

# Vielfältige Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten –

Befunde der regionalisierten Wohnungs- und  
Immobilienmarktbeobachtung des Bundes

Dipl.-Geogr. Alexander Schürt

Statistik-Tage – Wohnen in Deutschland

Universität Bamberg, 27. Juli 2017



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung





tagesschau.de

Startseite Videos & Audios Inland Ausland Wirtschaft Wahlen Wetter

Startseite Inland Steigende Mieten: Wohnungsmangel erreicht Mittelschicht

**Suche Wohnung**  
**Biete Belohnung**

- 3 oder 4 Zimmer
- mind. 85 qm
- sonnig, mit Balkon
- gerne 4.OG oder DG

**500 € Belohnung**  
Bei erfolgreicher Vermittlung

Steigende Mieten  
**Wohnungsmangel erreicht Mittelschicht**  
Stand: 05.07.2017 15:20 Uhr



Süddeutsche Zeitung  
SZ.de Zeitung Magazin

Politik Wirtschaft Panorama Sport München Bayern Kultur Wissen Digital Chancen Reise

JETZT ENTDECKEN

IVECO

Bayern > Immobilienpreise - Mehr Wohnungen für immer mehr Geld

27. April 2017, 18:54 Uhr Immobilienpreise

## Mehr Wohnungen für immer mehr Geld



Das Angebot an Wohnraum ist ...  
... die Kaufpreise auch ...  
... Sparkassen-Finanzgrup...

**Augsburger Allgemeine**

NACHRICHTEN LOKALES SPORT BAYERN FREIZEIT THEMENWELT ABO

Startseite Bayern > In Bayern herrscht trotz 52.000 Neubauten Wohnungsmangel

16. Juni 2017 13:54 Uhr

BAYERN

## In Bayern herrscht trotz 52.000 Neubauten Wohnungsmangel

Der Bedarf nach Wohnraum scheint in Bayern schier unermesslich. Mehr als 6,3 Millionen Wohnungen im Freistaat sind nicht genug. Welche Lösungen hat Bauminister Joachim Herrmann?



ONLINE FOCUS

Politik Finanzen Wissen Gesundheit Kultur Panorama Sport Digital

Nachrichten > Immobilien > Kaufen > Wohnungsmangel trotz Leerstands: das deutsche Immobilienrätsel

