

Marktprofil

Marktprofil Wohnen 2021 – Top 7

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

München und Stuttgart



Wohnungsmarkt während der Corona-Krise

Stabile Bautätigkeit während der Krise

Die Erwartungen, die bereits im letzten Wohnungsmarktprofil formuliert werden konnten, sind soweit eingetreten. 2020 wurden in Deutschland insgesamt 368.589 Wohnungen genehmigt und damit trotz der Corona-Krise etwa 2,2 % mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Baufertigstellungen wird derzeit auf etwa 300.000 Wohnungen geschätzt, wodurch ein ähnlicher Anstieg wie bei den Baugenehmigungen prognostiziert wird. Somit konnte in Deutschland trotz anfänglicher Schwierigkeiten eine stabile Bautätigkeit erzielt werden. In den Top 7-Städten wurden 2020 durchschnittlich etwa 7.800 Wohnungen genehmigt und damit nur etwa 8 % weniger als im Vorjahr. Wohingegen die Städte Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Stuttgart einen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten, konnten Köln und München die Zahl an Baugenehmigungen steigern. Bei den Baufertigstellungen wird für die TOP 7-Städte in 2020 ebenfalls von einem ähnlichen Wert ausgegangen wie im Vorjahr. In Köln, Berlin und München wird sogar ein Anstieg erwartet.

Preissteigerungen bleiben auch in 2020 nicht aus

Wohingegen zu Beginn der Krise befürchtet werden musste, dass die Kaufpreise einfrieren werden, konnte bereits Mitte des vergangenen Jahres Entwarnung gegeben werden. Vor allem in den Sommermonaten erholte sich der Immobilienmarkt und die Kaufpreise stiegen trotz der Krise erneut. Bundesweit erfuhren Eigentumswohnungen im Bestand eine Preissteigerung von rund 8,6 %, Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen um 7,3 %. In beiden Fällen ließ die Preisdynamik im Vergleich zum Vorjahr jedoch nach. In den Top 7-Städten ist trotz gesunkener Zuwanderung, die ein geringeres Bevölkerungswachstum mit sich brachte, die Nachfrage ungebrochen. Über alle Segmente hinweg konnte ein durchschnittlicher Preisanstieg von etwa 7 % ermittelt werden. Der mit Abstand höchste Anstieg von 10 % wurde in Berlin verzeichnet. In der Bundeshauptstadt sind mit rund 14 % vor allem die Kaufpreise für Reihenhäuser angestiegen. Die geringsten Anstiege

über alle Segmente hinweg erfuhren Stuttgart und Frankfurt am Main mit jeweils rund 4,5 %. Neubauwohnungen verteuerten sich im Schnitt um rund 6 % und zeigten damit eine geringere Dynamik als noch Vorjahr. Dies ist aber weniger der Corona-Krise geschuldet, als dem allgemeinen Trend einer abnehmenden Preisdynamik in den letzten Jahren. Zwischen den Top 7-Städten ist außerdem weiterhin eine deutliche Diskrepanz, vor allem in Bezug auf Neubau-Eigentumswohnungen, zu erkennen. Düsseldorf weist mit einem durchschnittlichen Preis von 5.240 EUR/m² die geringsten Neubaupreise auf. München hingegen verzeichnet mit durchschnittlich 10.800 EUR/m² die höchsten Kaufpreise. Hinter München reihen sich Stuttgart und Frankfurt am Main ein, die beide durchschnittliche Kaufpreise von über 7.400 EUR/m² für Eigentumswohnungen im Neubau aufrufen.

Homeoffice als Chance für den ländlichen Immobilienmarkt?

Das geringe Bevölkerungswachstum im vergangenen Jahr wirkte sich zwar positiv auf den angespannten Wohnungsmarkt aus und konnte die Bedarfslücke verringern, dennoch weisen vor allem die Top 7-Städte immer noch einen hohen Nachfrageüberschuss auf. Die Abwanderung ins Umland der Metropolen wurde zwar durch die Krise verstärkt, war aber auch vorher schon als Trend vorhanden. Auch das Preisniveau vieler Umlandregionen ist häufig nicht viel geringer als in der Stadt selbst. Zum Teil trifft eher das Gegenteil zu. Zwar geben die Daten noch keinen eindeutigen Anhaltspunkt darauf, dass die Menschen aufgrund verringerter Präsenzpflcht in den Büros in das weitere Umfeld ziehen, dennoch zeichnet sich bereits jetzt eine Veränderung der Wohnwünsche ab. Zum Beispiel gewinnen Balkone und Gärten, sowie generell mehr Wohnfläche und Zimmer an Bedeutung. Diese Nachfragemerkmale treffen in den Großstädten aber auch häufig auf wenig Angebot bzw. sehr hohe Kaufpreise, weswegen das Umland objektiv an Attraktivität gewinnt. Im vergangenen Jahr konnte bereits beobachtet werden, dass sich die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen in Randlagen und B-Städten deutlich erhöhte. Dennoch stellt sich die Frage: Wie geht es

nach der Krise mit dem Homeoffice weiter? Die Antwort darauf wird zukünftig wohl entscheidend für die weitere Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes sein. Sollte man auf die Umfrage des Instituts der Deutschen Wirtschaft vertrauen, so wollen zwei Drittel der Unternehmen die Arbeitnehmer wieder in die Büros zurückholen. Gleichzeitig wird jedoch auch davon ausgegangen, dass Homeoffice zumindest für einen Teil der Arbeitszeit ein fester Bestandteil bleiben wird, sodass der

Trend zur Abwanderung ins Umland auch weiterhin verstärkt werden könnte. Allerdings ist es fraglich, ob die ländlichen Regionen davon profitieren, oder lediglich die Ballungsräume, die bereits schon vor der Corona-Krise stark an Attraktivität gewonnen haben. (Quellen: Haufe.de, Statistikämter des Bundes und der Länder, Zia-Frühjahrgutachten)

Aus für den Berliner Mietendeckel

Neben der Corona-Krise, die eine nur geringe Auswirkung auf den Berliner Wohnungsmarkt hatte, sorgte der Berliner Mietendeckel für weit- aus größere Effekte. Die Entwicklung der Marktmiete für Mietwohnungen im Bestand, die meist als „Schattenmiete“ zusätzlich zur Mietendeckelmiete angegeben wurde, war in Berlin rückläufig. Gleichzeitig kam es zu einem Rückgang des Wohnungsangebots um etwa 45 %. Das Resultat war, dass die stark gestiegene Nachfrage nach günstigen Bestandswohnungen auf ein unterdurchschnittliches Angebot traf, welches die Situation auf dem Wohnungsmarkt nur noch mehr verschärft hat.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung wurde aufgrund der stetig steigenden Mieten in Berlin vom Berliner Senat entschieden – es handelte sich also um ein Landesgesetz. Aufgrund mehrerer Klagen gegen dieses umstrittene Gesetz entschied am 14.05.2021 das Bundesverfassungsgericht nun das Gesetz für nichtig, da das Land Berlin nicht über die erforderliche Gesetzgebungskompetenz verfügt, sondern der Bund ein dementsprechendes Gesetz hätte erlassen müssen.

Mit dem Entscheid stellen sich nun viele die Frage, mit welchen Folgen gerechnet werden muss. Klar ist: viele Mieter haben mit Differenzzahlungen zu rechnen. Der Berliner Senat hat zwar zu einer Rücklagenbildung geraten, für den Fall, dass das Gesetz scheitert, dies wurde aber nur zum Teil auch getan. Aus einer Umfrage der Berliner Sparkasse geht hervor, dass nicht einmal die Hälfte der betroffenen Berliner Geld zur Seite gelegt haben. Viele Mieter hoffen somit, dass die Vermieter auf eine Rückzahlung verzichten. Einige Betroffene gehen aber auch auf die Straße um gegen Nachzahlungen zu demonstrieren. Erste

große Wohnungsbaugesellschaften, wie zum Beispiel Vonovia, wollen keine Nachforderungen stellen. Andere, wie zum Beispiel die Deutsche Wohnen, bieten eine Ratenzahlung und Stundungen an. Der Berliner Senat will zudem diejenigen unterstützen, die die Nachzahlungen alleine nicht bewältigen können. Derzeit wird von etwa 34.000 potenziell betroffenen Mietern ausgegangen.

