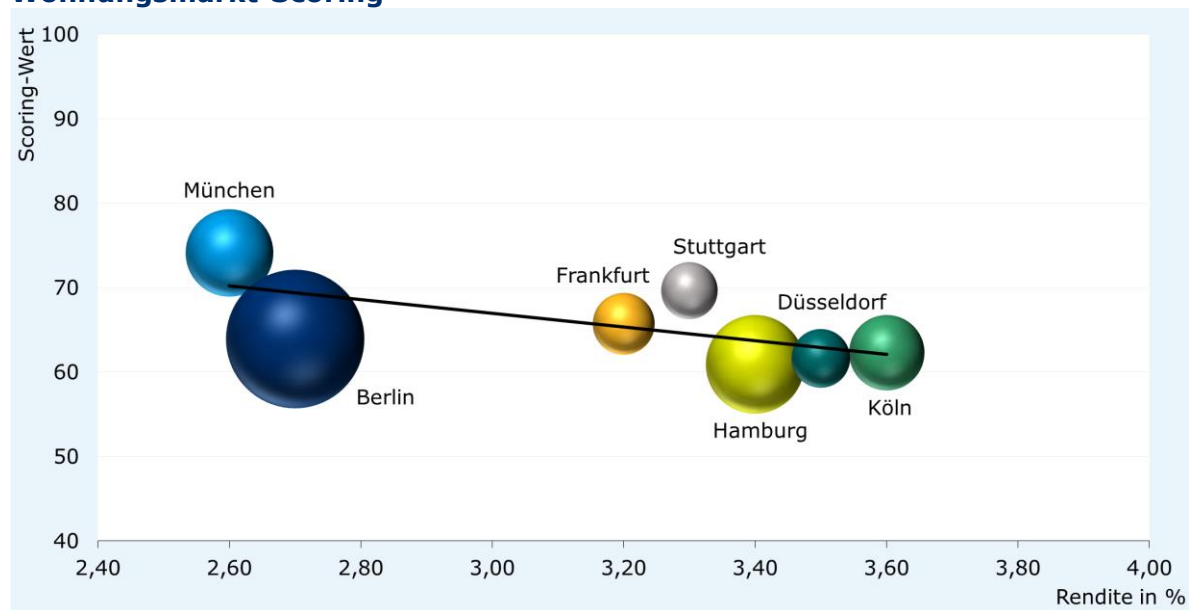
# Standortvergleich der Top 7

## Das Scoring Modell

Das unten dargestellte Scoring Modell ergänzt die Betrachtung und den Vergleich der Top 7 Standorte um zahlreiche weitere Wohnungsmarkindikatoren. Jeder Standort wird anhand dieser Indikatoren gemessen. Je höher der resultierende Scoring-Wert desto attraktiver ist der jeweilige

Markt für Investoren und desto weiter oben befindet er sich in der untenstehenden Grafik. Je attraktiver der Markt, desto niedriger sollte die Rendite sein (siehe Darstellung des Modells im Anhang). In unserem Modell veranschaulicht dies die eingefügte Trendlinie. Die Kreisgröße repräsentiert die Größe des Marktes, hier den Wohnflächenbestand.

## Wohnungsmarkt-Scoring



Quelle: LBImmoWert Research (2020)

Wie bereits in den Vorjahren nimmt München auch in diesem Jahr mit einem Scoring-Wert von 74 Punkten den Spitzenplatz ein. Ursächlich hierfür sind die äußerst niedrige Leerstandsquote, die hohe Kaufkraft sowie das unangefochtene Preisniveau. Im unteren Scoring-Bereich bewegt sich Hamburg mit einem Ergebnis von 61 Punkten. Die Hansestadt weist zwar eine hohe Kaufkraft auf, negativ wirkt sich aber das vergleichsweise niedrige Preisniveau aus. Die hohe Zahl an Baufertigstellungen bzw. die vergleichsweise gute Bedarfsdeckung verstärken diesen Effekt. Berlin konnte im Vergleich zum Vorjahr weiter aufholen und landet mit 64 Punkten im Mittelfeld. 2019 erzielte die Bundeshauptstadt die höchsten Preissteigerungen bei Eigentumsobjekten. Die hohe Nachfrage und die starke Investitionsdynamik zeigt sich auch weiterhin in einem starken Rückgang der Bruttoanfangsrendite. Durch den im Februar in Kraft getretenen Mietendeckel für Bestandswohnungen könnte diese Entwicklung in Berlin sogar noch

verstärken, da Investoren sich auf Neubauwohnungen fokussieren werden. Frankfurt am Main und Stuttgart befinden sich mit 66 bzw. 70 Punkten auf dem 2. und 3. Platz. Die beiden Städte gewinnen ihre Punkte hauptsächlich durch die hohe Kaufkraft und einem geringen Wohnungsangebot, woraus das hohe Preisniveau resultiert. Stuttgart höherer Scoring-Wert ist vor allem dem geringen Angebot begründet. Die geringe Spanne von 13 Punkten zwischen den Scoring-Werten zeigt, dass auch weiterhin alle Standorte eine hohe Marktattraktivität aufweisen und somit interessant für Investoren sind.

Zusätzlich liegen die Standorte mehrheitlich auf oder sehr nah an der Trendlinie und lassen damit auf ein ausgeglichenes Verhältnis von Bruttoanfangsrendite und Scoring-Wert schließen. Die Renditen der Standorte nähern sich weiterhin an und weisen Werte zwischen 2,6 % (München) und 3,6 % (Köln) auf.

# Wohnungsmarkt Berlin 2020

## Angebot

Die Fertigstellungszahlen erreichten 2019 mit 19.000 Wohneinheiten ein neues 10-Jahres-Hoch. Damit wurde der jährliche Bedarf an Wohnungen in dem Jahr zu etwa 90 % erreicht.

Die Leerstandsquote marktgängiger Wohnungen ist weiter rückläufig und liegt mit 0,8 % über dem Durchschnitt der Top 7 (Ø 0,7 %).

## Trend

Auch wenn die Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr um rund 7 % gesunken sind, besteht auch weiterhin ein vergleichsweise hoher Bauüberhang. Trotz der Corona-Krise kann von einer ähnlich regen Bautätigkeit in diesem Jahr ausgegangen werden.

## Nachfrage

Auch weiterhin sorgen die positiven Wanderungssalden für ein Bevölkerungswachstum in Berlin. Dennoch zeigt 2019 eine Zunahme der natürlichen Bevölkerungsentwicklung um knapp 11 % bei einer gleichzeitigen Abnahme des Wanderungssaldos um 21 %.

## Trend

Für 2020 ist aufgrund geringerer Zuwanderung mit einem geringeren Bevölkerungswachstum zu rechnen.

## Preise

Die Preise haben in Berlin im vergangenen Jahr erneut deutlich zugenommen. Über alle Segmente hinweg betrug der Preisanstieg im Mittel rd. 12 % und war damit etwa fast 4 % höher als im Vorjahr. Damit erzielte Berlin das höchste mittlere Wachstum innerhalb der Top 7 Städte.

Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei rd. 5.600 EUR/m<sup>2</sup> und damit über 12 % höher als im Vorjahr.

Das Verhältnis von Kaufkraft zu Preis ist weiter gesunken und liegt leicht unter dem Durchschnitt der Top 7-Städte.

## Trend

Der starke Preisanstieg in der Bundeshauptstadt wird auch weiterhin bestehen bleiben, wengleich auch nicht mit einer einheitlichen Dynamik über alle Segmente. Vor allem Neubauwohnungen sind durch die Mietendeckel stärker von Investoren nachgefragt.