## Das deutsche Immobilienrätsel

### Zwei Millionen Wohnungen stehen leer - warum herrscht trotzdem Mangel?

Gefällt mir 0 Teilen

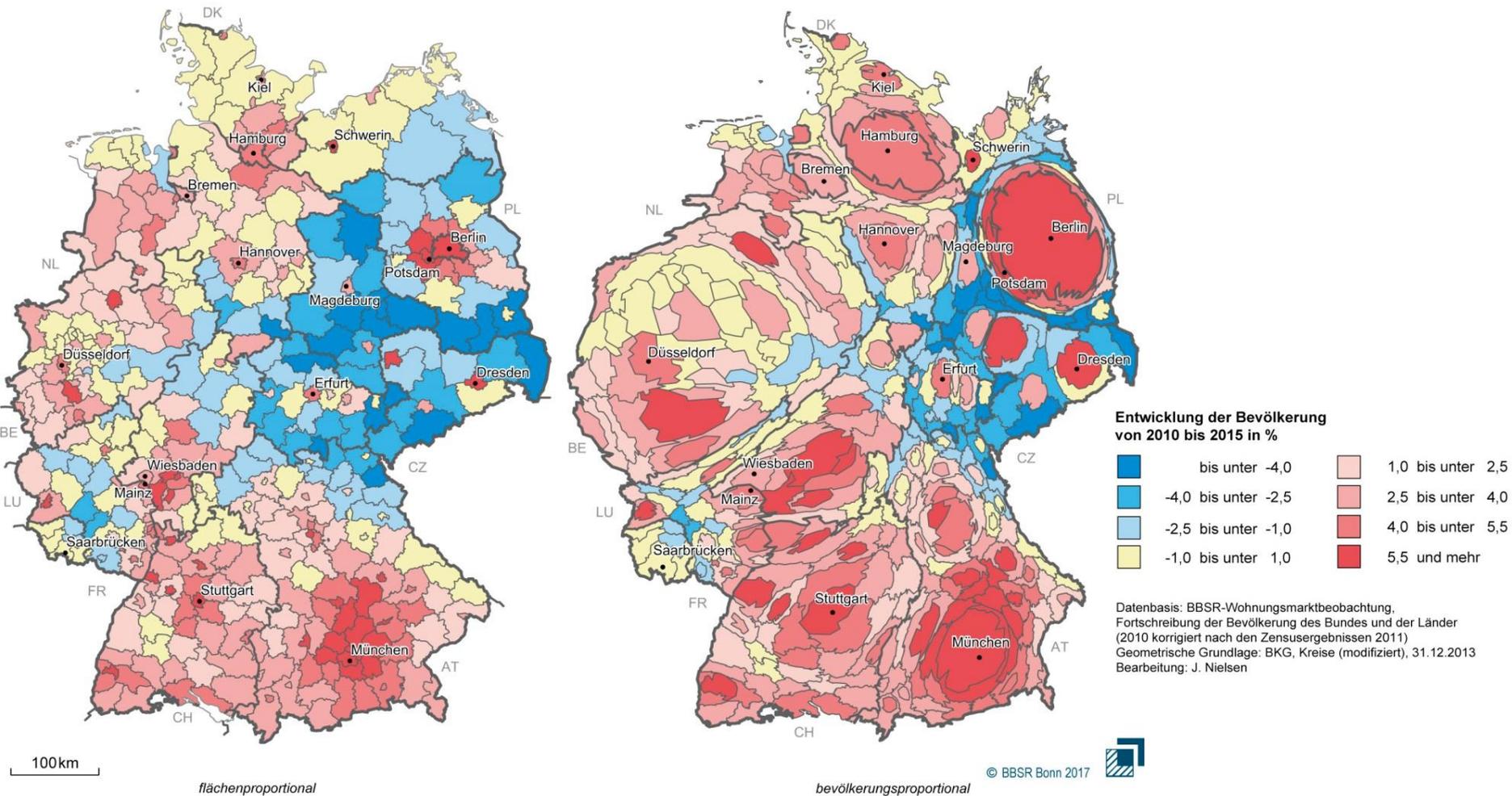


Gefällt mir 0 Teilen

Twittern G+

# Vielfältigkeit der Wohnungsmärkte nimmt zu – Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung

Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2015



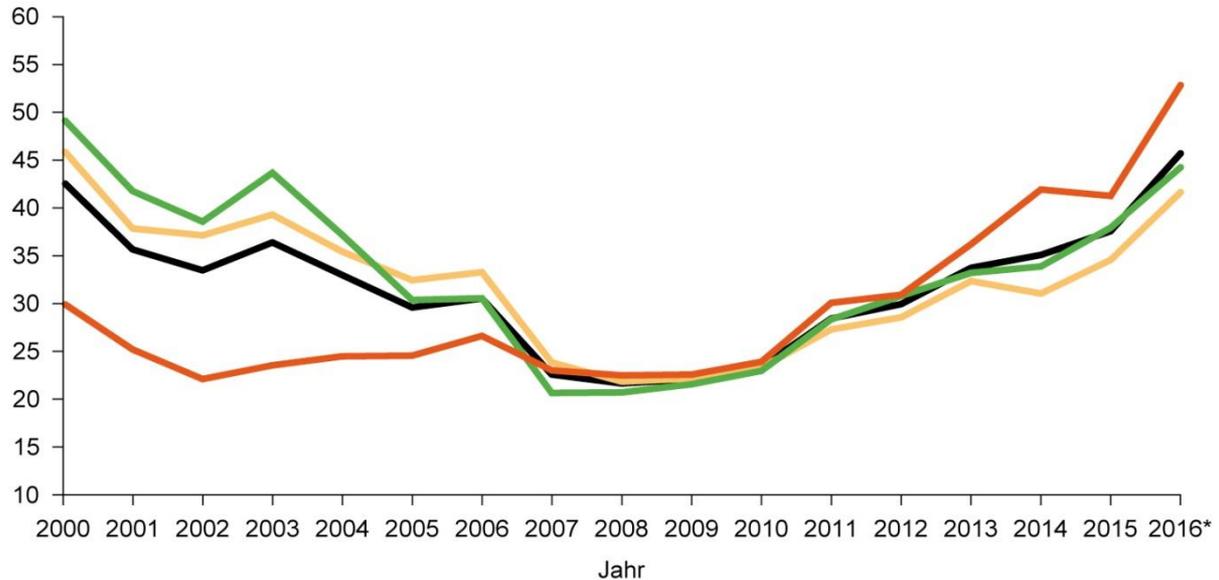
# Wohnungsbautätigkeit zieht seit 2010 an

- Nach 15 Jahren Rückgang seit 2010 wieder spürbarer Anstieg der Genehmigungen und der Fertigstellungen

- Wohnungen 2016:  
 genehmigt 375 Tsd.  
 fertig gestellt 278 Tsd.