Daneben zeigt sich eine Spätfolge des Berliner Mietendeckels bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels, welcher als Begründung von Mieterhöhungen herangezogen werden kann. Der Anfang Mai erschienene Mietspiegel Berlin zeigt bereits die Probleme auf. Dieser gibt an, dass die Durchschnittsmiete seit 2019 nur um etwa 1,1 % gestiegen sein soll. Viele Vermieter akzeptieren diese Aussage nicht und betonen, dass die Mieten erheblich stärker gestiegen sind. Auch müsste aufgrund des für nichtig erklärten Mietendeckels der Mietspiegel nun neu bewertet werden. Laut Gesetz dürfen nämlich nur am Markt frei gebildete Mieten mit einbezogen werden. Da staatlich gedeckelte Mieten somit nicht einfließen dürfen, wurden der Mietanstieg nicht auf Basis der Veränderung von Mieten aktueller Verträge errechnet, sondern entspricht der Teuerungsrate in Deutschland in den letzten zwei Jahren. Rainer Will, Chef des Berliner Mietervereins, geht deshalb von vielen Mieterhöhungen in der nächsten Zeit aus, die den Mietspiegel weit überschreiten und somit in einer Vielzahl von gerichtlichen Auseinandersetzungen enden werden. (Quellen: Handelsblatt, Tagesspiegel, ZIA Herbstgutachten 2020, ZIA Frühjahrgutachten 2021)

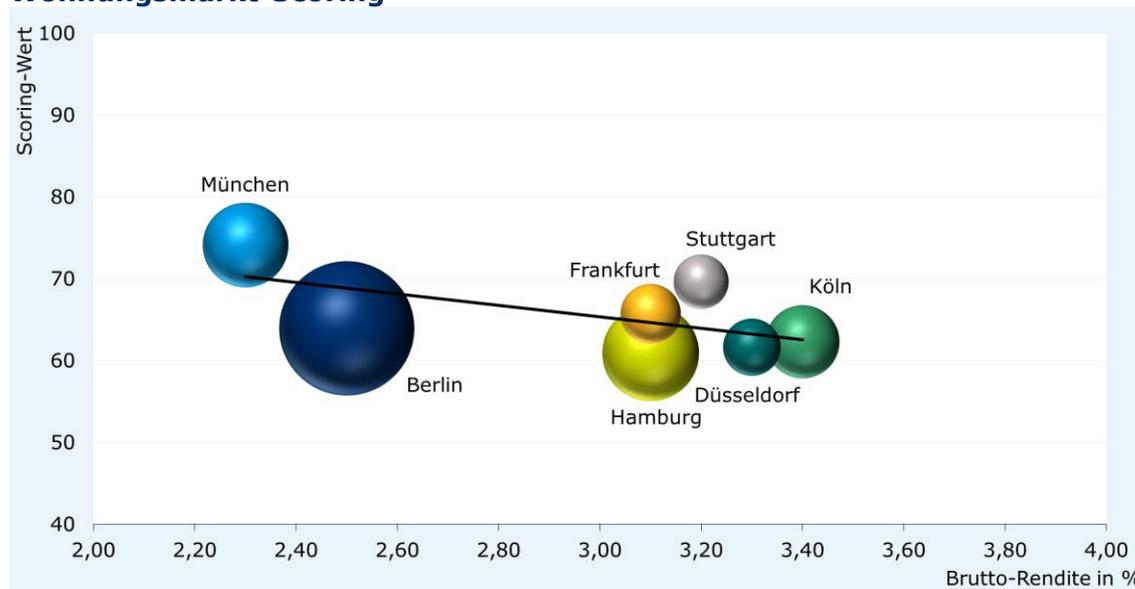
Standortvergleich der Top 7

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 (2021)

Wie bereits in den Vorjahren nimmt München auch in diesem Jahr mit einem Scoring-Wert von 72 Punkten den Spitzenplatz ein. Ursächlich hierfür ist vor allem das hohe Preisniveau, die durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum jährlich verstärkt wird. Im unteren Scoring-Bereich bewegt sich Hamburg mit einem Ergebnis von 60 Punkten. Die Hansestadt weist zwar eine hohe Kaufkraft auf, negativ auf das Scoring wirkt sich aber das vergleichsweise niedrige Preisniveau aus. Die hohe Zahl an Baufertigstellungen bzw. die vergleichsweise gute Bedarfsdeckung verstärken diesen Effekt. Dicht an Hamburg liegen die Städte Köln und Düsseldorf mit jeweils 61 Punkten. Auch bei Ihnen wirkt sich die Kaufkraft-Preis-Relation stark auf den Scoring-Wert aus. Knappe Neubauf Flächen in guten Lagen tragen dazu bei, dass das Preisniveau insgesamt vergleichsweise gering ist. Auf dem zweiten Platz liegt in diesem Jahr Stuttgart mit 68 Punkten, gefolgt von Frankfurt am Main mit 66 Punkten. Beide Städte erzielten diese Plätze vor allem durch das geringe An-

gebot an Wohnraum sowie die z.T. dadurch bedingten hohen Kaufpreise. Berlin landet mit 63 Punkten im Mittelfeld. Zwar weist die Stadt im Vergleich zu den anderen Top 7-Städten die höchste Nachfrage auf, gleichzeitig aber auch das höchste Angebot. Die Verkaufspreise in der Bundeshauptstadt sind derzeit außerdem noch vergleichsweise gering. Zukünftig ist jedoch davon auszugehen, dass der Scoring-Wert aufgrund der hohen Preissteigerungen zunehmen wird.

Die geringe Spanne von 12 Punkten zwischen den Scoring-Werten zeigt, dass auch weiterhin alle Standorte eine hohe Marktattraktivität aufweisen und somit interessant für Investoren sind. Die Tatsache, dass die Standorte sich mehrheitlich auf oder sehr nah an der Trendlinie befinden, zeigt, dass es sich um ein ausgeglichenes Verhältnis von Bruttoanfangsrendite und Scoring-Wert handelt. Festzustellen ist außerdem, dass die Renditen an den Standorten aufgrund der hohen Nachfrage weiterhin sinken. Die Spanne liegt zwischen 2,3 % (München) und 3,4 % (Köln) brutto.

Wohnungsmarkt Berlin 2021

Angebot

Die Fertigstellungszahlen erreichen 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 0,6 %).

Trend

In 2020 sind die Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr um rund 9 % gesunken. Aufgrund des vorhandenen hohen Bauüberhangs ist für 2020 mit einem leichten Anstieg der Baufertigstellungen zu rechnen und auch für 2021 kann man von stabilen Baufertigstellungen ausgehen.

Nachfrage

Nachdem die Einwohnerzahl im ersten Halbjahr 2020, bedingt durch das negative Wanderungssaldo, erstmals seit 2013 rückläufig war, konnte das zweite Halbjahr den negativen Wert ausgleichen, sodass Ende 2020 die Einwohnerzahl in Berlin gegenüber 2019 fast unverändert blieb.

Trend

Für 2021 ist aufgrund weiterhin bestehender geringerer Zuwanderung mit einem ähnlichen Bevölkerungswachstum zu rechnen.

Preise

Auch in 2020 haben die Preise für Wohneigentum in der Bundeshauptstadt über alle Segmente hinweg zugenommen. Mit einem durchschnittlichen Wachstum von 10 % fiel dieses jedoch geringer als im Vorjahr aus.

Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei knapp 6.000 EUR/m² und damit etwa 5,5 % höher als im Vorjahr. Die Preise für Bestandswohnungen stiegen sogar um 10 % auf ca. 3.600 EUR/m².

Das Verhältnis von Kaufkraft zu Kaufpreis ist weiter gesunken und liegt annähernd auf dem durchschnittlichen Niveau der Top 7-Städte.

Trend

Auch 2021 kann mit einem erneuten Preisanstieg gerechnet werden, wengleich auch mit einer geringeren Dynamik als in den Vorjahren.