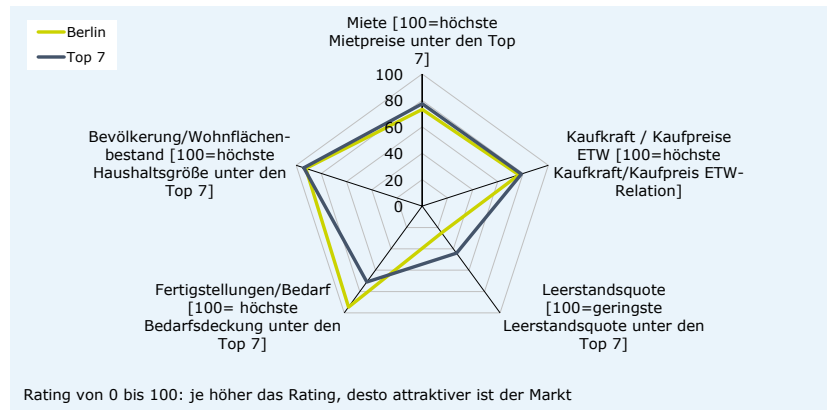
## Neubauprojekte sind u.a.:

Wohngebiet Marienhain, Köpenick, ca. 1.200 WE, Fertigstellung 2022

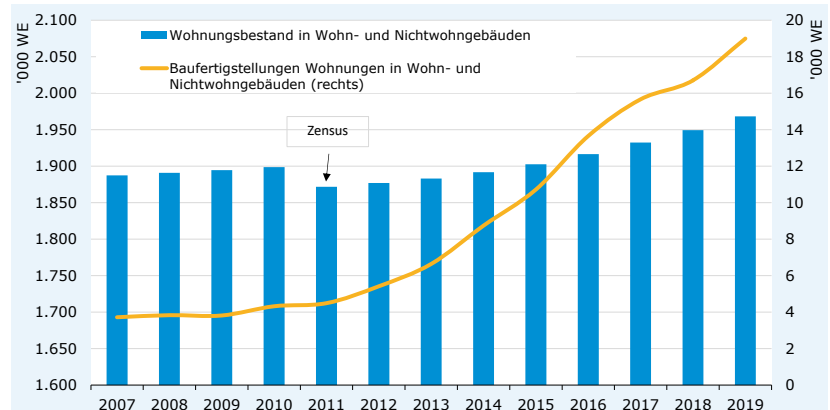
Friedenauer Höhe, Friedenau, ca. 1.440 WE, Fertigstellung: 2024

Wasserstadt Oberhavel, Spandau, ca. 2.500 WE, Fertigstellung: 2025

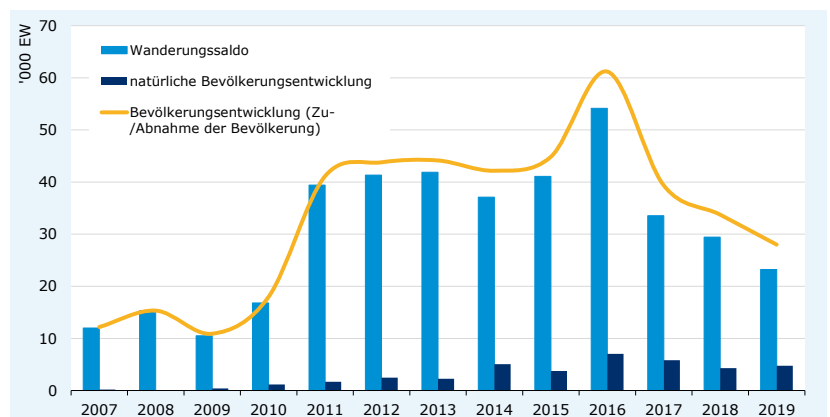
## Wohnungsmarkt-Scoring (Berlin vs. Top 7)



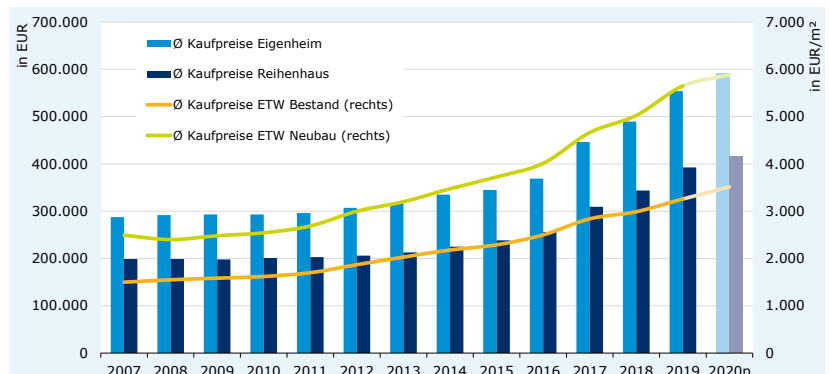
## Angebotsentwicklung



## Bevölkerungsentwicklung



## Ø Kaufpreise



Neubaumieten nach Lage (1. HJ 2020)	Einfach	Mittel	Gut	Sehr Gut
Ø in EUR/m <sup>2</sup>	11,85	14,35	17,55	22,50

Definition: Einfamilienhaus mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Reihenhäuser mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, IW Köln, JLL, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, ZIA Zentraler Immobilienausschuss e.V.

# Wohnungsmarkt Düsseldorf 2020

## Angebot

Nach dem Rekordjahr von 2017 sinkt die Zahl der Baufertigstellungen wieder und erreicht 2019 einen Wert von etwa 2.300 Wohnungen, was einem Rückgang von 10 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der jährliche Bedarf an Wohnungen konnte in Düsseldorf 2018 zu etwa drei Vierteln gedeckt werden.

Die Leerstandsquote liegt wie im Vorjahr bei 1,4 %, womit Düsseldorf den höchsten Leerstand unter den Top 7 (Ø 0,7 %) aufweist.

## Trend

Mit knapp 4.200 genehmigten Wohnungen erzielt Düsseldorf das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre. In Kombination mit dem vorhanden Bauüberhang ist von steigenden Fertigstellungszahlen in 2020/2021 auszugehen.

## Nachfrage

Im Vergleich zu anderen Top 7 Städten weist Düsseldorf eine geringes natürliches Bevölkerungswachstum auf.

Durch positive Wanderungszahlen steigt die Bevölkerung auch weiterhin, wenngleich auch ein langsames Wachstum in den letzten Jahren aufgrund geringerer Zuwanderung festgestellt werden kann.

## Trend

Die rückläufige Zahl der Geburten sowie der voraussichtlich geringe Wanderungssaldo sorgen für einen nur geringen Bevölkerungsanstieg.

## Preise

Die Preise haben in Düsseldorf im Verlauf des letzten Jahres erneut zugenommen. Über alle Segmente hinweg betrug der Preisanstieg im Mittel über 5 %. Im Vergleich zum letzten Jahr konnte somit eine deutlich geringe Zunahme festgestellt werden.

Die größten Preissteigerungen waren mit knapp 9 % bei Neubauwohnungen festzustellen, Reihenhäuser stiegen über 6 %.

Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei rd. 5.050 EUR/m<sup>2</sup>. Dennoch weist Düsseldorf die geringsten Kaufpreise für Neubauwohnungen in den Top 7 auf.

Düsseldorf weist das höchste Kaufkraft-Preis-Verhältnis unter den Top 7 Städten auf.

## Trend

Auch 2020 ist mit einem Preisanstieg zu rechnen. Auch in Düsseldorf steigen die Kaufpreise langsamer als in vergangenen Jahren.