Baugenehmigungen von Wohnungen nach Kreistypen 2000 bis 2016

Wohnungen je 10 000 Einwohner



**Siedlungsstrukturelle Kreistypen**

- kreisfreie Großstädte
- städtische Kreise
- ländliche Kreise
- insgesamt

Datenbasis: Statistik der Baugenehmigungen des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder (Umschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR)

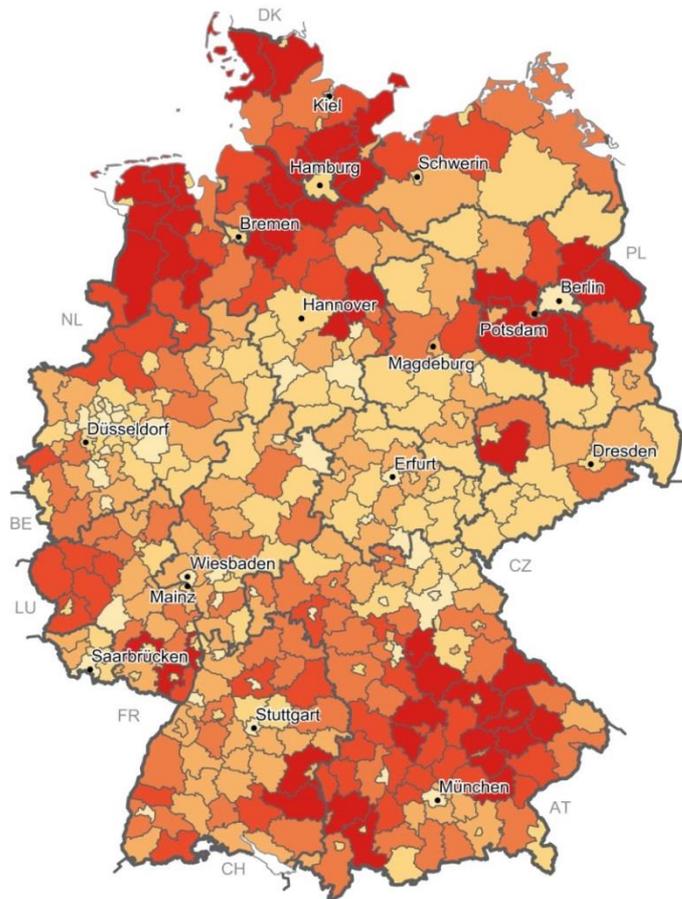
\*Der Indikatorwert für das Jahr 2016 wurde anhand des Bevölkerungsstands von 2015 berechnet.

© BBSR Bonn 2017

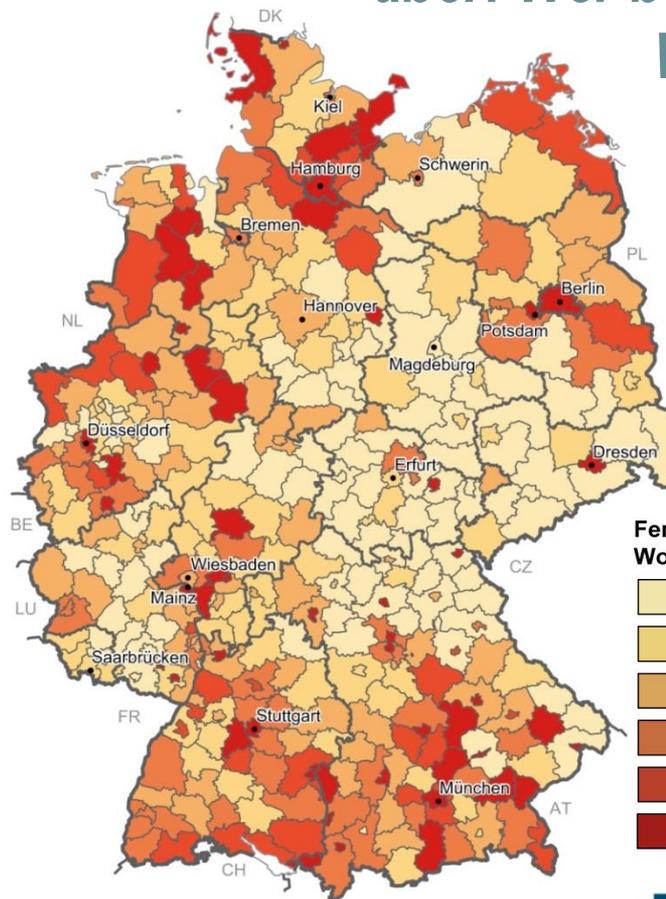
# Kernstädte, Umlandkreise und touristisch geprägte Landkreise haben gestiegene und hohe Neubauleistungen