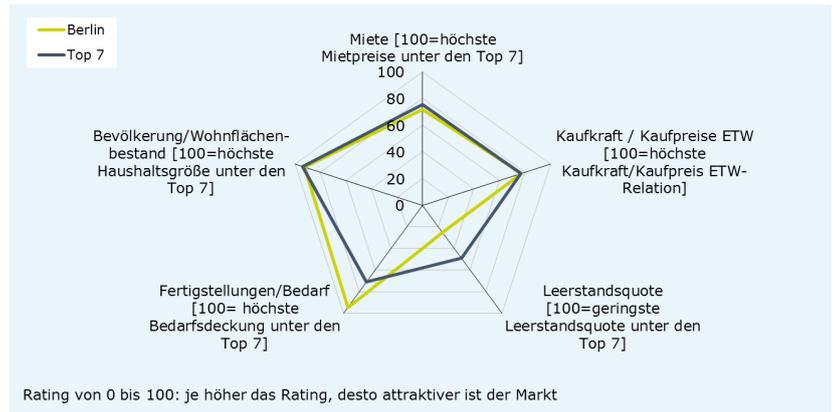
Neubauprojekte sind u.a.:

Quartier Gut Hellersdorf: Hellersdorf, ca. 1.250 WE, Fertigstellung 2023

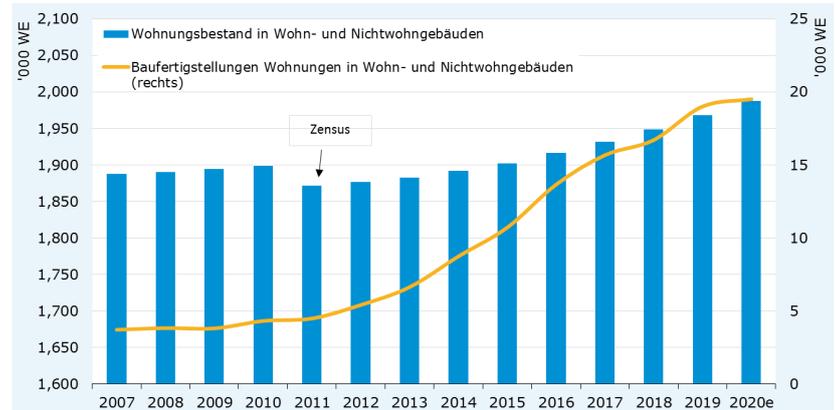
Mein Falkenberg: Falkenberg, ca. 1.250 WE, Fertigstellung: 2025

Wasserstadt Oberhavel: Spandau, ca. 4.000 WE, Fertigstellung: ab 2025

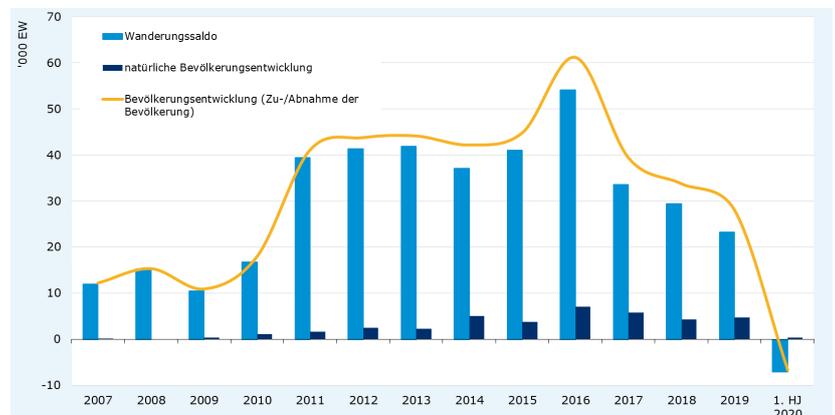
Wohnungsmarkt-Scoring (Berlin vs. Top 7)



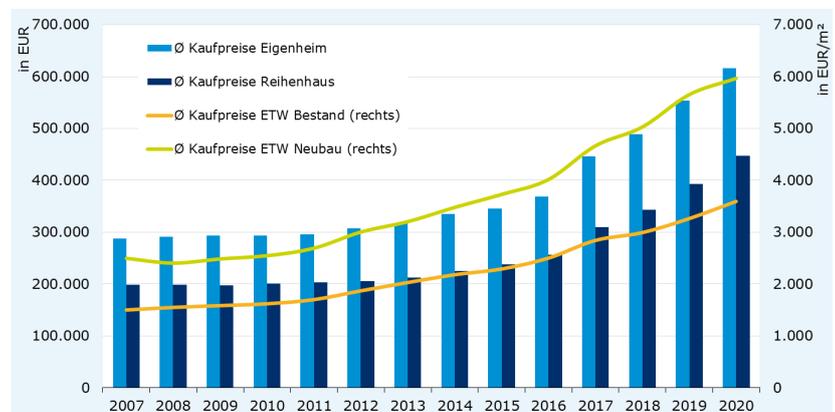
Angebotsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



Ø Kaufpreise



| Neubaumieten nach Lage | Einfach | Mittel | Gut | Sehr Gut |
|-------------------------|---------|--------|-------|----------|
| Ø in EUR/m ² | 12,10 | 15,50 | 18,00 | 22,50 |

Definition: Einfamilienhaus mit ca. 140 m² Wohnfläche; Reihenhaus mit ca. 110 m² Wohnfläche

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

Wohnungsmarkt Düsseldorf 2021

Angebot

Die Zahl der Baufertigstellungen 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 damit zu etwa drei Vierteln gedeckt werden.

Die Leerstandsquote sinkt weiter und liegt in 2019 bei 1,3 %. Damit weist Düsseldorf den höchsten Leerstand unter den Top 7 (Ø 0,6 %) auf.

Trend

Aufgrund der Bauüberhänge aus den letzten Jahren ist trotz der negativen Entwicklung der Baugenehmigungen in 2020 von einer stabilen Entwicklung der Baufertigstellungen in 2020 und auch 2021 auszugehen.

Nachfrage

Im ersten Halbjahr 2020 weist Düsseldorf nicht nur ein negatives Wanderungssaldo, sondern auch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Im zweiten Halbjahr 2020 konnten die negativen Werte ausgeglichen werden, sodass die Einwohnerzahl annähernd stabil geblieben ist.

Trend

Aufgrund der weiterhin geringen Zuzüge ist mit einer stabilen Zahl der Einwohner zu rechnen.

Preise

Die Preise haben in Düsseldorf im Verlauf des letzten Jahres über alle Segmente hinweg erneut um durchschnittlich über 5 % zugenommen.

Die größten Preissteigerungen waren mit knapp 9 % bei Reihenhäusern festzustellen, Eigenheime stiegen um ca. 6 %.

Der Preis für eine durchschnittliche Neubaubwohnung liegt mittlerweile bei rd. 5.240 EUR/m² und ist damit um knapp 4 % im Vergleich zu Vorjahr gestiegen.

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

Trend

Auch in 2021 ist trotz der Corona Krise und fehlenden Zuwanderungen mit Preisanstiegen zu rechnen. Für allem in Anbetracht der starken Kaufkraft ist hier noch Potenzial nach oben.