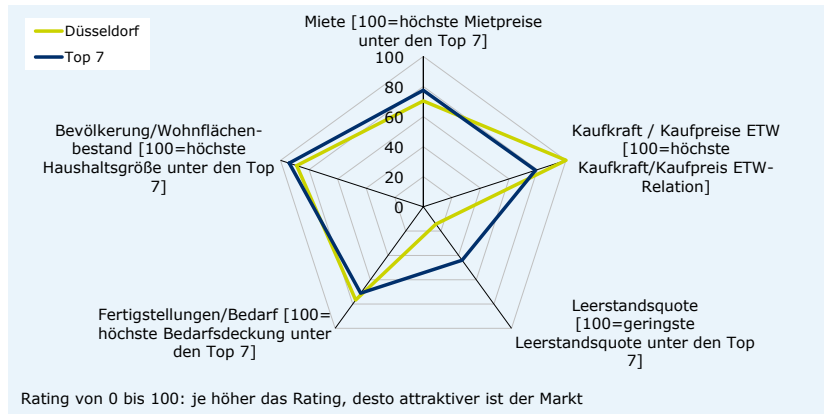
## Neubauprojekte sind u.a.:

Le Quartier Central: Stadtmitte, ca. 2.300 WE, Fertigstellung 2022

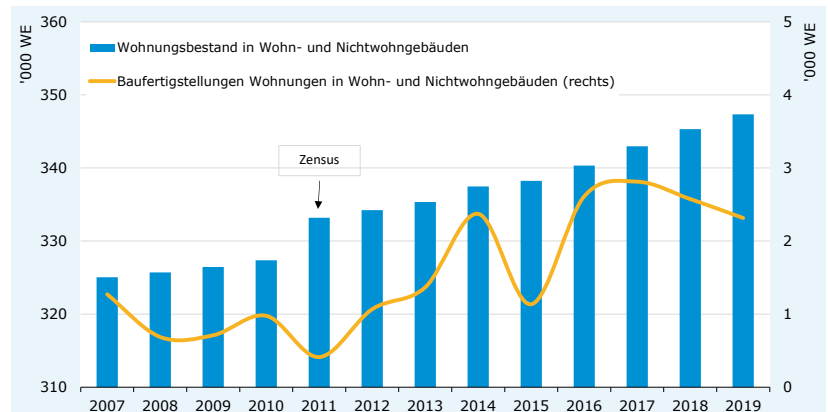
Uppernord Tower: Mörsenbroich\_ca.430 WE, Fertigstellung 2022

Vierzig549: Heerdt, ca. 1.100 WE, Fertigstellung 2025

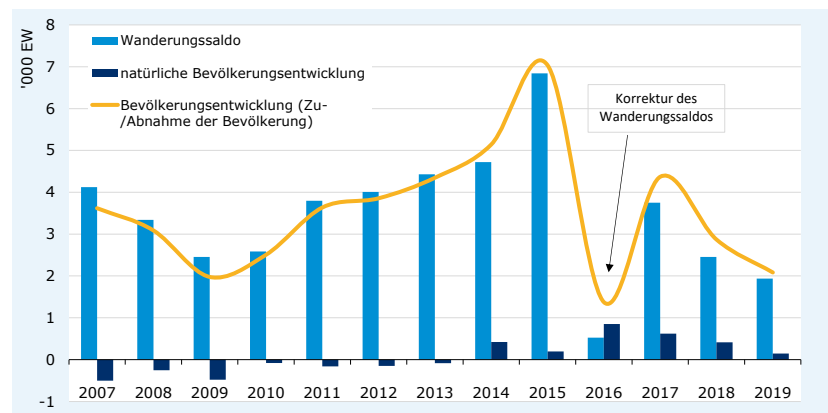
## Wohnungsmarkt-Scoring (Düsseldorf vs. Top 7)



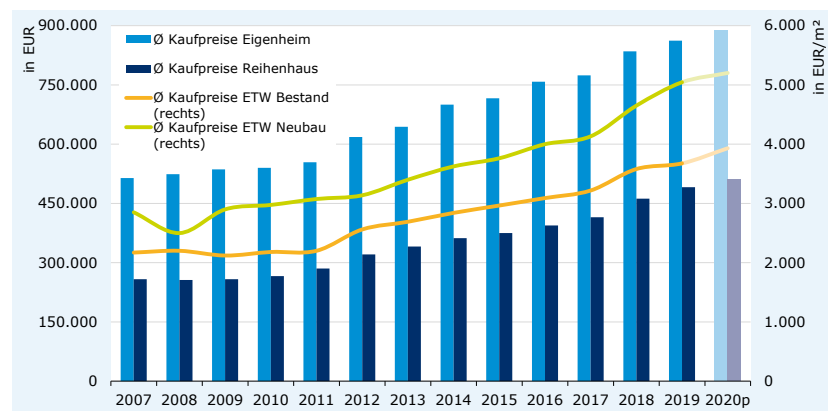
## Angebotsentwicklung



## Bevölkerungsentwicklung



## Ø Kaufpreise



Neubaumieten nach Lage (1. HJ 2020)	Einfach	Mittel	Gut	Sehr Gut
Ø in EUR/m <sup>2</sup>	11,80	14,15	17,40	20,05

Definition: Eigenheim (Einfamilienhaus) mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Reihenhäuser mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Quellen: Landeshauptstadt Düsseldorf, IT NRW, IW Köln, JLL, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

# Wohnungsmarkt Frankfurt 2020

## Angebot

Die Zahl der Baufertigstellungen erreicht 2019 mit über 4.600 Wohneinheiten ein neues 10-Jahres-Hoch. Der jährliche Bedarf an Wohnungen wurde in Frankfurt am Main damit zu über 80 % erreicht.

Die Leerstandsquote sinkt beständig und weist mit 0,3 % den zweitniedrigsten Leerstand unter den Top 7-Städten (Ø 0,7 %) auf.

## Trend

2019 wurden etwa 5.800 Wohnungen genehmigt. Durch den bestehenden Bauüberhang ist davon auszugehen, dass die Baufertigstellungen in 2020/2021 das Niveau halten bzw. steigen werden.

## Nachfrage

Wohingegen die natürliche Bevölkerungsentwicklung 2019 ungefähr den Wert des Vorjahres erreicht, steigt der Wanderungssaldo um über 50 % an und liegt damit auf dem Niveau von 2017.

## Trend

Die durch die Corona-Krise implizierte geringe Zuwanderung äußert sich auch in Frankfurt durch eine Verlangsamung des Bevölkerungswachstums.

## Preise

Über alle Segmente hinweg betrug der Preisanstieg über 10 %. Damit zeigte Frankfurt einen der stärksten Preisanstiege innerhalb der Top 7 Städte. Im Vergleich zum Vorjahr konnte jedoch eine geringere Wachstumsrate festgestellt werden.

Neubau-Eigentumswohnungen wiesen mit einer Zunahme von rd.15 % die höchsten Preissteigerungen auf. Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei etwa 7.000 EUR/m<sup>2</sup>.

Das Verhältnis von Kaufkraft zu Preis ist weiter gesunken und liegt unter dem Durchschnitt der Top 7 Städte.

## Trend

Entgegen den ersten Vermutungen werden die Preise für Wohnimmobilien auch in 2020 steigen, wenn auch nicht mit der gleichen Dynamik wie in den Vorjahren. Vor allem Eigentumswohnungen aber auch Eigenheime konnten im ersten Jahr vergleichsweise hohe Steigerungen in Frankfurt erzielen.