Bautätigkeit nach Gebäudeart 2016

Ein- und Zweifamilienhäuser

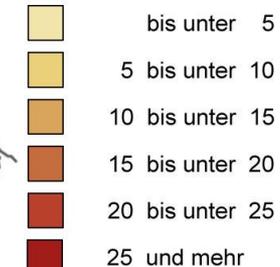


Mehrfamilienhäuser



*aber: Wer baut wo welche Wohnungen??*

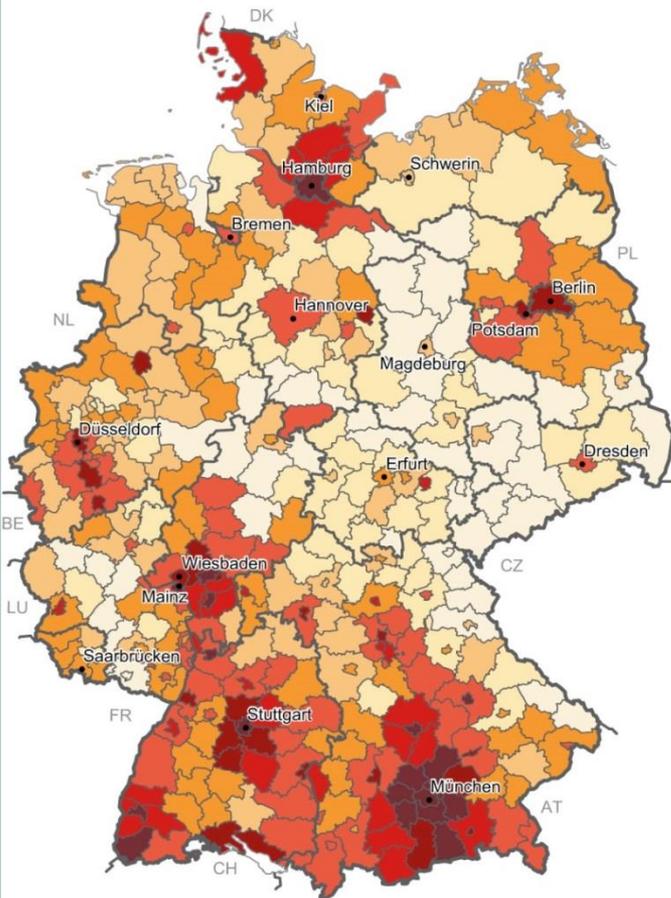
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10 000 Einwohner\* 2016



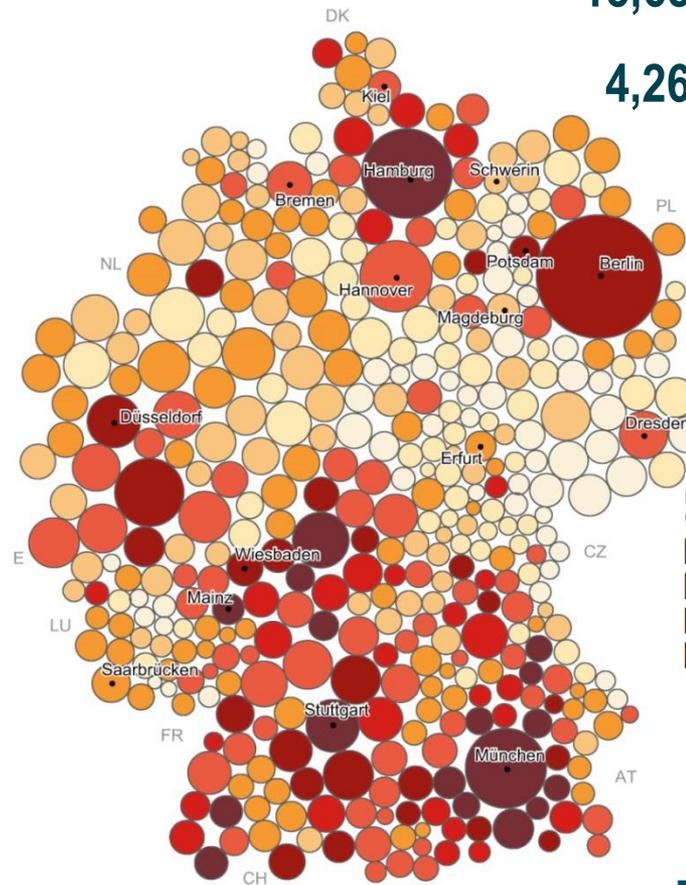
# Regionale Mietenniveaus spannen sich weit auf