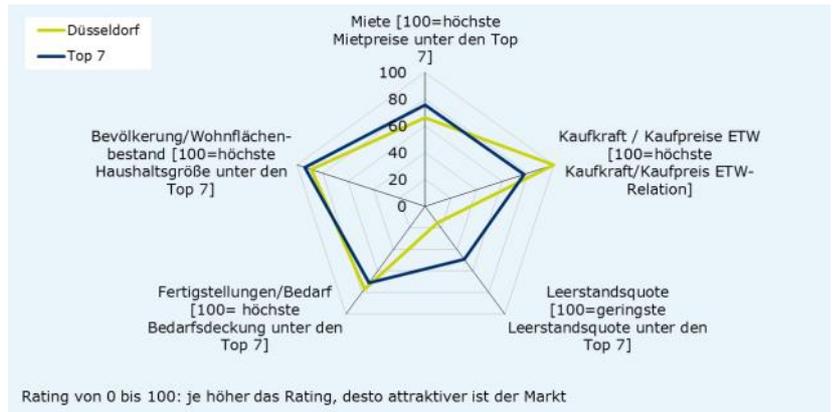
Neubauprojekte sind u.a.:

Wohnquartier Schöffenhöfe: Oberbilk, ca. 370 WE, Fertigstellung 2022

Wohnturm Niederkasseler Lohweg: Lörick, ca. 220 WE, Fertigstellung 2023

Vierzig549: Heerdt, ca. 1.000 WE, Fertigstellung 2025

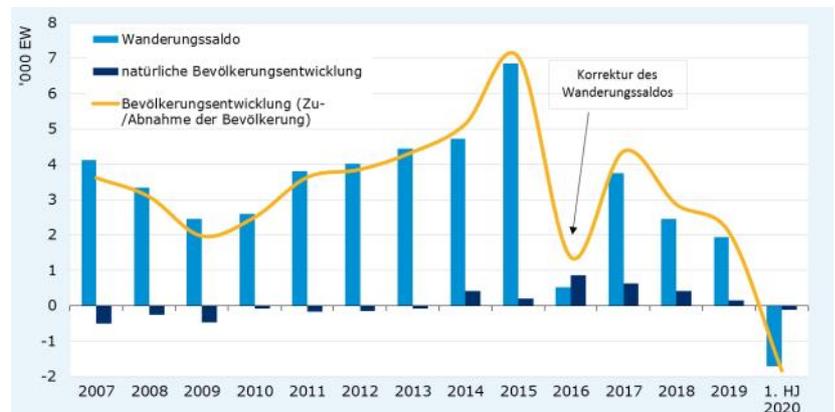
Wohnungsmarkt-Scoring (Düsseldorf vs. Top 7)



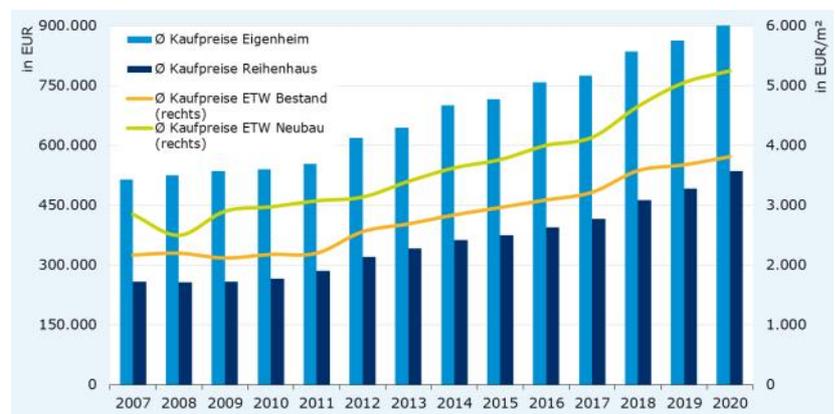
Angebotsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



Ø Kaufpreise



| Neubaumieten nach Lage | Einfach | Mittel | Gut | Sehr Gut |
|-------------------------|---------|--------|-------|----------|
| Ø in EUR/m ² | 12,00 | 14,30 | 17,15 | 19,60 |

Definition: Eigenheim (Einfamilienhaus) mit ca. 140 m² Wohnfläche; Reihenhäuser mit ca. 110 m² Wohnfläche

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

Wohnungsmarkt Frankfurt 2021

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 ist auch in 2019 weiter gesunken und liegt nun bei 0,2 %. Damit weist Frankfurt am Main zusammen mit München den niedrigsten Leerstand unter den Top 7-Städten (Ø 0,6 %) auf.

Trend

2020 ist von einem Rückgang der Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr auszugehen. Bei den Baufertigstellungen wird ein ähnliches Niveau bzw. ein leicht sinkender Trend erwartet, der sich auch in 2021 fortsetzen wird.

Nachfrage

Im ersten Halbjahr 2020 konnte durch die positive natürliche Bevölkerungsentwicklung das negative Wanderungssaldo ausgeglichen und eine Zunahme der Einwohnerzahl erzielt werden. Auch im zweiten Halbjahr kann ein leicht positives Ergebnis erzielt werden, sodass die Bevölkerung in 2020 insgesamt ein Wachstum zu verzeichnen hat.

Trend

Durch die geringe Zuwanderung, die vermutlich auch in 2021 weiter anhält, wird die Bevölkerung weiterhin ein Wachstum erfahren, wenngleich auch mit deutlich gebremster Geschwindigkeit.

Preise

Über alle Segmente hinweg betrug der Preisanstieg fast 5 %. Damit halbierte sich der Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr.

Wie erwartet haben in 2020 die Preise für Neubauwohnungen zugenommen, wenngleich mit einer deutlich geringeren Dynamik. Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei etwa 7.400 EUR/m² und ist damit um rund 5 % angestiegen.

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

Trend

Für 2021 wird aufgrund der anhaltenden Pandemie von einer ähnlichen Dynamik wie in 2020 ausgegangen.

Neubauprojekte sind u.a.:

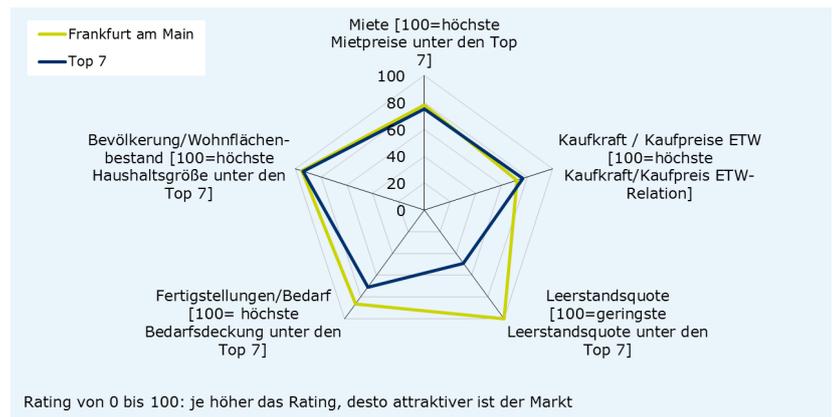
Wohnquartier Grünhoch2: Nieder-Eschbach, ca. 280 WE, Fertigstellung 2022

Wohnquartier Berghöfe: Kalbach-Riedberg, ca. 360 WE, Fertigstellung 2023

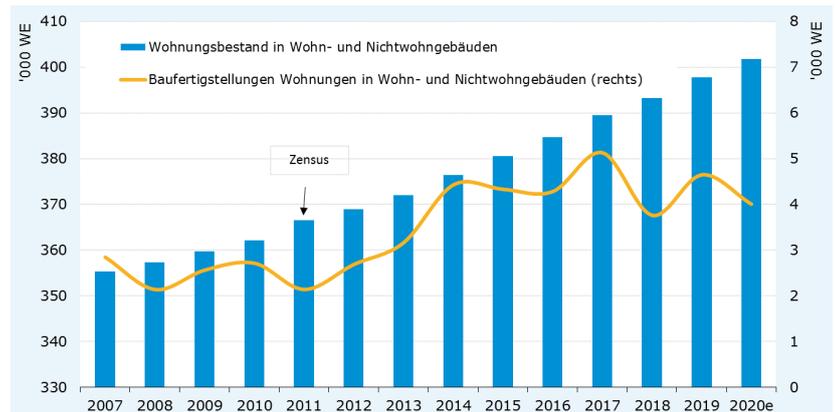
Hafenpark: Ostend, ca. 600 WE, Fertigstellung 2025

