



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Kurzfassung

Bauen, Mieten und Vermieten, Kaufen und Verkaufen von Immobilien sind wichtige Begleiter des Lebens und Wirtschaftens in einem Raum. Wohnungs- und Immobilienmarktdaten sagen daher viel über die Entwicklung einer Gemeinde oder Region und der Volkswirtschaft insgesamt aus, speziell in Zeiten konjunktureller Krisen, wirtschaftlicher Umbrüche und des demographischen Wandels.

Das vorliegende Heft fasst die wichtigsten Ergebnisse des aktuellen Wohnungs- und Immobilienmarktberichts 2011 des BBSR in Kürze zusammen:

- ***Situation und Perspektiven der Immobilienmärkte***
- ***Aktuelle und künftige Wohnungsmarktentwicklungen***
- ***Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage und bei Immobilientransaktionen***
- ***Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik im Fokus***
- ***Gewerbeimmobilienmärkte im Zeichen wirtschaftlicher Veränderungen***

# Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011

## Auf ein Wort

Das Bauen und Wohnen ist nicht nur in Deutschland ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Prosperität des ganzen Landes, für die Entwicklung seiner Teilräume und für die Wohlfahrt seiner Bürger. Was und in welchem Umfang wird wo gebaut? Zu welchen Kosten? Ist das Wohnungsangebot überall ausreichend, angemessen und bezahlbar? Wo gibt es Wohnungs- und Flächenengpässe und wo drohen Leerstände von Wohnungen und Gebäuden – gibt es also besonderen Handlungsbedarf? Diese und mehr Fragen beantwortet der BBSR-Bericht „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011“ ausführlich und differenziert sowie mit zahlreichen Daten, Grafiken und Hintergrundinformationen.

Diese erste Ausgabe der neuen BBSR-Schriftenreihe „Analysen KOMPAKT“ gibt einen konzentrierten Überblick über die wichtigsten Ergebnisse dieses umfassenden Berichts.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Ihr



Alexander Schürt  
Projektleiter des Wohnungs- und  
Immobilienmarktberichts 2011 und  
Autor dieser Kurzfassung



Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat als Band 5 in der Reihe Analysen Bau. Stadt. Raum den Bericht „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011“ veröffentlicht. Damit bietet das Forschungsinstitut zum dritten Mal nach 2004 und 2007 einen umfassenden Einblick in die aktuellen Strukturen, Entwicklungen und Perspektiven der deutschen Wohnungs- und Immobilienmärkte.

# Situation und Perspektiven der Immobilienmärkte

Besonders die deutschen Wohnimmobilienmärkte sind robust durch die Finanzkrise 2008/2009 gegangen und für die Zukunft gut aufgestellt. Sie differenzieren sich aber räumlich, strukturell und in ihren Entwicklungsaussichten immer stärker aus. Wichtige Eckwerte dabei sind Wachstum und Schrumpfung, Lagen und Objektqualitäten, Professionalisierung und Internationalisierung und immer mehr auch der energetische Zustand der Wohnungen und Gebäude.

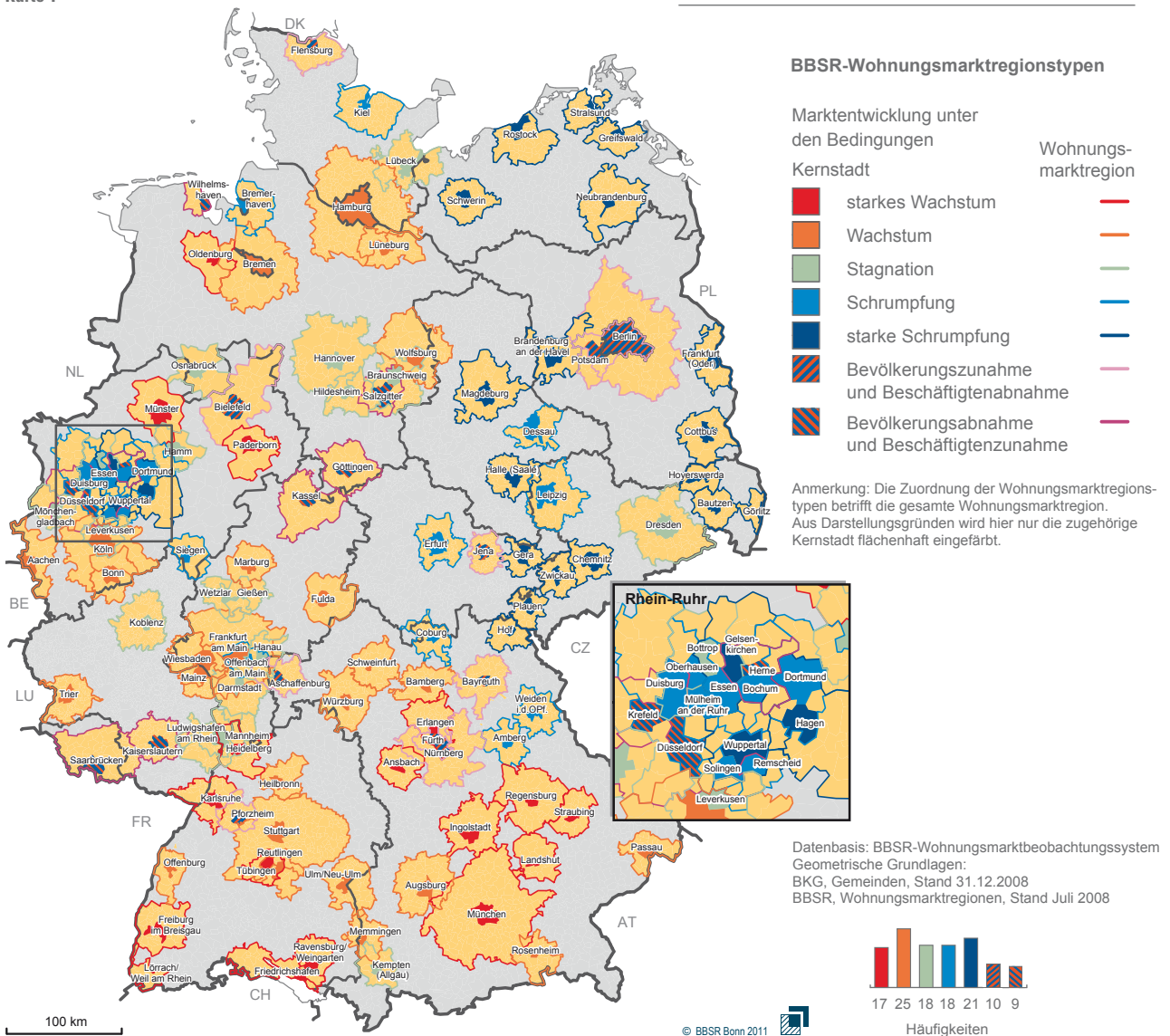
## Die deutschen Wohnungs- und Immobilienmärkte sind vielfältig und robust