Angebotsmieten Wohnungen 2016

15,65 €/m<sup>2</sup> München  
4,26 €/m<sup>2</sup> LK Wunsiedel



flächenproportional



bevölkerungsproportional

Erst- und Wiedervermietungsrenten  
(Angebotsmieten nettokalt) 2016 in € je m<sup>2</sup>

	bis unter 5,00		7,00 bis unter 8,00
	5,00 bis unter 5,50		8,00 bis unter 9,00
	5,50 bis unter 6,00		9,00 bis unter 10,00
	6,00 bis unter 7,00		10,00 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbearbeitung, IDN ImmoDaten GmbH  
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),  
31.12.2013 © GeoBasis-DE/BKG

Die Größe der Kreise im bevölkerungsproportionalen Kartogramm  
(rechts) verhält sich proportional zu ihrer Einwohnerzahl.  
Methode: Pseudo-Dorling

Bearbeitung: J. Nielsen, A. Schürt

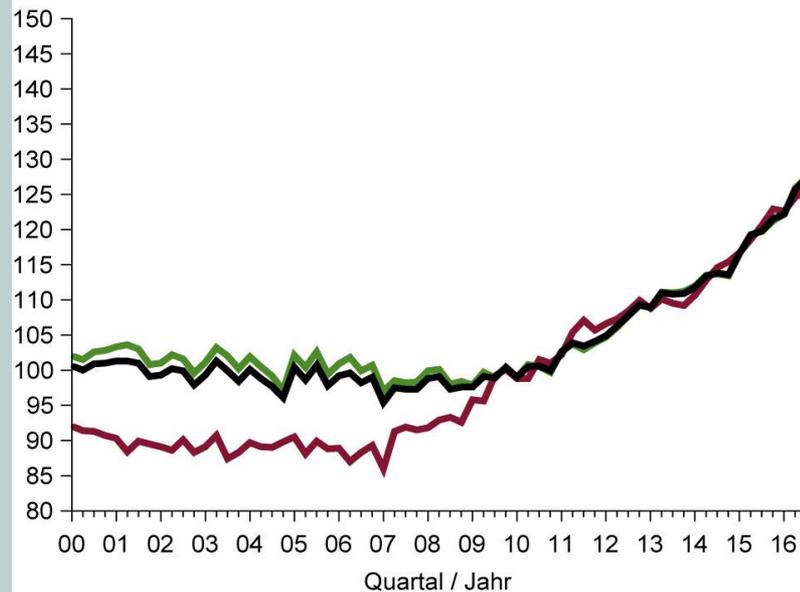


# Immobilienpreissteigerungen in verschiedenen Segmenten

## Verläufe ausgewählter Immobilienpreisindizes in Deutschland zwischen 2000 und 2016

Häuserpreisindizes Statistisches Bundesamt 2000 bis 2016