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

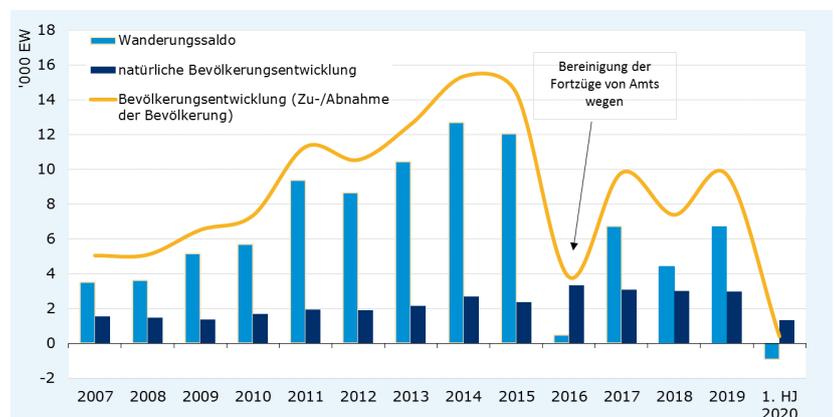
Wohnungsmarkt-Scoring (Frankfurt vs. Top 7)



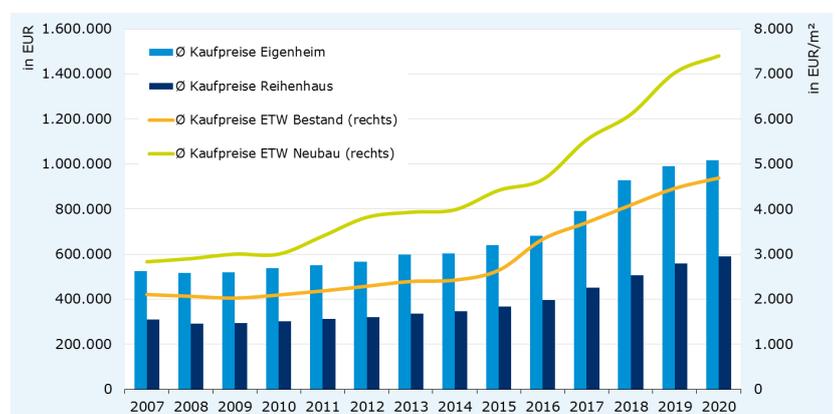
Angebotsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



Ø Kaufpreise



| Neubaumieten nach Lage | Einfach | Mittel | Gut | Sehr Gut |
|-------------------------|---------|--------|-------|----------|
| Ø in EUR/m ² | 14,90 | 16,85 | 19,65 | 24,20 |

Definition: Eigenheim (Einfamilienhaus) mit ca. 140 m² Wohnfläche; Reihenhaus mit ca. 110 m² 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 2021

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 annähernd decken.

Die Leerstandsquote marktgängiger Wohnungen liegt 2019 wie im Vorjahr bei 0,5 % und damit weiterhin unter dem Durchschnitt der Top 7 (Ø 0,6 %).

Trend

Auch 2020 erreicht die Stadt Hamburg ihr selbst auferlegtes Ziel, jährlich mind. 10.000 Wohnungen zu genehmigen, wenn auch nur knapp. Aufgrund des leichten Bauüberhangs der letzten Jahre kann somit mit einer ähnlichen Zahl an Baufertigstellungen in 2020 und 2021 wie bereits in 2019 gerechnet werden.

Nachfrage

Wie auch in den anderen Top 7-Städten ist das Wanderungssaldo im ersten Halbjahr 2020 negativ. Für das zweite Halbjahr wurde bisher jedoch ein positives Wanderungssaldo vermerkt, sodass in 2020 insgesamt ein positives Wachstum erzielt werden kann.

Trend

Aufgrund der positiven Entwicklung, die für 2020 bislang gesehen wird, kann auch für 2021 ein stabiles bis leicht positives Ergebnis erwartet werden.

Preise

Die Preise für Wohnimmobilien haben auch in 2020 deutlich zugenommen. Über alle Segmente hinweg betrug der Preisanstieg im Mittel rd. 6,5 % und lag damit trotz der Corona Krise höher als im Vorjahr.

Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei rd. 6.300 EUR/m² und somit etwa 6,5 % höher als im Vorjahr. Wie bereits im Vorjahr konnte die höchste Preissteigerung bei den Bestandwohnungen ausgemacht werden. Diese stiegen um knapp 9 % auf rund 4.400 EUR/m².

Das Verhältnis von Kaufkraft zu Preis sinkt in der Hansestadt weiter, wenngleich auch deutlich geringer als bei den anderen Top 7-Städten. Aufgrund der hohen Kaufkraft ist Eigentum in Hamburg im Vergleich zu den anderen Städten am erschwinglichsten.

Trend

Auch in 2021 kann mit einer Preissteigerung über alle Segmente hinweg gerechnet werden.

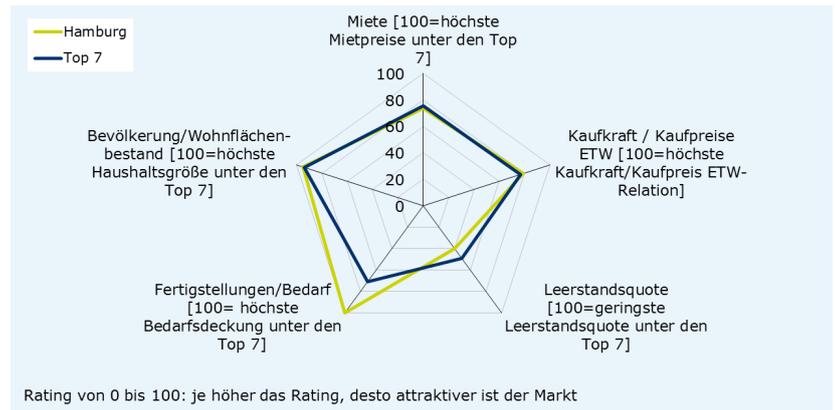
Neubauprojekte sind u.a.:

Wohnquartier am Weißenberg: Alsterdorf, ca. 485 WE, Fertigstellung 2022

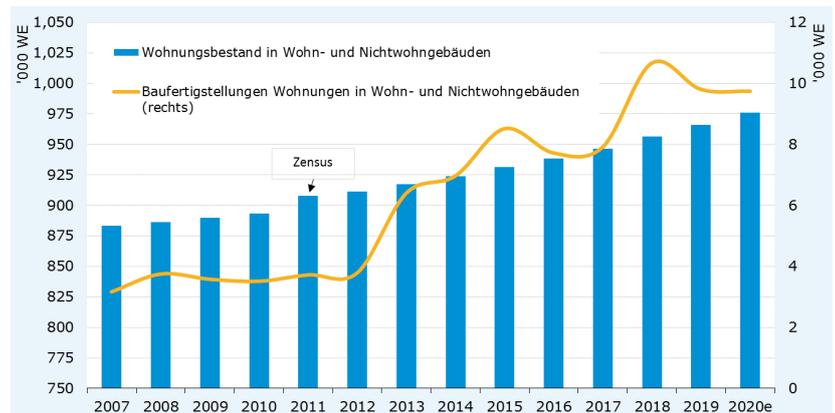
Kolbenhöfe: Ottensen, ca. 420 WE, Fertigstellung 2022

Wulfsche Siedlung: Langenhorn, ca. 700 WE, Fertigstellung 2025

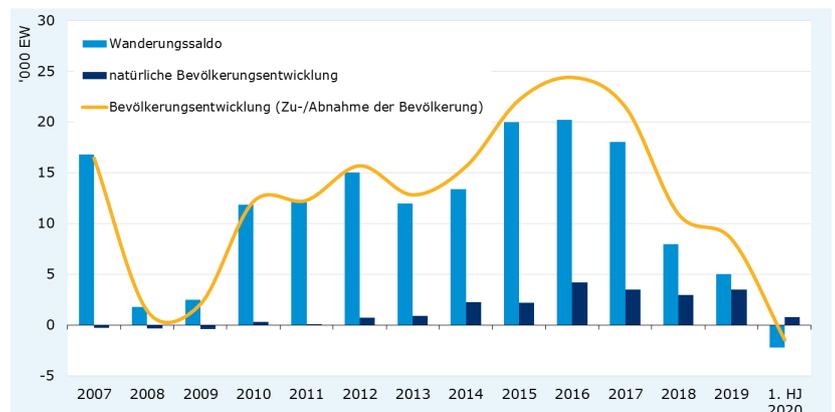
Wohnungsmarkt-Scoring (Hamburg vs. Top 7)