Die deutschen Wohnungs- und Immobilienmärkte stellen sich ausgesprochen unterschiedlich dar. Ihre Strukturen und Entwicklungen unterscheiden sich großräumig, teilweise aber auch kleinräumig und in verschiedenen Marktsegmenten. Es besteht ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen (vgl. Karte 1) mit jeweils spezifischen Gunstfaktoren und

Problemkonstellationen. Vor allem in Süddeutschland sowie in Teilen Nord- und Westdeutschlands überwiegen prosperierende Regionen. Die wirtschaftliche und demographische Entwicklung verläuft dort positiv, was vielfach mit erhöhter Wohnungsnachfrage und teilweise Angebotsengpässen einhergeht. Auf die Wohnungsmärkte in schrumpfenden Regionen, also Städten und Gemeinden mit rückläufigen Bevölkerungs- und vor allem Haushaltszahlen, warten dagegen unter Umständen stagnierende oder gar sinkende Immobilienpreise

Karte 1

Wachsende und schrumpfende Wohnungsmarktregionen 2008



und Leerstände. Dort kann auch der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten nicht mehr die natürlichen und wanderungsbedingten Bevölkerungsverluste kompensieren. Die Folge können Wohnungs- und Gebäudeabriss oder fehlende Sanierungen sein, wenn die Mieteinnahmen und Rücklagen keine Investitionen mehr zulassen.

### Die Immobilienmärkte differenzieren sich weiter aus

Vor allem die Veränderungen bei den Wohnungsmieten, Immobilienpreisen und verfügbaren Einkommen zeigen eine weitere Vergrößerung der Unterschiede zwischen den

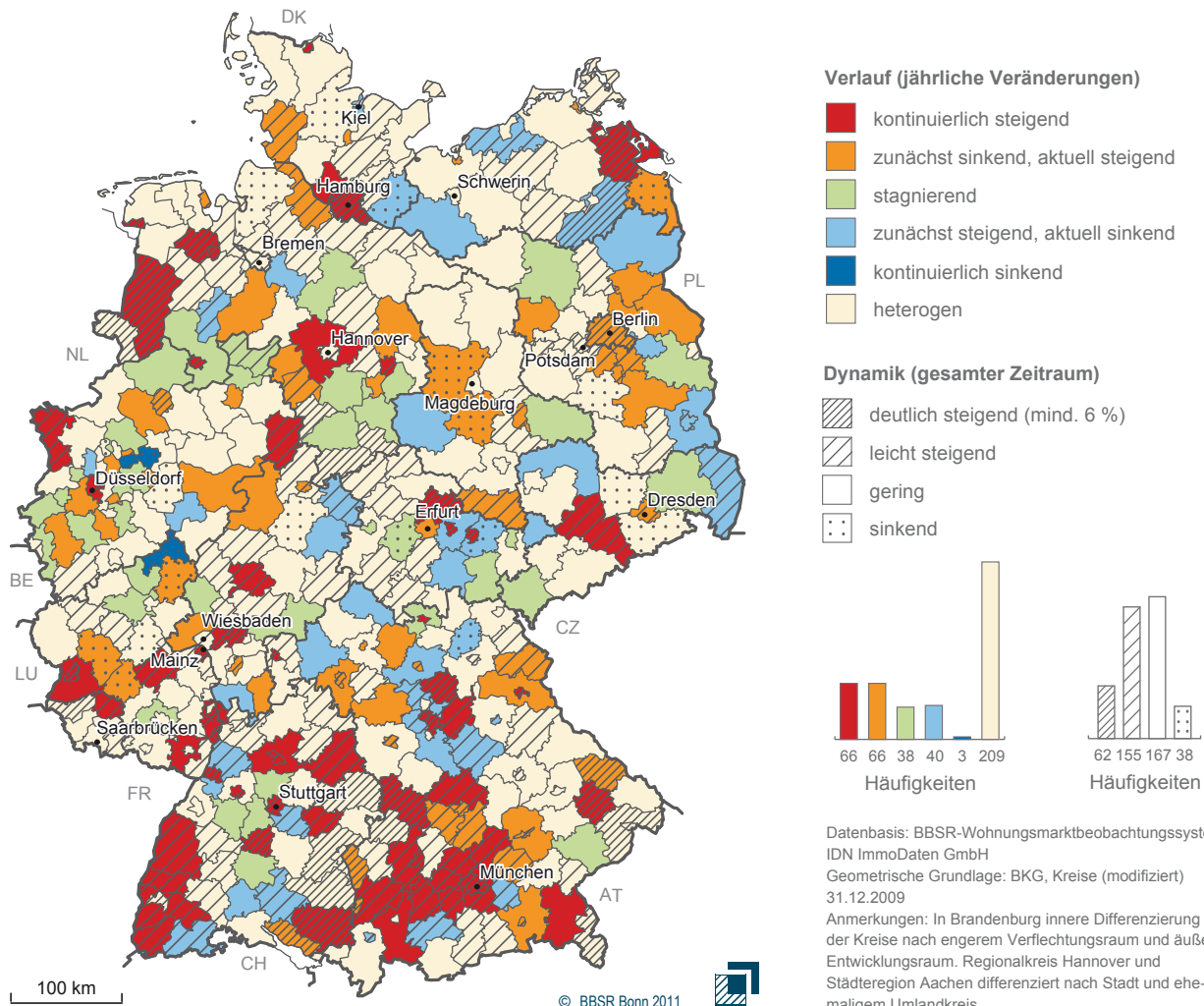
regionalen Immobilienmärkten. Die Spannen zwischen den „günstigen“ und „teuren“ Kreisen haben sich in den letzten Jahren wieder vergrößert (vgl. Karte 2). Dagegen verkleinern sich die Unterschiede bei den insgesamt rückläufigen Baufertigstellungen – nur die prosperierenden Regionen zeigen etwas geringere Rückgänge als andere Teilräume. Künftig ist eine weitere Ausdifferenzierung der Märkte und vor allem der Immobilienpreise zu erwarten. Neben wirtschaftlichen und demographischen Faktoren wirken innerhalb der Teilräume zunehmend Aspekte der Lage, des Wohnungszuschnitts und der Qualität der Objekte – auch unter energetischen Gesichtspunkten.