## Neubauprojekte sind u.a.:

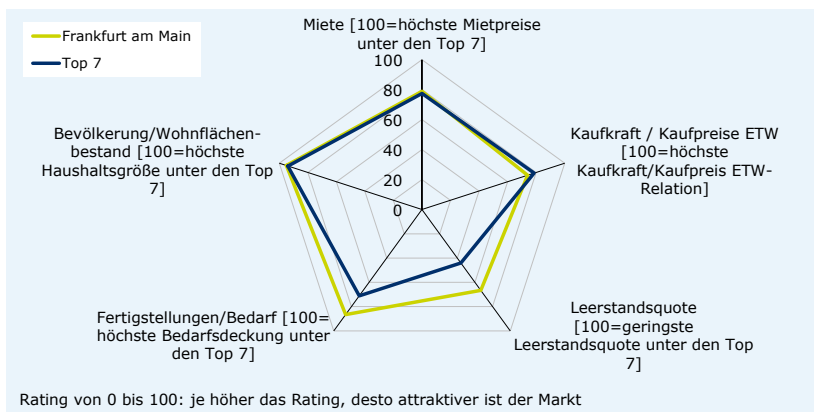
Rebstockpark: Bockenheim, ca. 900 WE, Fertigstellung 2022

Hafenpark Quartier: Ostend, ca. 610 WE, Fertigstellung 2022

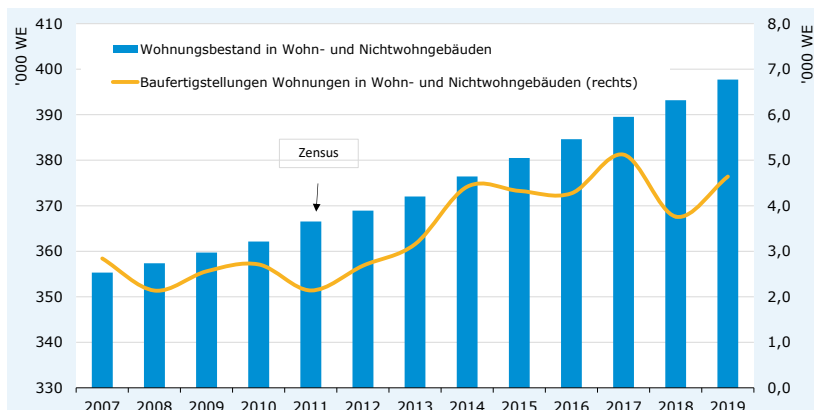
Ernst-May-Viertel: Bornheim, ca. 4.000 WE, Fertigstellung 2028

Platensiedlung Ginnheim: Ginnheim, ca. 680 WE, Fertigstellung 2023

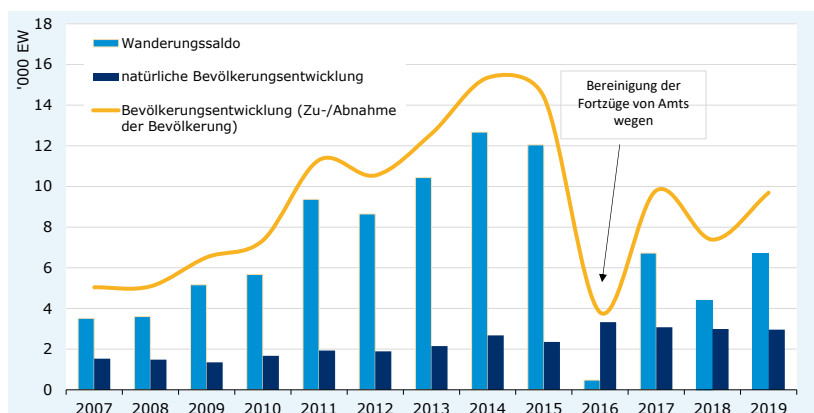
## Wohnungsmarkt-Scoring (Frankfurt vs. Top 7)



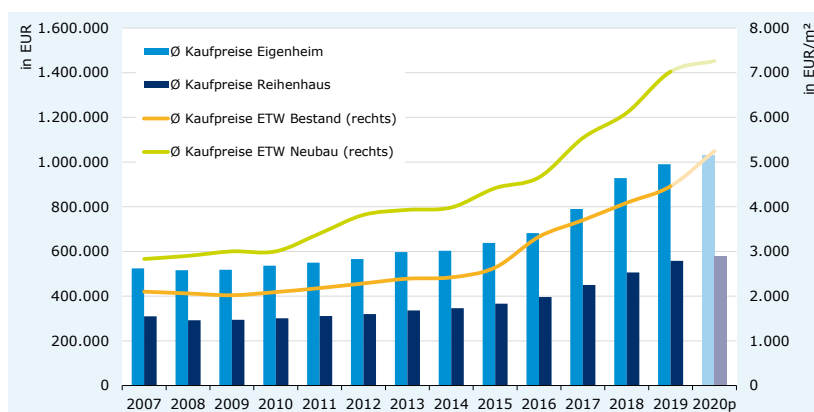
## Angebotsentwicklung



## Bevölkerungsentwicklung



## Ø Kaufpreise



Neubaumieten nach Lage (1.HJ 2020)	Einfach	Mittel	Gut	Sehr Gut
Ø in EUR/m <sup>2</sup>	12,80	15,75	18,95	23,00

Definition: Eigenheim (Einfamilienhaus) mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Reihenhaus mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt, IW Köln, JLL, Stadt Frankfurt am Main, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

# Wohnungsmarkt Hamburg 2020

## Angebot

- Die Zahl der Baufertigstellungen erreicht 2019 mit über 9.800 Wohneinheiten abermals einen überdurchschnittlichen Wert. Damit konnte Hamburg 2019 erneut den jährlichen Bedarf an Wohnungen annähern decken.
- Die Leerstandsquote marktgängiger Wohnungen liegt wie im Vorjahr bei 0,5 % und ist damit weiterhin unter dem Durchschnitt der Top 7 (Ø 0,7 %).

## Trend

- 2019 erzielt die Hansestadt mit rund 11.600 genehmigten Wohnungen das zweithöchste Ergebnis der letzten 10 Jahre. Aufgrund der hohen Baugenehmigungen der letzten zwei Jahre ist von einer ähnlich hohen Zahl an Baufertigstellungen auszugehen.

## Nachfrage

- 2019 nähern sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungssaldo an. Die abnehmende Zuwanderung sorgt für langsamere Bevölkerungsentwicklung.

## Trend

- Aufgrund des geringen Zuwachses im ersten Halbjahr 2020 ist auch im weiteren Verlauf von einer nur geringen positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen.

## Preise

- Die Preise für Wohnimmobilien nahmen in 2019 erneut zu. Über alle Segmente hinweg betrug der Preisanstieg im Mittel rd. 6 %. Im Vergleich zum Vorjahr konnte somit eine geringere Preissteigerung festgestellt werden.
- Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei rd. 5.900 EUR/m<sup>2</sup> und somit etwa 6,5 % höher als im Vorjahr. Bei den Bestandswohnungen konnte sogar eine Preissteigerung von knapp 8 % auf rund 4.000 EUR/m<sup>2</sup> festgestellt werden.
- Das Verhältnis von Kaufkraft zu Preis ist weiter gesunken, aber liegt immer noch über dem Durchschnitt der Top 7-Städte.