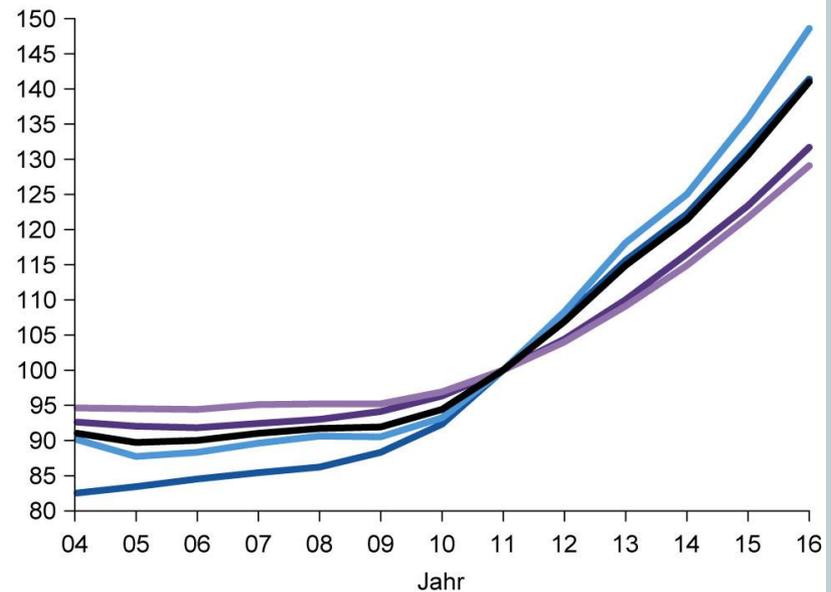
Index 2010 = 100



- Neu erstellte Wohnimmobilien
- Bestehende Wohnimmobilien
- Häuserpreisindex

Immobilienindizes Deutsche Bundesbank 2004 bis 2016

Index 2011 = 100



- Reihenhäuser Neubau
- Eigentumswohnungen Neubau
- Gesamtindex
- Reihenhäuser Wiederverkauf
- Eigentumswohnungen Wiederverkauf

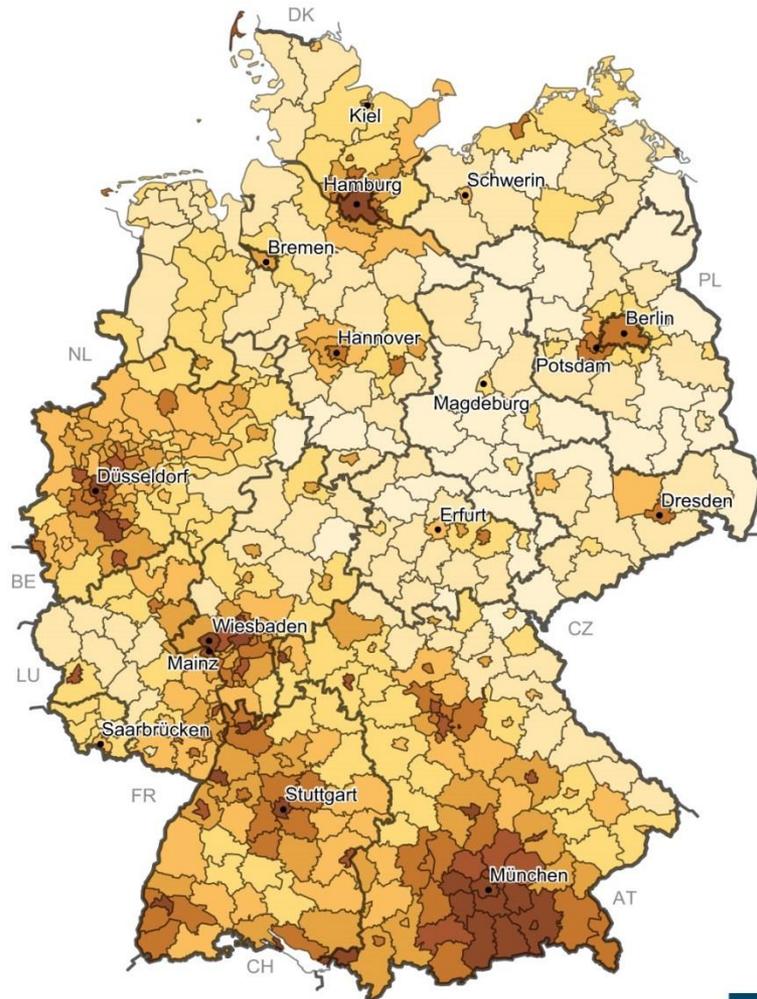
Anmerkung:  
Wohnimmobilien in 127 Städten

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Berechnung der Deutschen Bundesbank nach Angaben der bulwiengesa AG

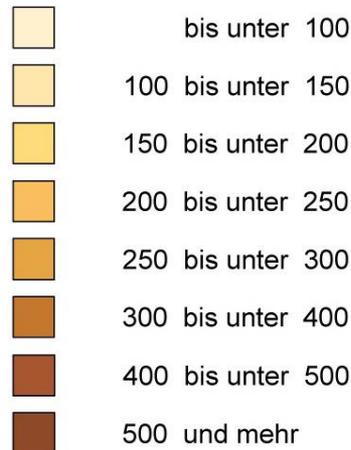
© BBSR Bonn 2017

# Immobilienpreise steigen in Wachstumsregionen deutlich

Kaufpreise gebrauchte Eigenheime 2014



Preise für gebrauchte Eigenheime 2014 in 1.000 €



1,2 Mio. € München

98 Tsd. € LK Hof

Städtetag: Wohnpreise steigen, Umsätze häufig rückläufig



Die Gutachterausschüsse vieler großer Städte glauben an weiterhin steigende Wohnpreise.