### Die Anbieter auf dem Mietwohnungsmarkt werden internationaler und professioneller

Nach wie vor überwiegen in Deutschland bei den Anbietern von Mietwohnungen nicht-institutionelle private Vermieter. Diese privaten Kleinanbieter bewirtschaften mit 14,5 Mio. Wohnungen ca. 60 % aller Mietwohnungen und prägen damit die im internationalen Vergleich ungewöhnlich kleinteilige Angebotsstruktur. Es lassen sich aber auch Diversifizierungen der Anbieterstrukturen von Mietwohnungsobjekten erkennen. So erfolgt bei professionellen Anbietern eine zunehmende

Karte 2

Heterogene Entwicklungen der Neu- und Wiedervermietungsmieten 2006 bis 2010



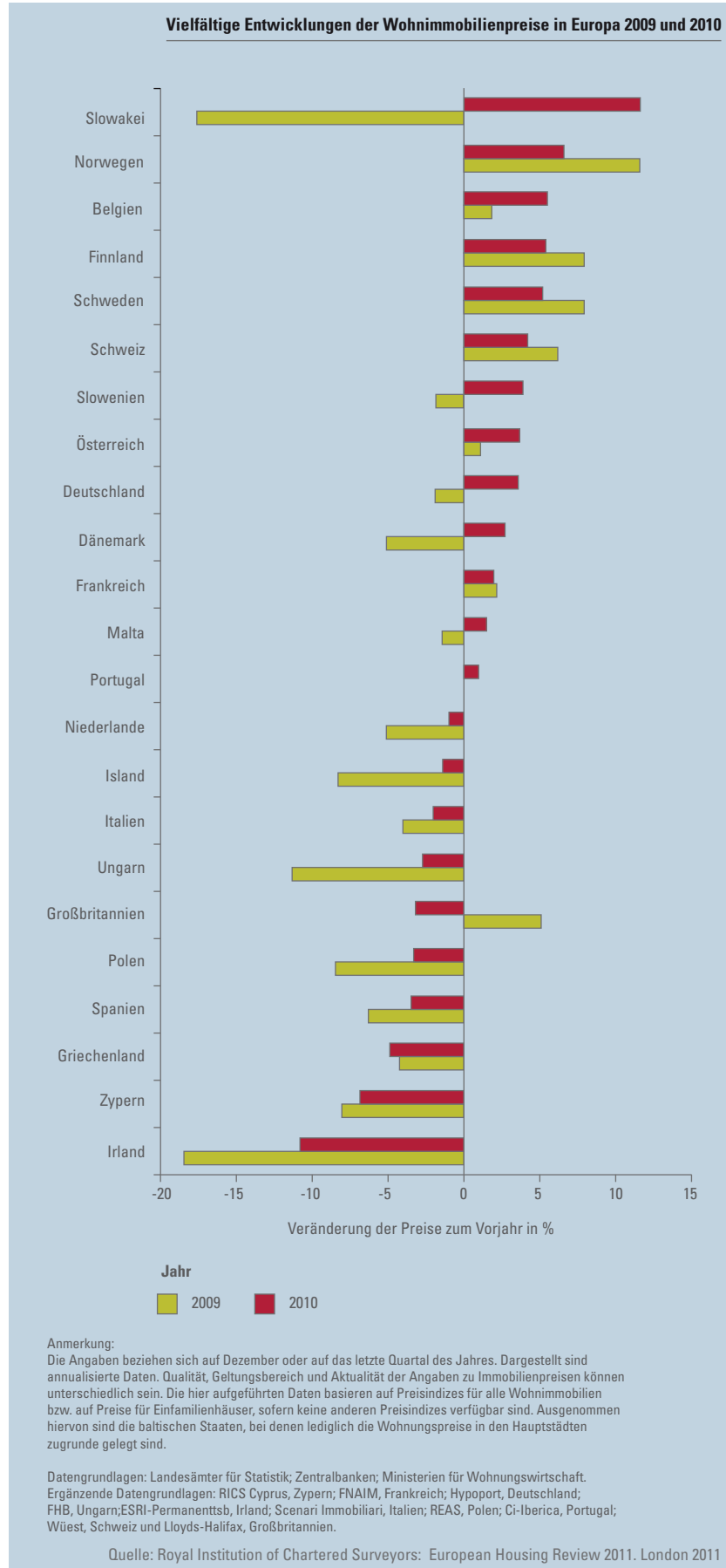
Internationalisierung und Professionalisierung der Bewirtschaftung. Regional und siedlungsstrukturell bestehen deutliche Unterschiede bei den Wohnungsanbietern. In städtischen Räumen überwiegen häufig die professionellen Eigentümer, im Umland und in ländlichen Räumen eher private Kleinanbieter.