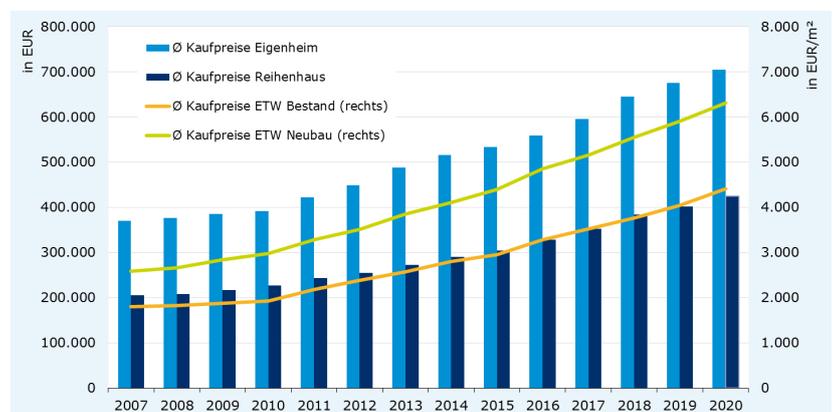
Angebotsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



Ø Kaufpreise



| Neubaumieten nach Lage | Einfach | Mittel | Gut | Sehr Gut |
|-------------------------|---------|--------|-------|----------|
| Ø in EUR/m ² | 13,40 | 15,45 | 19,20 | 21,95 |

Definition: Eigenheim (Einfamilienhaus) mit ca. 140 m² Wohnfläche; Reihenhaus mit ca. 110 m² 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 2021

Angebot

- Die Zahl der Fertigstellungen erreicht 2019 über 2.200 Wohneinheiten und damit 19 % weniger als im Vorjahr. Damit erreichte die Domstadt nur etwa ein Drittel des prognostizierten jährlichen Bedarfs.
- Mit einer Leerstandsquote von 0,9 % weist die Stadt Köln nach Düsseldorf immer noch den zweithöchsten Leerstand unter den Top 7 (Ø 0,6 %) auf.

Trend

- Aufgrund der positiven Zahl an Baugenehmigungen, die für 2020 erwartet wird und des hohen Bauüberhangs ist von einer stabilen Zahl an Baufertigstellungen in 2020 und 2021 auszugehen.

Nachfrage

- Im ersten Halbjahr 2020 erzielte die Domstadt trotz der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung einen Rückgang der Einwohnerzahl. Dies ist vor allem auf die fehlenden Zuzüge bei gleichzeitiger Abwanderung ins Kölner Umland zurückzuführen. Für das zweite Halbjahr ist von einem positiven Wanderungssaldo auszugehen, sodass die Einwohnerzahl Köln annähernd stabil bleibt.

Trend

- Für das Jahr 2021 ist von einer ähnlichen Entwicklung wie 2020 auszugehen, sodass insgesamt eine stabile Einwohnerzahl erwartet wird.

Preise

- Auch in 2020 haben in der Domstadt über alle Segmente hinweg die Preise um rund 8 % zugenommen. Im Vergleich zum Vorjahr konnte damit sogar eine Zunahme bei den Preissteigerungen festgestellt werden. Die stärksten Preisanstiege erfuhren Eigentumswohnungen im Neubau und Reihenhäuser.
- Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei rd. 5.600 EUR/m² und ist damit etwa 10 % 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.

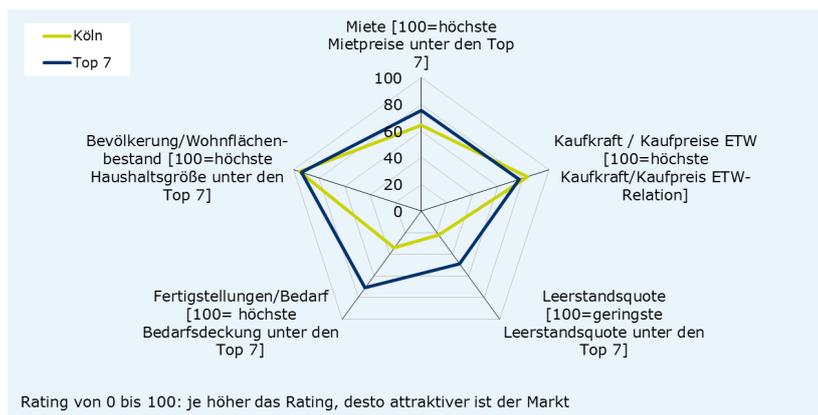
Trend

- Wider Erwarten haben die Preise in Köln stärker zugenommen als zunächst angenommen. Grund dafür ist auch weiterhin das geringe Angebot, welches auf eine hohe Nachfrage trifft. Für 2021 werden ähnliche Entwicklungen erwartet.

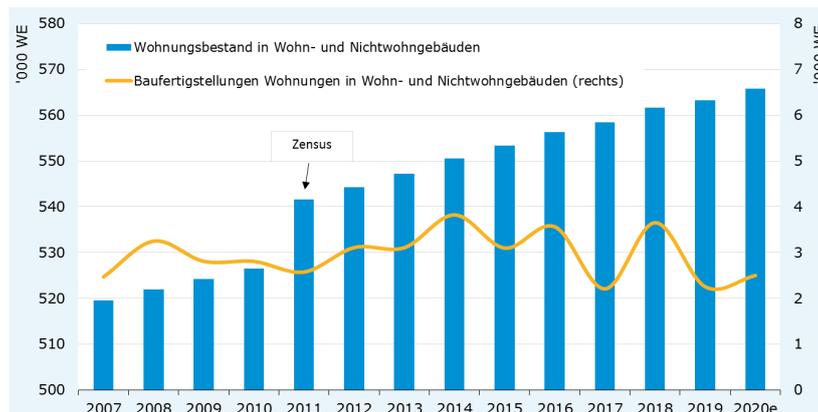
Neubauprojekte sind u.a.:

- Parkstadt Michaelshoven: Rodenkirchen, ca. 400 WE, Fertigstellung 2024
- Deutz Quartiere: Mülheim, ca. 1.000 WE, Fertigstellung 2024
- Gewog-Physikersiedlung: Porz, ca. 270 WE, Fertigstellung 2024

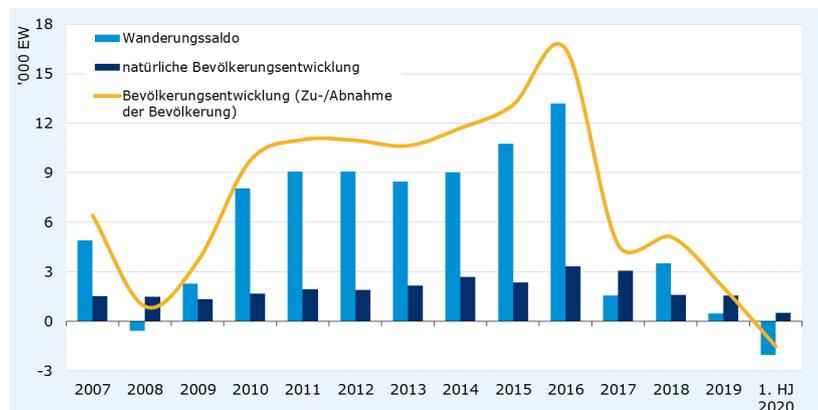
Wohnungsmarkt-Scoring (Köln vs. Top 7)



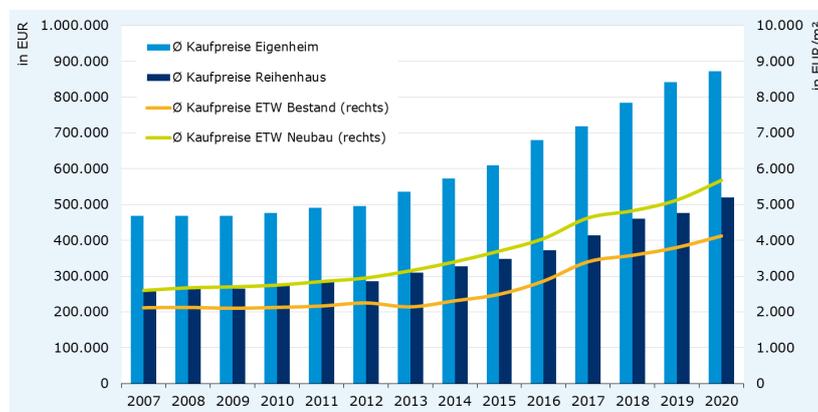
Angebotsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