Quelle: Pixabay, Urheber: PIR04D

Die Preise für Wohnimmobilien sind in vielen großen Städten im Jahr 2016 weiter gestiegen. Dieser Trend setzt sich voraussichtlich auch im ersten Halbjahr 2017 fort. Das ergab eine Blitzumfrage des Deutschen Städtetags bei den Gutachterausschüssen in 66 Großstädten. Zugleich sind die Verkaufszahlen bei Grundstücken und Wohnimmobilien vielerorts zurückgegangen oder sie stagnierten.

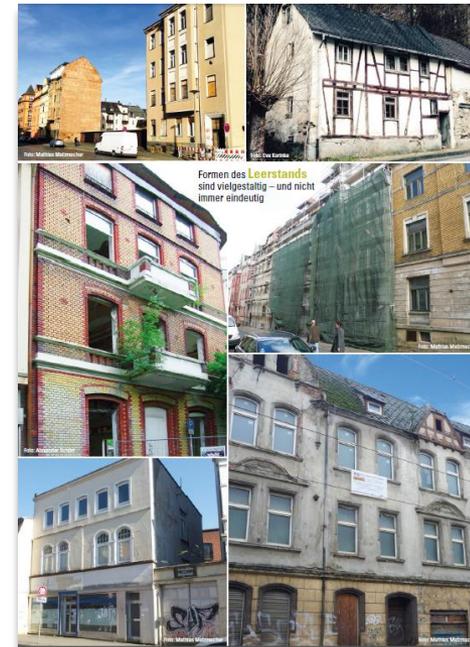
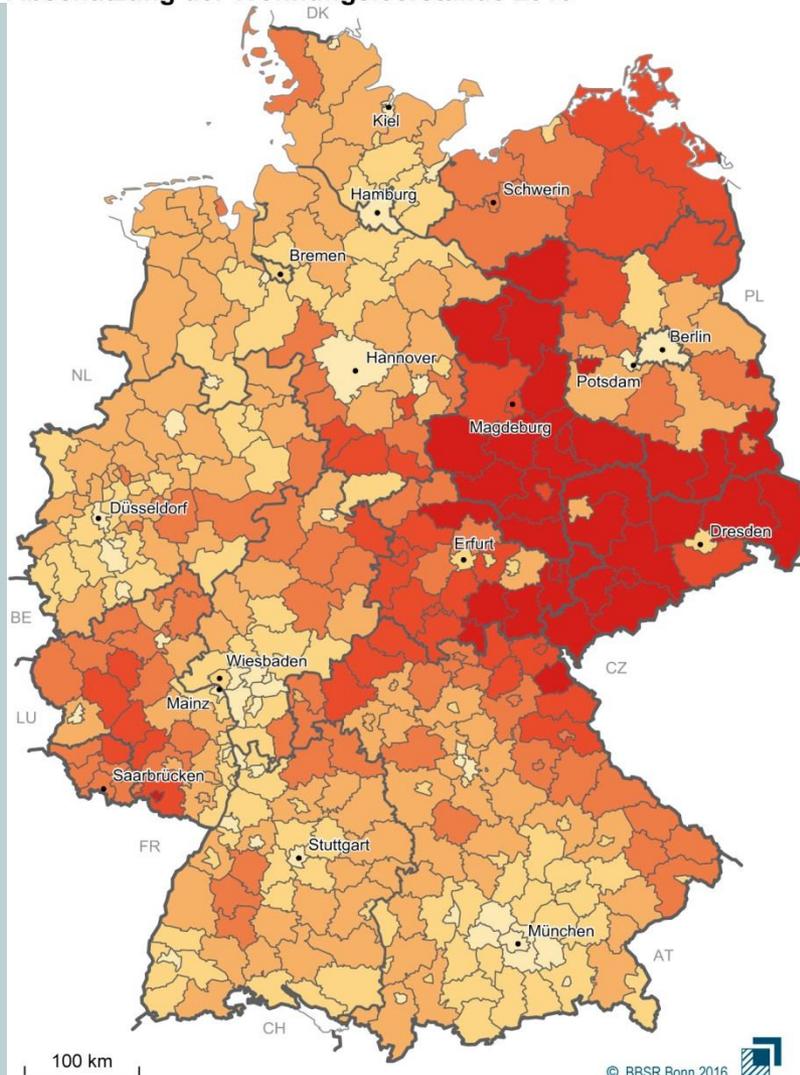
Quelle: Immobilien Zeitung, 28.02.2017, <http://www.immobilien-zeitung.de/1000041118/staedtetag-wohnpreise-steigen-umsaetze-haeufig-ruecklaeufig>, abgerufen 01.03.2017