## Die Wohnimmobilienmärkte waren in der Finanzmarktkrise robuster

Die Wohnimmobilienmärkte haben die Finanzmarktkrise 2008/2009 besser verarbeitet als die Gewerbeimmobilienmärkte. Die stärkeren Einbrüche von Preisen, Mieten und Transaktionen im Gewerbesektor sind auf die hohe wirtschaftliche Verknüpfung zwischen dem aktuellen Marktgeschehen und der Immobiliennutzung zurückzuführen. Die Kreditvergabe erfolgte im Gewerbebereich vielfach zurückhaltender als bei der Eigenheimfinanzierung. Seit 2010 ist aber wieder eine Verbesserung der gewerblichen Immobilienmarktsituation zu erkennen.

Die Preisentwicklungen der Wohnimmobilienmärkte sind im Vergleich zu anderen Staaten wenig volatil. In Deutschland hat sich vor der Finanzmarktkrise keine Immobilienpreisblase wie in Irland oder Spanien entwickelt, und auch während der Krise sind die Immobilienpreise kaum oder nur geringfügig zurückgegangen (vgl. Abb. 1). Die Ursachen liegen unter anderem in einem auf Sicherheit ausgerichteten Finanzierungsmarkt mit mehrjährigen und festverzinsten Vertragslaufzeiten. Außerdem besitzt Deutschland einen starken und attraktiven Mietwohnungsmarkt mit stabilen Mietpreisentwicklungen und einem ausgeprägten Mieterschutz. Dieses Segment bietet eine gute Wahlfreiheit zwischen den Wohnformen Eigentum und Miete. Veränderte Wohnortpräferenzen mit höheren beruflichen Mobilitätsanforderungen sorgen ebenfalls für eine entsprechende Nachfrage im Mietwohnungssegment.

Abbildung 1



## Insgesamt haben die deutschen Immobilienmärkte die Finanzmarktkrise gut überstanden

Bis Mitte 2011 dominierten die positiven Meldungen der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, sei es bei den Wirtschafts- und Konjunkturprognosen, Beschäftigten- und Arbeitslosenentwicklungen. Der deutsche Arbeitsmarkt erweist sich als robust. Die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben im Jahr 2010 und 1. Halbjahr 2011 wieder deutlich zugelegt, die Arbeitslosenzahlen sind zurückgegangen. Auch in der Immobilienbranche zeichnen Befragungsergebnisse deutliche Positivtrends nach, so dass Potenziale bestehen, die auf Unsicherheit und Skepsis basierende Zurückhaltung von Investoren und Eigenheimbildnern wieder abzubauen. Erste Anzeichen hierfür ergeben sich durch die wieder steigende Zahl an Wohnungsbaue-

nehmungen und die Erhöhung der Zahl von Immobilientransaktionen seit 2010. Deutschland ist international als stabiler Investitionsstandort anerkannt. Deutsche Immobilien haben sich als sichere Anlageobjekte etabliert. Vor allem steigende Mieten sind ein wichtiges Kriterium für Renditeerwartungen.

Risiken für die Konjunktur liegen vor allem im weltwirtschaftlichen Umfeld, der Stabilität einzelner EU-Mitgliedstaaten und des Euros sowie der teilweise noch labilen Lage im Bankensektor. Für die lokalen Immobilienmärkte erscheint zudem die schwierige Finanzsituation vieler Kommunen ein Hemmnis, insbesondere für die Steuerungsfähigkeit der Investitionen vor Ort.

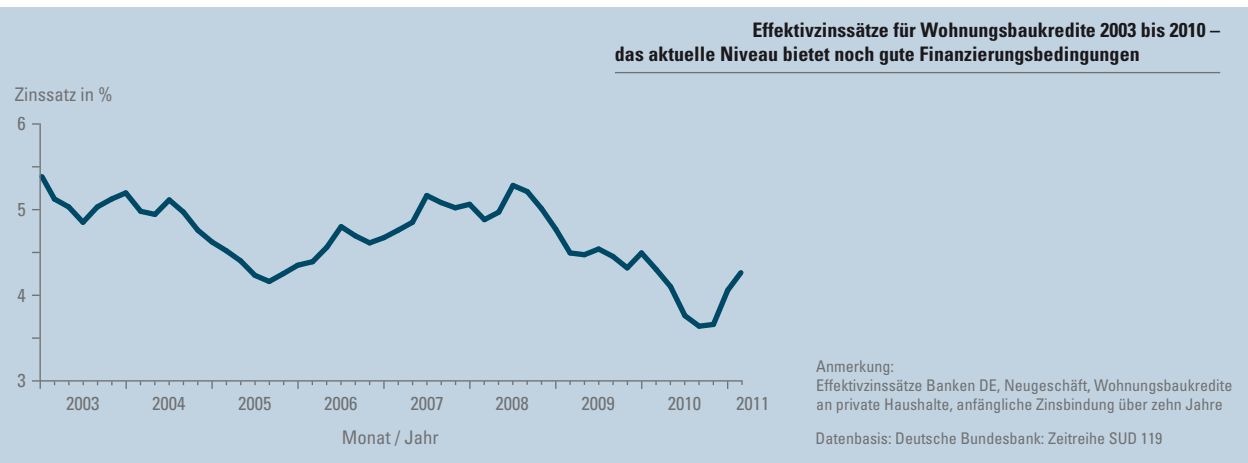
## Die Immobilienwirtschaft hat günstige Entwicklungsaussichten

Das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2011 belegt den guten Ruf

Deutschlands als vergleichsweise risikoarmer Investitionsstandort, so dass künftig wieder mit verstärkten internationalen Investitionen zu rechnen ist. Dabei sind Immobilien besonders nachgefragte Anlageobjekte, so dass sich positive Effekte auf die Mieten- und Preisentwicklungen und die Neubautätigkeit ergeben können.