Ø Kaufpreise



| Neubaumieten nach Lage | Einfach | Mittel | Gut | Sehr Gut |
|-------------------------|---------|--------|-------|----------|
| Ø in EUR/m ² | 11,40 | 14,00 | 16,50 | 19,20 |

Definition: Eigenheim (Einfamilienhaus) mit ca. 140 m² Wohnfläche; Reihenhäuser mit ca. 110 m² Wohnfläche
 Quellen: IT NRW, IW Köln, JLL, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stadt Köln, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Wohnungsmarkt München 2021

Angebot

- Die Bautätigkeit ging in 2019 im Vergleich zum Vorjahr um knapp 20 % zurück und liegt 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 damit erstmals zusammen mit Frankfurt am Main den geringsten Leerstand in den Top 7 auf.

Trend

- Die Zahl der Baugenehmigungen ist 2020 im Vergleich zum Vorjahr um über 5 % gestiegen. Zusammen mit dem vorhandenen deutlichen Bauüberhang konnte somit in 2020 auch ein Anstieg der Baufertigstellungen erzielt werden. Für 2021 ist ebenfalls von einem Anstieg auszugehen.

Nachfrage

- Im ersten Halbjahr glichen sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungssaldo aus, sodass die Einwohnerzahl annähernd konstant blieb. Im zweiten Halbjahr konnte eine positive Entwicklung des Wanderungssaldos festgestellt werden, sodass ein Bevölkerungswachstum verzeichnet werden kann, wenn gleich es auch niedriger als in den vergangenen Jahren ausfällt.

Trend

- Für das Jahr 2021 ist aufgrund der zu erwartenden geringen Wanderungen mit einem ähnlichen Ergebnis zu rechnen.

Preise

- Die Preise haben in München auch 2020 zugenommen, jedoch abermals weniger als im Vorjahr. Über alle Segmente hinweg betrug der Preisanstieg im Mittel rund 7 % (2019: 9 %). Eigenheime konnten mit etwa 9 % die höchsten Preissteigerungen erfahren, Bestands- und Neubauwohnungen folgten mit rd. 7 %.
- Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei rd. 10.900 EUR/m².
- 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.

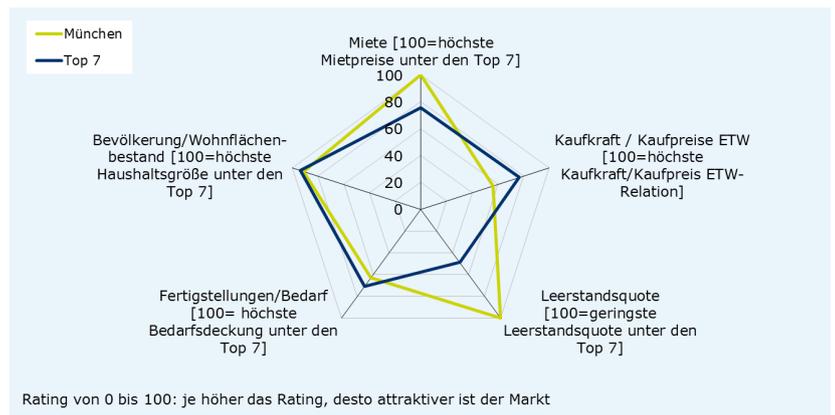
Trend

- München bleibt 2020 weiterhin an der Spitze der teuersten Städte Deutschlands und das wird sich auch 2021 nicht ändern. Allerdings ist auch für das vor uns liegende Jahr mit geringeren Preissteigerungen zu rechnen. Dies liegt allerdings weniger an der geminderten Nachfrage, sondern an der hohen Bautätigkeit in dezentraleren Lagen.

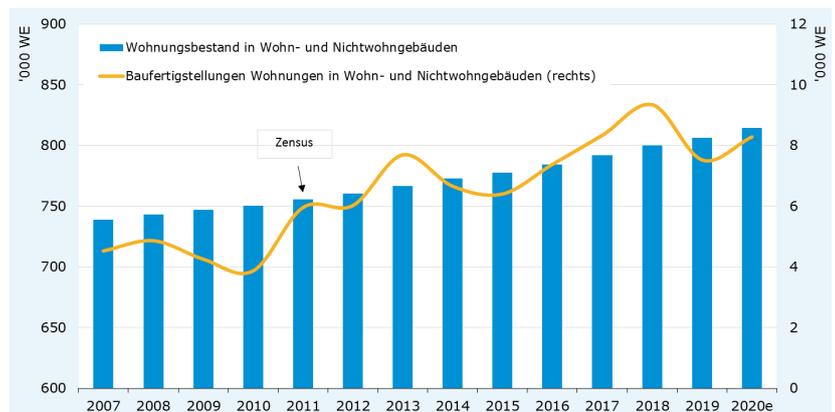
Neubauprojekte sind u.a.:

- Stadtquartier DiamantPark: Allach-Untermenzing, ca. 720 WE, Fertigstellung 2022
- Wohnquartier ehem. Bayernkaserne: Schwabing-Freimann, ca. 6.000 WE, Fertigstellung 2029
- Quartier Haldenseestraße: Ramersdorf-Perlach, ca. 660 WE, Fertigstellung 2030

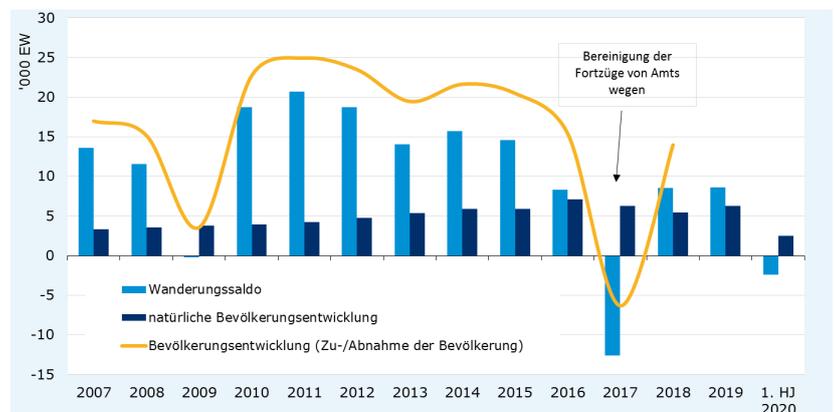
Wohnungsmarkt-Scoring (München vs. Top 7)



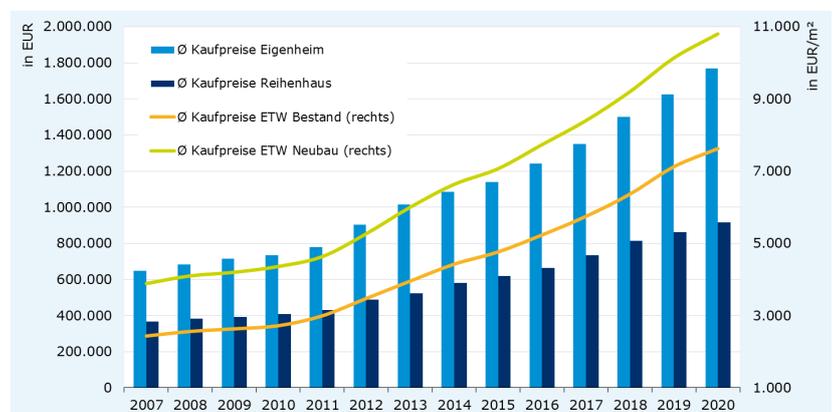
Angebotsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



Ø Kaufpreise



| Neubaumieten nach Lage | Einfach | Mittel | Gut | Sehr Gut |
|-------------------------|---------|--------|-------|----------|
| Ø in EUR/m ² | 18,95 | 21,30 | 25,15 | 29,85 |

Definition: Eigenheim (Einfamilienhaus) mit ca. 140 m² Wohnfläche; Reihenhaus mit ca. 110 m² 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 2021

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 nur etwa zu 40 % erreicht.