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Gutachterbefragung des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse 2015, Quelle teilweise ergänzt durch Regressionsschätzwerte  
 Bearbeitung: T. Held, J. Nielsen



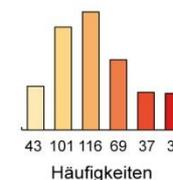
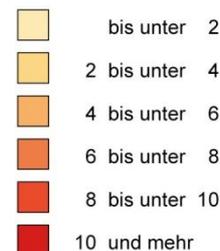
# Wohnungsleerstände bringen erhebliche Probleme für Eigentümer und Kommunen

Abschätzung der Wohnungsleerstände 2015



Formen des Leerstands sind vielgestaltig – und nicht immer eindeutig

Anteil leerstehender Wohnungen an allen Wohnungen 2015 in %

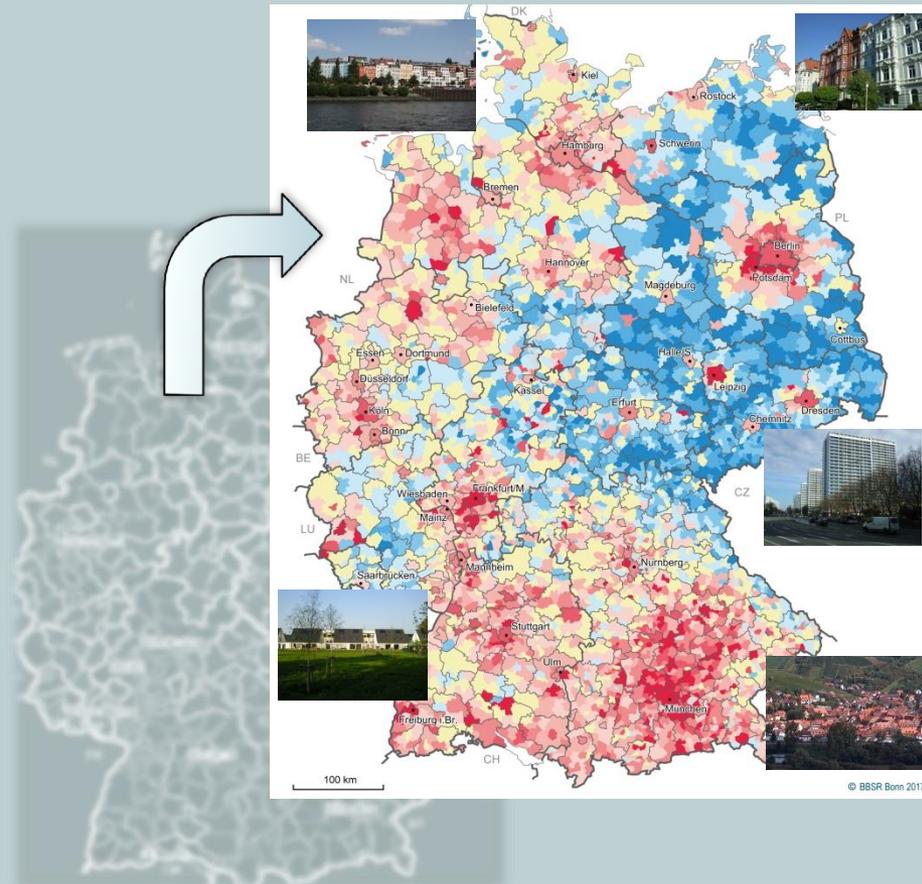


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, BBSR-Abschätzung des Wohnungsleerstands basierend auf den Leerstandsdaten des Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung, Stand: 28.05.2014  
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2014  
 Bearbeitung: J. Nielsen, M. Waltersbacher

## Der Datenbedarf ist groß – das Angebot bescheiden

Es fehlen amtliche und sachlich differenzierte Regionaldaten zu ...

- Immobilienpreisen und Mieten
- Wohnungsbeständen
- Wohnungsleerständen
- Bauformen und Bauherren
- Baulandpotenzialen
- Wohnlagen



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Weitere Informationen:

[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

Kontakt:

Alexander Schürt

Tel. 0228 99401-2239

[Alexander.Schuert@bbr.bund.de](mailto:Alexander.Schuert@bbr.bund.de)