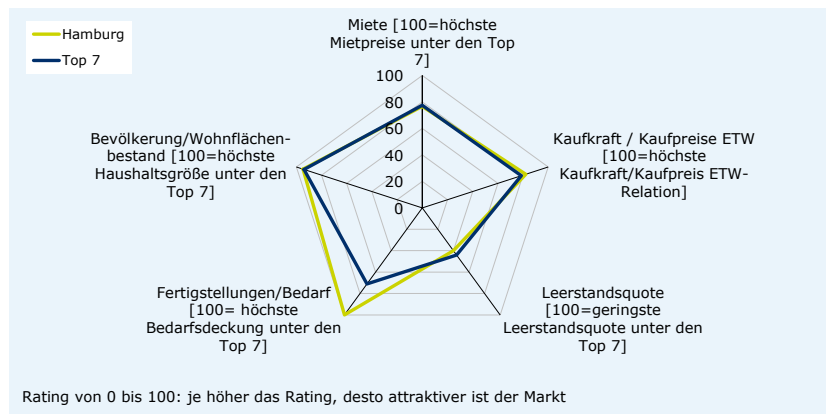
## Trend

- Zwar kann Hamburg 2020 wahrscheinlich die 6.000 Euro-Marke bei Neubau-ETW knacken, dennoch entwickeln sich die Preise im Vergleich zu den anderen Metropolen moderat.

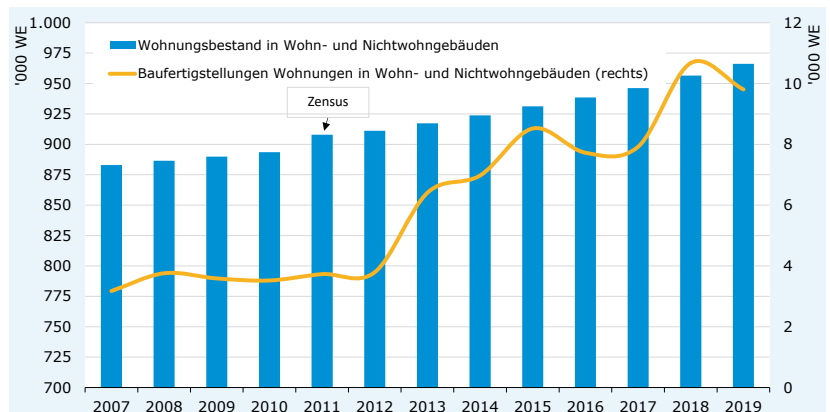
## Neubauprojekte sind u.a.:

- Moosrosenquartier Evoreal, Bramfeld, ca. 600 WE, Fertigstellung 2022
- Korallusviertel, Wilhelmsburg, ca. 460 WE, Fertigstellung 2024
- Stadtteil Oberbillwerder: Bez. Bergedorf, ca. 7.000 WE, Beginn 2019

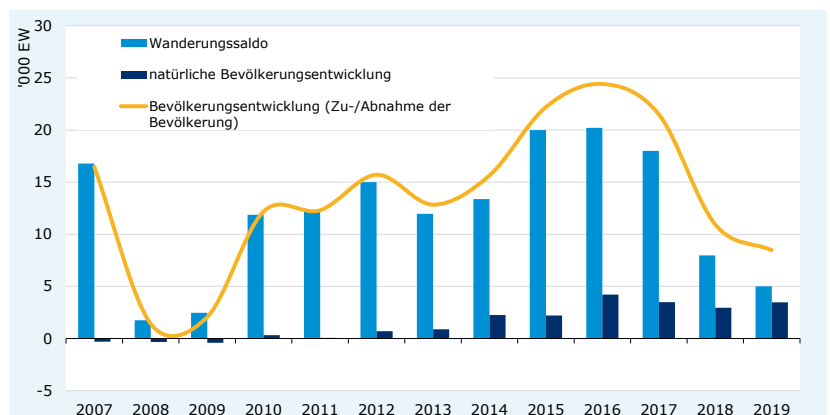
## Wohnungsmarkt-Scoring (Hamburg vs. Top 7)



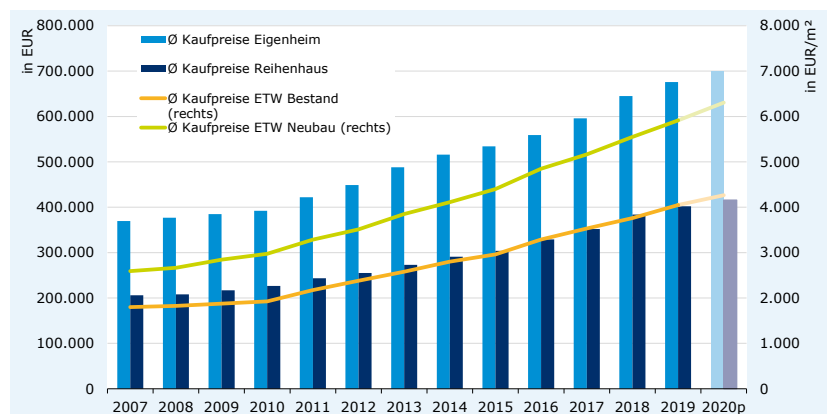
## Angebotsentwicklung



## Bevölkerungsentwicklung



## Ø Kaufpreise



Neubaumieten nach Lage (1. HJ 2020)	Einfach	Mittel	Gut	Sehr Gut
Ø in EUR/m <sup>2</sup>	12,25	14,55	18,35	22,15

Definition: Eigenheim (Einfamilienhaus) mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Reihenhaus mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Quellen: Freie und Hansestadt Hamburg, IW Köln, JLL, Statistisches Amt für Hamburg und SH, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



# Wohnungsmarkt Köln 2020

## Angebot

Im Vergleich zu 2018 nahm die Zahl der Fertigstellungen 2019 mit über 2.200 Wohneinheiten um 38 % ab und liegt damit auf dem Niveau von 2017. Damit erreichte die Domstadt 2018 nur etwa ein Drittel des prognostizierten jährlichen Bedarfs und weist damit in diesem Jahr die schlechteste Bedarfsdeckung auf.

Mit einer Leerstandsquote von 0,9 % weist die Stadt Köln nach Düsseldorf den zweithöchsten Leerstand unter den Top 7 (Ø 0,7 %) auf. Gegenüber dem Vorjahr sank sie um 0,1 %.

## Trend

Mit etwa 2.600 genehmigten Wohnungen erreicht die Stadt Köln den zweitniedrigsten Wert der letzten 10 Jahre. Mit Rückblick auch auf das Jahr 2018 ist zu erwarten, dass die Baufertigstellungen 2020 und 2021 eher zurückgehen werden.

## Nachfrage

2019 erreicht der Wanderungssaldo mit einem Wert von knapp 500 Zuzügen ein neues 10-Jahres-Tief. Dies ist vorwiegend auf den starken Rückgang zuziehender Flüchtlinge und die fortwährende Abwanderung von Familien in das Umland zurückzuführen. Auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt auf einem vergleichsweise niedrigem Niveau.

## Trend

Für das Jahr 2020 ist mit einem ähnlichen Wachstum wie bereits in 2019. Auch in diesem Jahr wird vor allem der Geburtenüberschuss für eine positive Bevölkerungsentwicklung sorgen.

## Preise

Die Preise haben in Köln im vergangenen Jahr erneut zugenommen. Über alle Segmente hinweg betrug der Preisanstieg im Mittel rd. 6 %. Im Vergleich zum Vorjahr konnte ein Rückgang bei den Preissteigerungen festgestellt werden. Die stärksten Preisanstiege erfuhren Eigentumswohnungen sowohl im Bestand als auch im Neubau.

Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei rd. 5.100 EUR/m<sup>2</sup> und ist damit etwa 6 % höher als im Vorjahr.

Trotz der Preisanstiege liegt das Verhältnis von Kaufkraft und Preisen über dem Durchschnitt der Top 7 Städte und wird nur von Düsseldorf übertroffen.