Auch die nationale Nachfrage kann auf verschiedene Gunstfaktoren für Immobilieninvestitionen zurückgreifen. Die zwar steigenden, aber vergleichsweise immer noch günstigen Hypothekenzinsen ermöglichen gute Finanzierungsbedingungen für den Immobilienerwerb (vgl. Abb. 2). Die im April und Juli 2011 erfolgten moderaten Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) werden sich dabei eher mittelfristig auf die Bauzinsen auswirken. Die positiven Arbeitsmarktentwicklungen verbessern die Rahmenbedingungen zur Gewährung von Hypothekendarlehen.

Abbildung 2





# Aktuelle und künftige Wohnungsmarktentwicklungen

Aktuell ziehen die Mieten verbreitet an, die Immobilienpreise entwickeln sich differenzierter. Insgesamt konzentriert sich die positive Preisdynamik stark auf gute und Bestlagen, hochwertige Objekte, prosperierende Städte und Regionen. Deutschlandweit dominieren inzwischen Investitionen in den Wohnungsbestand die Baumaßnahmen. Nur noch 20 % des Bauvolumens fließen in den Wohnungsneubau. Nach 15 Jahren des Rückgangs gewinnt dieser aber aktuell wieder an Fahrt.

## Mieten im Aufwind, Immobilienpreisentwicklungen heterogener – große regionale Niveauunterschiede

Die Wohnungsmieten steigen im bundesweiten Durchschnitt an. Neben städtischen Räumen zeigen auch ländliche Räume wieder zunehmend Mietensteigerungen. Immobilienpreise verlaufen je nach Segment eher leicht positiv oder leicht negativ (vgl. Abb. 3). Gerade in schrumpfenden Regionen sind vor allem stagnierende bzw. rückläufige Preistrends zu erkennen.

Einige Segmente zeigen anhaltende Preissteigerungen – gute Wohnlagen und Objektqualitäten in prosperierenden Städten entwickeln sich besonders dynamisch. Sie werden vor allem von Investoren bevorzugt erworben. Der Neubau erscheint wertstabiler als Bestandsobjekte. Neue Eigenheime entwickeln sich etwas positiver als Eigentumswohnungen.

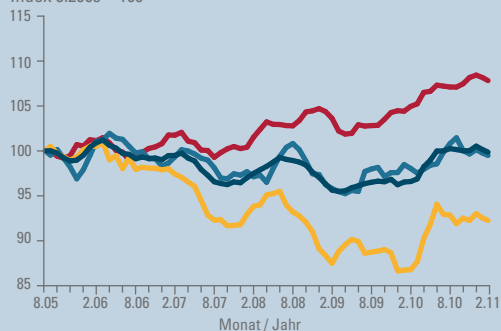
Regional bestehen deutliche Mieten- und Immobilienpreisunterschiede. Neben einem großräumigen Preisgefälle von Süden über Westen und

Abbildung 3

Verläufe ausgewählter Immobilienpreisindizes in Deutschland zwischen 2000 und 2011 – heterogen bei aktuell positiven Entwicklungen

Hypoport Hauspreisindizes 2005 bis 2011 (HPX hedonic)

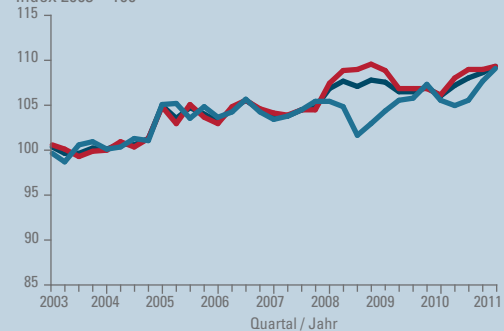
Index 8.2005 = 100



— Eigenheim Neubau (HPX new home) — Eigenheime Bestand (HPX existing home)  
— Eigentumswohnungen (HPX apartment) — HPX Gesamtindex

vdp Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum 2003 bis 2011

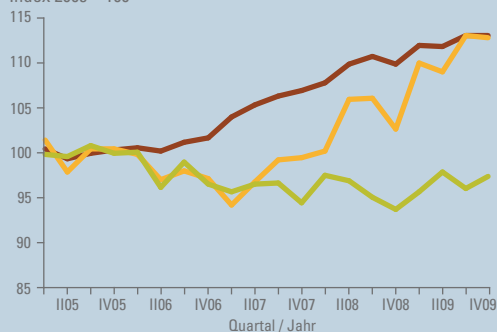
Index 2003 = 100



— Eigenheime — Eigentumswohnungen  
— Gesamtindex

Häuserpreisindizes 2005 bis 2009

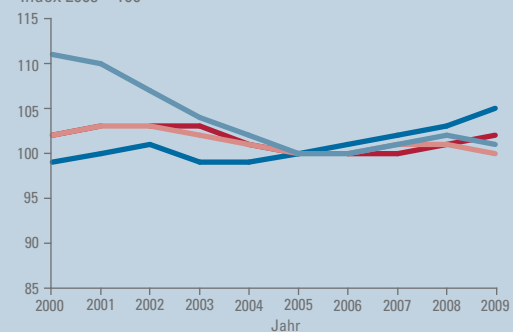
Index 2005 = 100



— Häuserpreisindex (Neubau) — Preisindex für schlüsselfertiges Bauen ohne Grundstück  
— Preisindex für bestehende Wohngebäude

Immobilienindizes Deutsche Bundesbank 2000 bis 2009

Index 2005 = 100



— Reihenhäuser Neubau — Eigentumswohnungen Neubau  
— Reihenhäuser Wiederverkauf — Eigentumswohnungen Wiederverkauf

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Hypoport AG, vdpResearch GmbH, Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Berechnung der Deutschen Bundesbank nach Angaben der BulwienGesa AG

Norden nach Osten besteht auch ein deutliches Preisgefälle von den Städten hin zu ländlichen Kreisen; Metropolkerne heben sich hierbei nochmals deutlich von den weiteren Großstädten ab (vgl. Karte 3). Die Preis- und Mietspannen zwischen prosperierenden und schrumpfenden Regionen sind besonders ausgeprägt.