Die Leerstandsquote liegt weiterhin bei 0,5 % und ist damit unter dem Durchschnitt der Top 7 (Ø 0,6 %).

Trend

Die Zahl der Baugenehmigungen hat gegenüber dem Vorjahr um rund 24 % abgenommen. Aufgrund des noch vorhandenen Bauüberhangs wird für 2020 derzeit von einem ähnlichen Wert wie im Vorjahr ausgegangen. Für 2021 wird von einer Trendfortsetzung ausgegangen.

Nachfrage

Wie auch in den anderen Top 7-Städten verzeichnet Stuttgart im ersten Halbjahr 2020 ein negatives Wanderungssaldo, welches zu einem Rückgang der Bevölkerungsentwicklung geführt hat. Allerdings setzte sich die negative Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte fort, sodass in 2020 ein Bevölkerungsrückgang verzeichnet werden muss.

Grund für den Rückgang war vor allem der verminderte Zuzug aus dem Ausland und das Fehlen von Studienanfängern. Daneben herrscht weiterhin eine Abwanderung ins Umland aufgrund des geringen Wohnangebots und der hohen Preise.

Trend

In 2021 werden die Wanderungen wahrscheinlich ähnlich wie in 2020 ausfallen, sodass mit einer Stagnation oder sogar einem weiteren Rückgang der Bevölkerung zu rechnen ist.

Preise

Wie auch im Vorjahr haben die Preise über alle Segmente hinweg im Mittel rd. 7 % zugenommen. Die höchsten Preissteigerungen erfuhren Bestandswohnungen mit etwa 9 %.

Der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung liegt mittlerweile bei fast 7.500 EUR/m² und somit etwa 4 % höher als im Vorjahr.

Das Verhältnis von Kaufkraft zu Preis ist weiter gesunken und weist somit zusammen mit Frankfurt den zweitniedrigsten Wert auf.

Trend

Unbeeindruckt von der Corona Krise steigen die Preise weiter. Auch in 2021 ist mit einem Anstieg der Preise aufgrund des knappen Angebots an Immobilien zu rechnen.

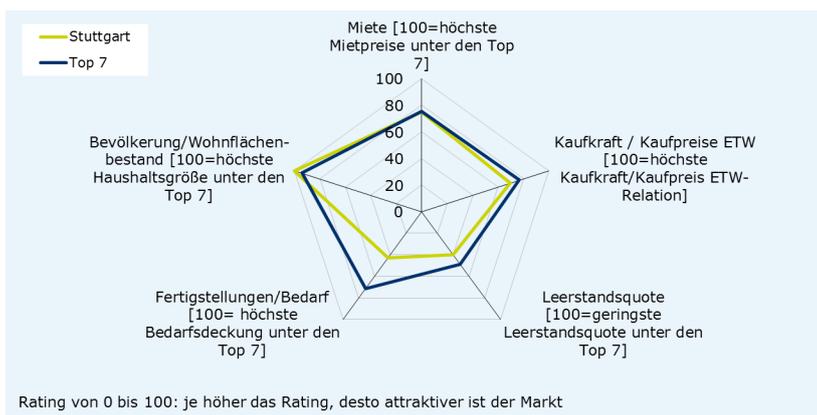
Neubauprojekte sind u.a.:

Wohnquartier Giebel: Giebel, ca. 335 WE, Fertigstellung 2023

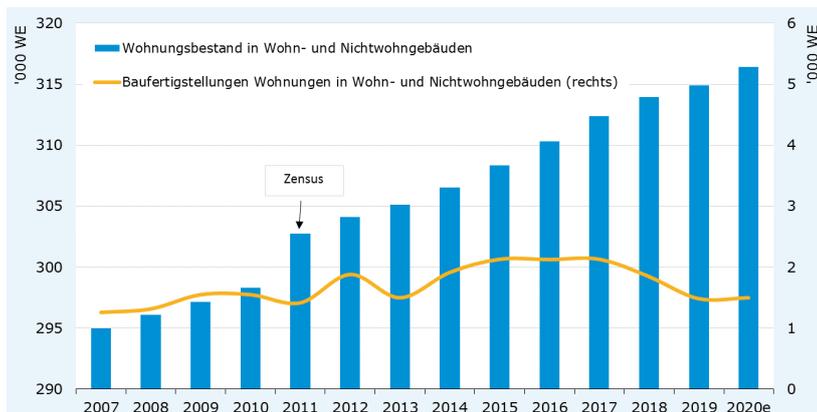
Wohnen am Höhenpark Killesberg: Feuerbach, ca. 200 WE, Fertigstellung 2023

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

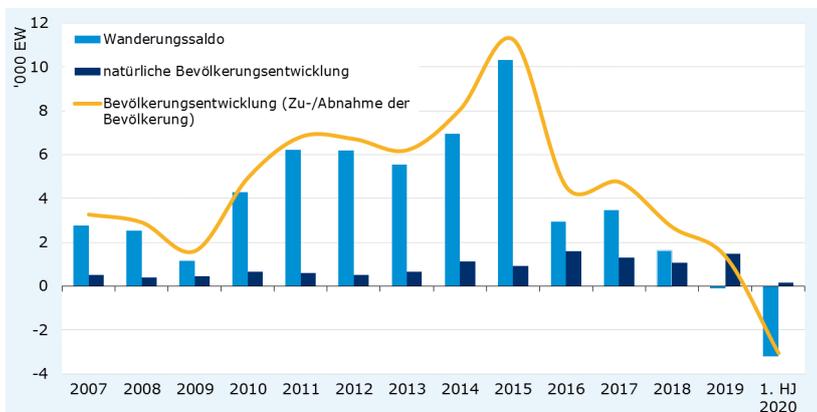
Wohnungsmarkt-Scoring (Stuttgart vs. Top 7)



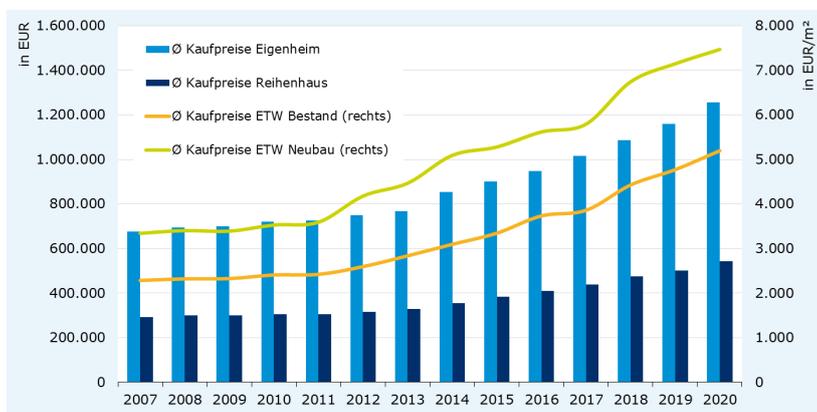
Angebotsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung



Ø Kaufpreise



| Neubaumieten nach Lage | Einfach | Mittel | Gut | Sehr Gut |
|-------------------------|---------|--------|-------|----------|
| Ø in EUR/m ² | 13,80 | 16,75 | 19,00 | 21,60 |

Definition: Eigenheim (Einfamilienhaus) mit ca. 140 m² Wohnfläche; Reihenhaus mit ca. 110 m² 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

Carmen Schlichting

Leitung Research

Telefon: +49 89 12 22 17-134

Telefax: +49 89 12 22 17-199

E-Mail: carmen.schlichting@lb-immowert.de

COPYRIGHT, Stand Mai 2021: 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

www.lb-immowert.de

Geschäftsführung

Christian Seidel,

Monika Preithner

Registergericht

Amtsgericht München,

HRB 189550

Umsatzsteuer-ID

gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz

DE 221802848