## Trend

Auch in der Domstadt steigen weiterhin die Preise, jedoch weniger dynamisch als in den vergangenen Jahren. Das ist zum Teil auf die erhöhte Bauaktivität in den preisgünstigeren rechtsrheinischen Stadtteilen zurückzuführen. Damit folgt die Stadt dem in den Top 7 vorherrschenden Trend.

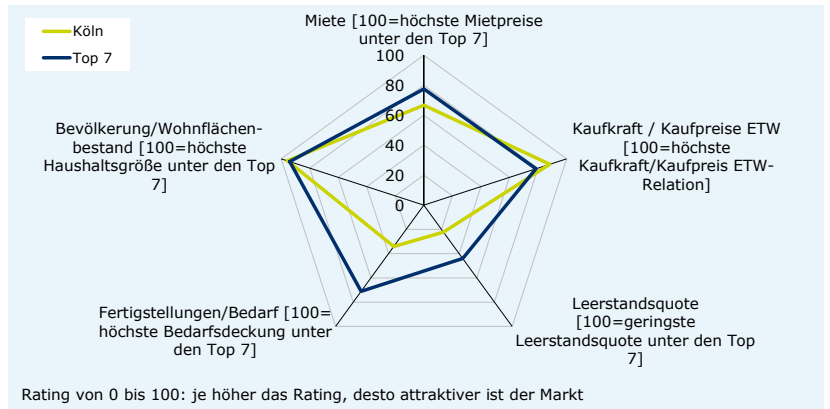
## Neubauprojekte sind u.a.:

Wohnquartier Irishöfe: Kalk, ca. 140 WE, Fertigstellung 2022

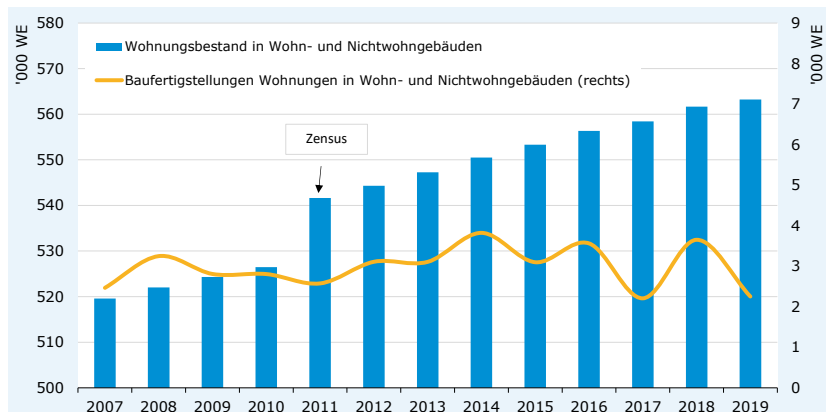
Deutz Quartiere: Mülheim, ca. 1.000 WE, Fertigstellung 2024

Gewog-Physikersiedlung: Porz, ca. 270 WE, Fertigstellung 2024

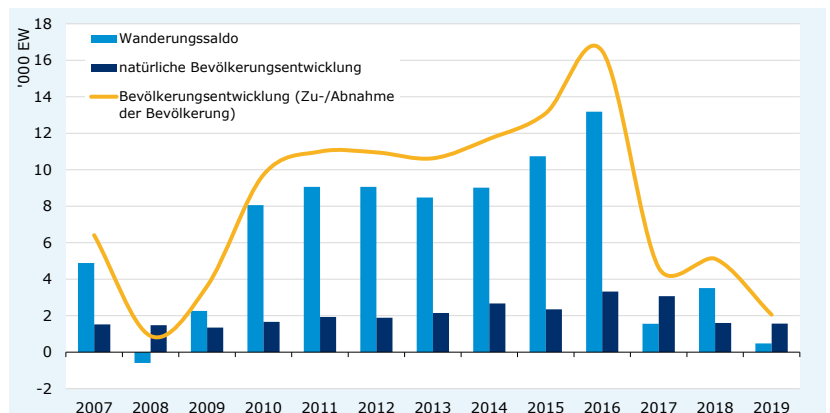
## Wohnungsmarkt-Scoring (Köln vs. Top 7)



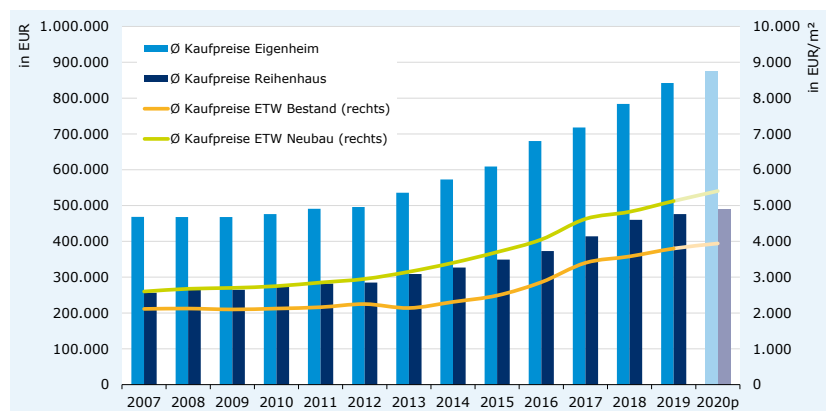
## Angebotsentwicklung



## Bevölkerungsentwicklung



## Ø Kaufpreise



Neubaumieten nach Lage (1. HJ 2020)	Einfach	Mittel	Gut	Sehr Gut
Ø in EUR/m <sup>2</sup>	11,20	13,35	15,75	18,55

Definition: Eigenheim (Einfamilienhaus) mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Reihenhäuser mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Quellen: IT NRW, IW Köln, JLL, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stadt Köln, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

# Wohnungsmarkt München 2020

## Angebot

Nachdem die Fertigstellungszahlen 2018 ein neues 10-Jahres-Hoch erreichten, ging die Bautätigkeit in 2019 um knapp 20 % zurück und lag damit bei rund 7.500 fertiggestellten Wohnungen. Damit wurde der jährliche Bedarf an Wohnungen zu etwa 60 % erfüllt.

Seit 2015 liegt die Leerstandsquote bei 0,2 % und weist somit den geringsten Leerstand in den Top 7 auf. Durch das zu geringe Angebot ist eine Fluktuationsreserve kaum mehr vorhanden.

## Trend

Nach den genehmigungsstarken Jahren 2017 und 2018 ging die Zahl der genehmigten Wohnungen 2019 auf knapp 11.000 Wohnungen zurück. Aufgrund des Bauüberhangs wird mit einer Zunahme der Baufertigstellungen in 2020/2021 gerechnet, nachdem diese 2019 zunächst zurückgegangen ist.

## Nachfrage

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und der positive Wanderungssaldo gleichen sich in den letzten Jahren immer mehr an und sorgen für eine positive Bevölkerungsentwicklung. Auch in München ist eine Verlangsamung des Wachstums zu beobachten.

## Trend

Nachdem das Bevölkerungswachstum 2019 im Vergleich zum Vorjahr ein ähnliches Wachstum erzielte, ist für 2020 mit einem verminderten Zuwachs zu rechnen.

## Preise

Die Preise haben in München auch im vergangenen Jahr zugenommen. Über alle Segmente hinweg betrug der Preisanstieg im Mittel rd. 9 %. Damit konnte im Vergleich zum Vorjahr (10,5 %) ein geringeres Wachstum festgestellt werden.

Eigentumswohnungen im Bestand konnten mit über 12 % die höchsten Preissteigerungen erfahren, Neubauwohnungen folgten mit rd. 10 %. Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei rd. 10.100 EUR/m<sup>2</sup>.