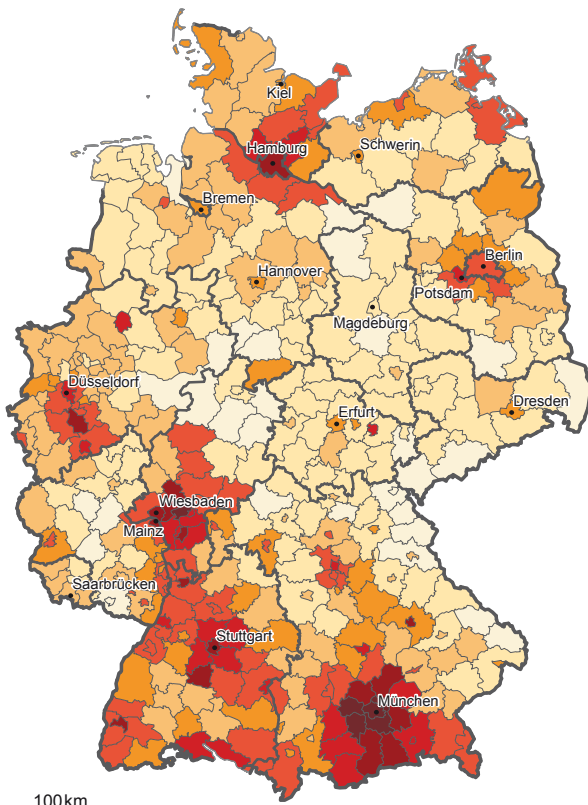
### Die Wohnungsbautätigkeit war lange Zeit rückläufig – seit 2010 steigende Neubauaktivitäten

Die Neubautätigkeit von Wohnungen war seit Mitte der 1990er Jahre bis 2009 rückläufig (vgl. Abb. 4). Das betraf gleichermaßen die Segmente Eigenheime wie Mehrfamilienhäuser. Es zeigt sich eine stärkere räumliche Konzentration der Bautätigkeit auf die städtischen Teilräume. Dort konzentriert sich auch weiterhin der Geschosswohnungsbau. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern hat

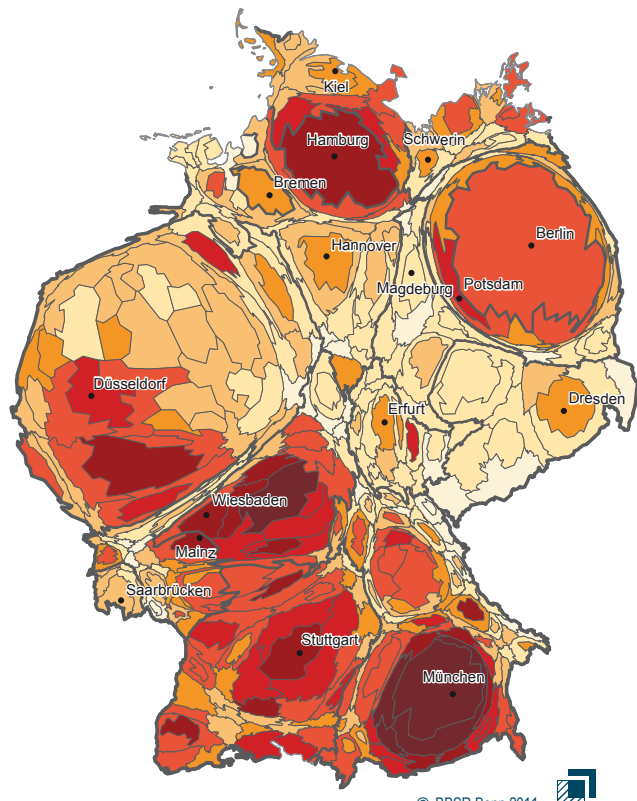
vor allem in Umlandgemeinden eine hohe Bedeutung.

Das Wohnungsbauvolumen hat sich seit Mitte der 1990er Jahre in seiner Zusammensetzung umgekehrt – mittlerweile dominieren mit ungefähr 80 % die Bestandsinvestitionen gegenüber dem Neubau. Diese Investitionen dienen der Modernisierung oder der Instandhaltung. Sie finden durchaus auch in schrumpfenden Regionen statt, um die Marktgängigkeit und insbesondere die energetische Qualität der Gebäude zu sichern.

Karte 3

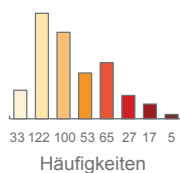


Regional deutliche Mietenunterschiede bei Neu- und Wiedervermietung 2010



**Neu- und Wiedervermietungsrenten (Angebotsrenten nettokalt) 2010 in €/m<sup>2</sup>**

- bis unter 4,50
- 4,50 bis unter 5,00
- 5,00 bis unter 5,50
- 5,50 bis unter 6,00
- 6,00 bis unter 7,00
- 7,00 bis unter 8,00
- 8,00 bis unter 9,00
- 9,00 und mehr



Anmerkung: Die beiden thematischen Karten stellen das Niveau der Neu- und Wiedervermietungsrenten für Kreise und kreisfreie Städte dar. Die linke Karte nutzt dabei die Katasterflächen als räumliche Darstellungsgrundlage. Im Kartogramm auf der rechten Seite sind die Flächen der Kreise nach der jeweiligen Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verkleinert oder vergrößert worden. Die Nachbarschaftsbeziehungen bleiben dabei erhalten, so dass die sichtbare Verzerrung erfolgt.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH  
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2009  
 Anmerkungen: In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Interpretationshinweis: Kartogramme bieten die Möglichkeit, für die dargestellten Informationen die Betroffenheit von Personen oder Haushalten herauszustellen. Überdurchschnittliche Mieten sind besonders in prosperierenden städtischen und verdichteten Räumen zu finden. Die Zahl der vermieteten Geschosswohnungen ist dort sehr hoch. Viele Haushalte bezahlen somit überdurchschnittliche Wohnungsmieten. In ländlichen Räumen dominieren Eigenheime, so dass die vergleichsweise niedrigen Mieten weniger Haushalten zugute kommen.