Trotz der höchsten Kaufkraft unter den Top 7 Städten bleibt München im Verhältnis Kaufkraft-Preise teuerster deutscher Wohnstandort und weist auch weiterhin die höchsten Miet- und Kaufpreise auf.

## Trend

Der für Käufer ersehnte Rückgang der Kaufpreise bleibt 2020 aus und es sind auch weiterhin Preissteigerungen festzustellen. Damit bleibt München die teuerste Stadt Deutschlands. Allerdings ist auch in der bayerischen Metropole eine geringere Dynamik festzustellen.

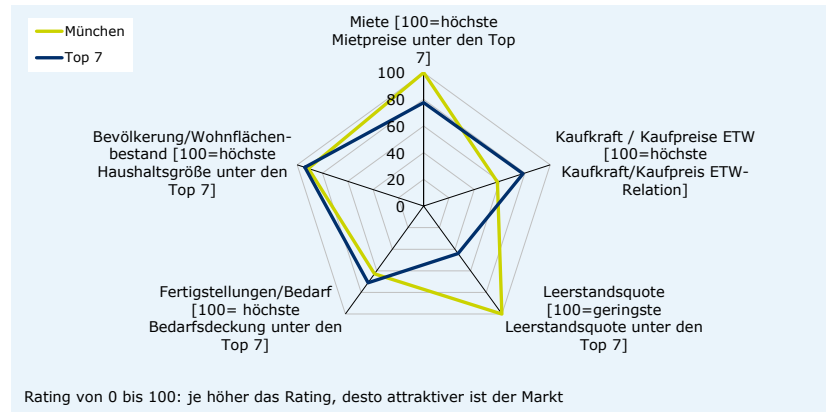
## Neubauprojekte sind u.a.:

Quartier ehem. Viehhof Sendling: Sendling, ca. 600 WE, Fertigstellung 2022

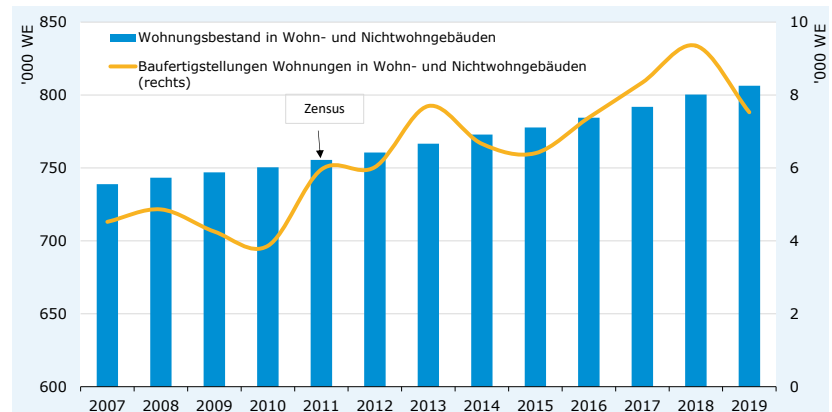
Wohnquartier ehem. Bayernkaserne: Schwabing-Freimann, ca. 6.000 WE, Fertigstellung 2029

Quartier Haldenseestraße: Ramersdorf-Perlach, ca. 660 WE, Fertigstellung 2030

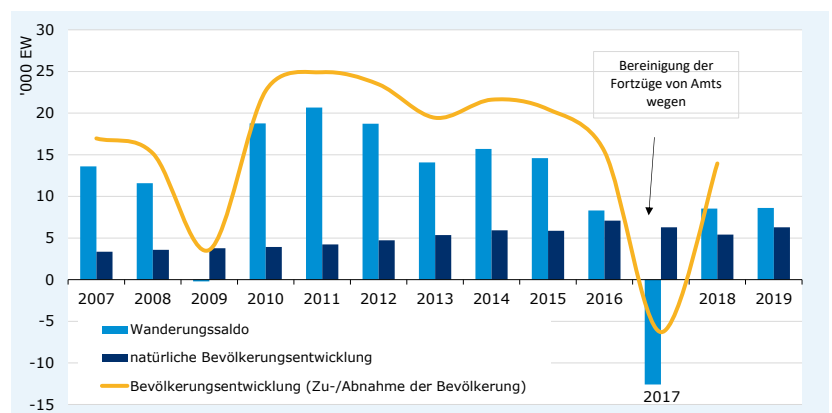
## Wohnungsmarkt-Scoring (München vs. Top 7)



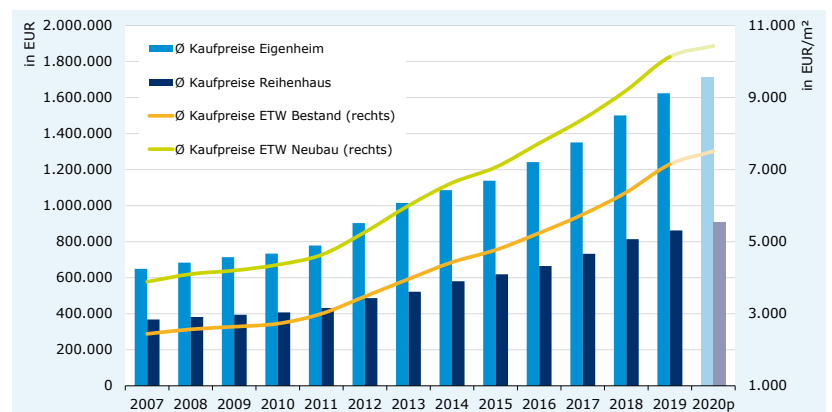
## Angebotsentwicklung



## Bevölkerungsentwicklung



## Ø Kaufpreise



Neubaumieten nach Lage (1. HJ 2020)	Einfach	Mittel	Gut	Sehr Gut
Ø in EUR/m <sup>2</sup>	16,25	20,25	22,60	29,50

Definition: Eigenheim (Einfamilienhaus) mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Reihenhaus mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Landeshauptstadt München, IW Köln, JLL, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

# Wohnungsmarkt Stuttgart 2020

## Angebot

Die Zahl der Baufertigstellungen ist 2019 mit etwa 1.500 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr um über 19% gesunken. Damit wurde der jährliche Bedarf an Wohnungen 2019 nur etwa zu 40 % erreicht, wodurch Stuttgart im Vergleich zu den anderen Top 7 Städten den zweitletzten Platz belegt.

Die Leerstandsquote ging erneut zurück und liegt mit 0,5 % unter dem Durchschnitt der Top 7 (Ø 0,7 %).

## Trend

Die Zahl der Baugenehmigungen weist auch 2019 mit rund 2.000 Wohnungen einen niedrigen Wert auf. Für 2020 ist von einer ähnlichen bis leicht sinkenden Zahl an fertiggestellten Wohnungen auszugehen.

## Nachfrage

Im Gegensatz zum natürlichen Bevölkerungswachstum geht der Wanderungssaldo nach dem Peak in 2015 weiter zurück und erreicht 2019 einen negativen Wert. Vor allem Wanderungen in die umliegenden Landkreise tragen zum Ergebnis bei.

Aufgrund der erhöhten Geburtenzahl konnte trotzdem eine geringfügig positive Bevölkerungsentwicklung ermittelt werden.

## Trend

Durch verminderte Wanderungen wird für 2020 von einem ähnlichen Bevölkerungswachstum wie in 2019 ausgegangen.

## Preise

Die Preise haben in Stuttgart im Verlauf des letzten Jahres erneut zugenommen. Über alle Segmente hinweg betrug der Preisanstieg im Mittel rd. 7 %. Im Vergleich zum letzten Jahr konnte somit eine geringe Zunahme festgestellt werden.