Seit 2010 sind erste Anzeichen einer Abfederung des Negativtrends der Wohnungsbautätigkeit erkennbar. Die Baugenehmigungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 7 % angestiegen, im ersten Halbjahr 2011 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sogar um 28 %. Die Bautätigkeit legte im Jahr 2010 mit knapp 160 000 Wohnungen um 0,5 % zu. Für das Jahr 2011 und 2012 sind aufgrund der hohen Baugenehmigungszahlen weitere Steigerungen zu erwarten.

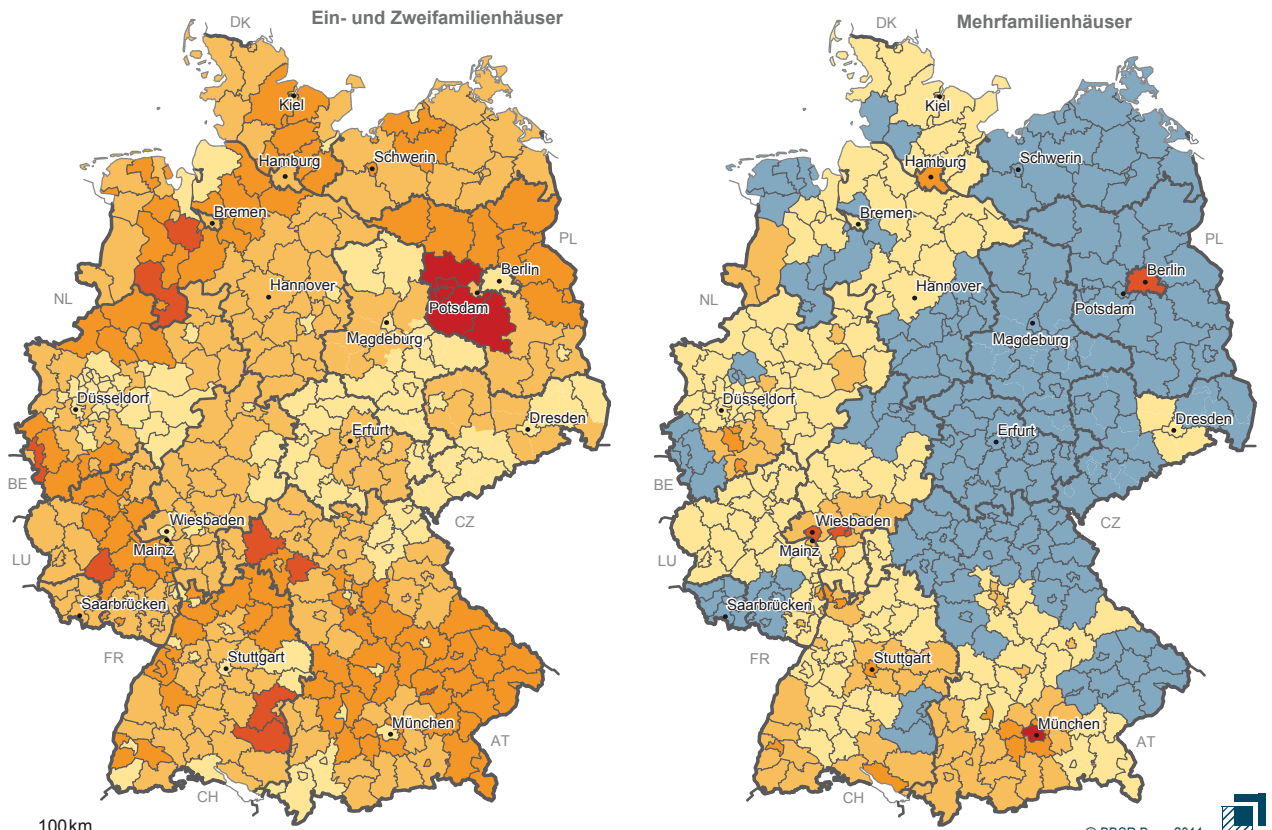
### Die Wohnflächennachfrage wird künftig noch leicht steigen

Die BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025 erwartet eine Erhöhung der Wohnflächennachfrage um rund 6 % bis zum Jahr 2025. Diese Zunahme wird ausschließlich von den Eigentümerhaushalten getragen. Daraus leitet sich ein jährlicher Neubaubedarf von 183 000 Wohnungen im Zeitraum 2010 bis 2025 ab: 154 000 Wohnungen in West- und 29 000 Wohnungen in Ostdeutschland. Am

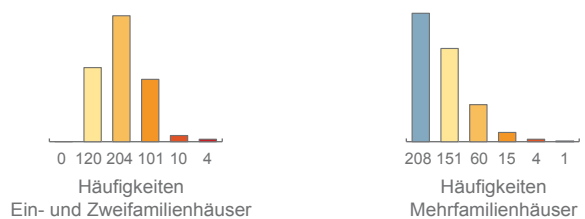
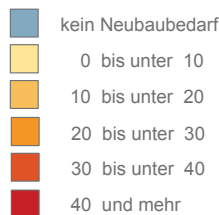
aktuellen Rand liegt die Prognose über der tatsächlichen Bautätigkeit. Es wird ein höherer Neubaubedarf zur Deckung der vor allem demographisch bedingten Nachfrage unterstellt. Im Prognosezeitraum schwächt sich die Nachfrage ab (vgl. Abb. 4). Der Neubaubedarf konzentriert sich vor allem auf „Wachstumsinseln“: größere Teile in Westdeutschland sowie die Städte Berlin, Potsdam und deren engeres Umland in Ostdeutschland (vgl. Karte 4). Ein- und Zweifamilienhäuser machen zwei Drittel des prognostizierten Neubaubedarfs aus.