Vor allem Eigentumswohnungen erfuhren die höchsten Preissteigerungen. Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei rd. 7.100 EUR/m<sup>2</sup> und somit etwa 6 % höher als im Vorjahr.

Das Verhältnis von Kaufkraft zu Preis ist weiter gesunken und weist somit nach München den zweitniedrigsten Wert auf.

## Trend

Trotz der Corona-Krise steigen die Wohnimmobilienpreise in Stuttgart über alle Segmente an. Für 2020 wird jedoch insgesamt von einem moderaten Wachstum ausgegangen.

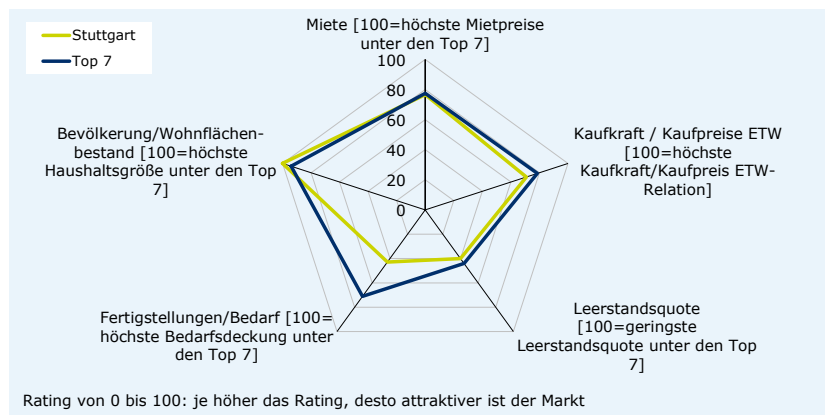
## Neubauprojekte sind u.a.:

Wohnquartier Wiener Platz: Feuerbach, ca. 165 WE, Fertigstellung 2023

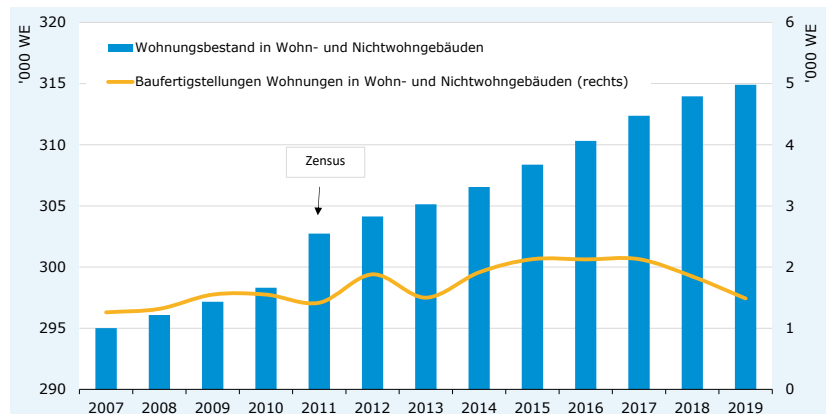
Garden Campus: Vaihingen, ca. 1.400 WE, Fertigstellung 2025

Quartier Rosenstein (Isaria-Quartier): Stuttgart-Nord, ca. 520 WE, Fertigstellung 2027

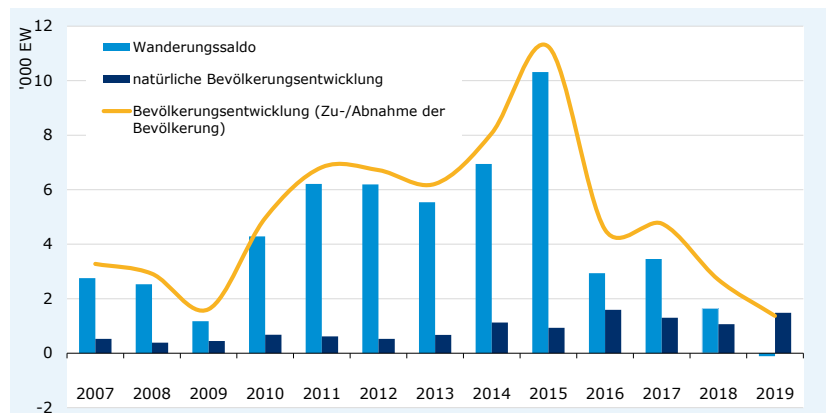
## Wohnungsmarkt-Scoring (Stuttgart vs. Top 7)



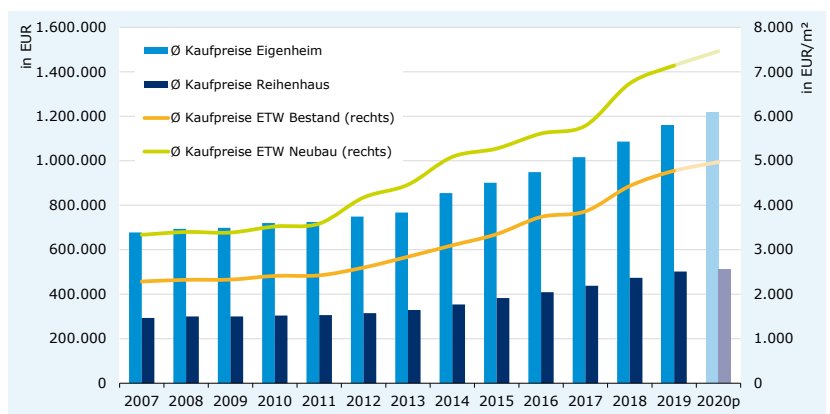
## Angebotsentwicklung



## Bevölkerungsentwicklung



## Ø Kaufpreise



Neubaumieten nach Lage (1. HJ 2020)	Einfach	Mittel	Gut	Sehr Gut
Ø in EUR/m <sup>2</sup>	12,90	15,75	17,20	22,55

Definition: Eigenheim (Einfamilienhaus) mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Reihenhaus mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, IW Köln, JLL, Statistisches Landesamt Stuttgart, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

# Ansprechpartner

## Janine Koch

### Research

Telefon: +49 89 12 22 17-136

Telefax: +49 89 12 22 17-199

E-Mail: [janine.koch@lb-immowert.de](mailto:janine.koch@lb-immowert.de)

## Carmen Schlichting

### Leitung Research & Marketing

Telefon: +49 89 12 22 17-134

Telefax: +49 89 12 22 17-199

E-Mail: [carmen.schlichting@lb-immowert.de](mailto:carmen.schlichting@lb-immowert.de)

**COPYRIGHT, Stand Oktober 2020:** LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH – Ein Unternehmen der BayernLB, (kurz: LBImmoWert), D-81675 München, Bundesrepublik Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „LBImmoWert“ gebeten. Die in dieser Analyse enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen, und keine Aussage in dieser Analyse ist als solche Garantie zu verstehen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers/der Verfasser wieder. Die in dieser Analyse zum Ausdruck gebrachten Meinungen können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen, für die Verwendung dieser Analyse sowie für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen kann keine Haftung übernommen werden.



### LB Immobilienbewertungs- gesellschaft mbH

Prinzregentenstraße 78  
81675 München

Telefon: +49 89 12 22 17-0

Telefax: +49 89 12 22 17-199

E-Mail: [kontakt@lb-immowert.de](mailto:kontakt@lb-immowert.de)

[www.lb-immowert.de](http://www.lb-immowert.de)

### Geschäftsführung

Christian Seidel,

Monika Preithner

### Registergericht

Amtsgericht München,

HRB 189550

### Umsatzsteuer-ID

gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz

DE 221802848