Karte 4

Prognostizierter Neubaubedarf von Wohnungen 2010 bis 2025 – Dominanz von Eigenheimen

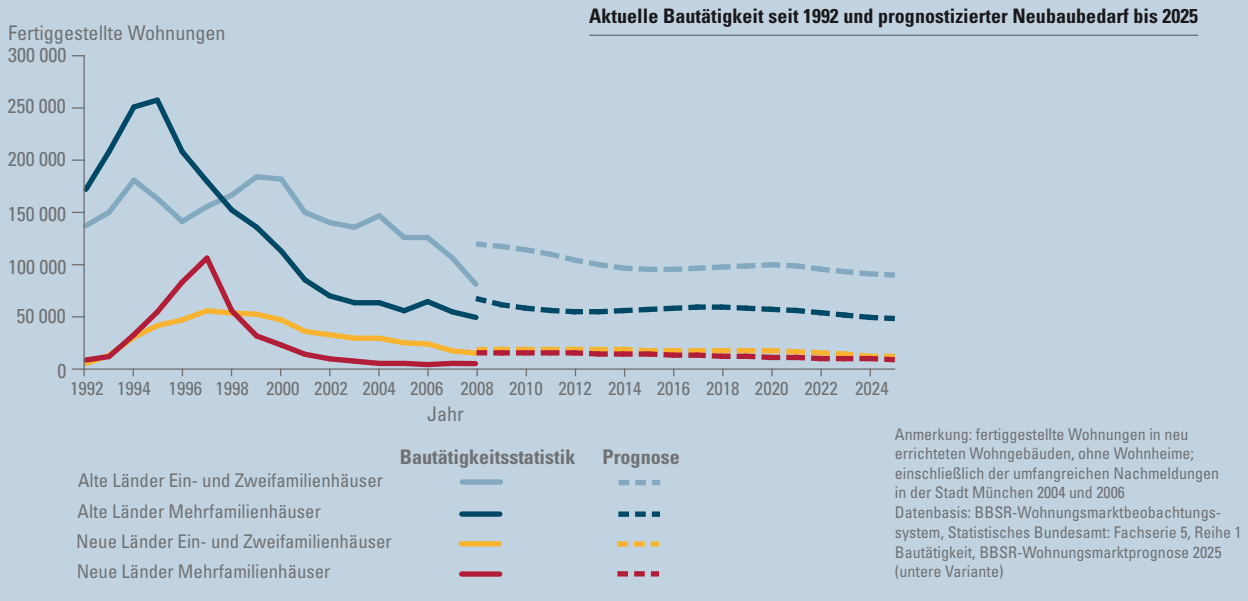


Durchschnittlicher jährlicher Neubau von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2010 bis 2025



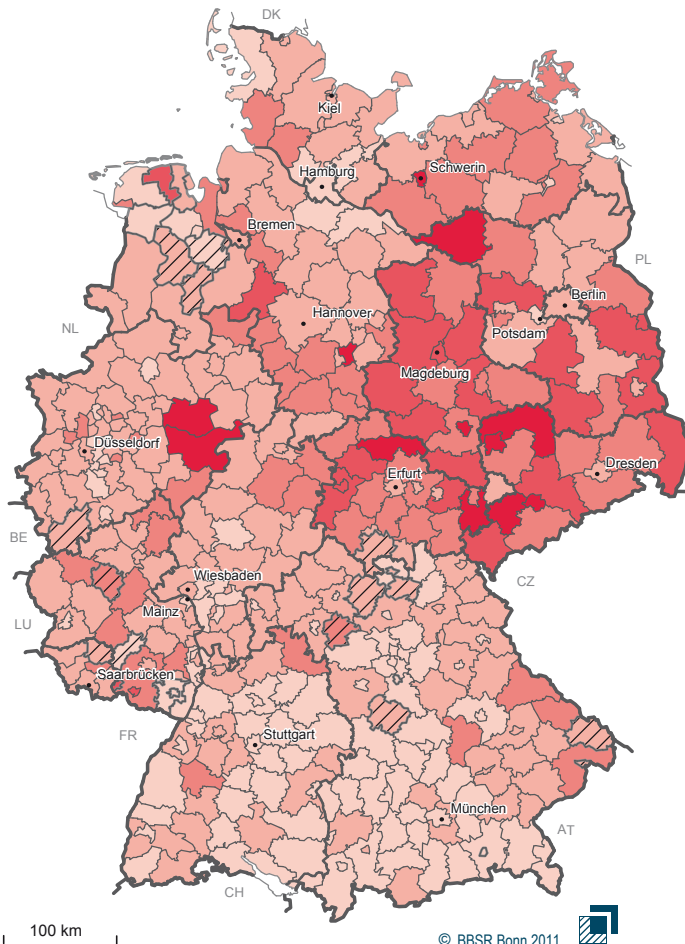
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025 (untere Variante)  
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2006

Abbildung 4



Karte 5

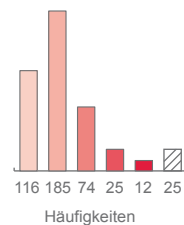
**Wohnungsleerstände in Mehrfamilienhäusern 2009 – im Osten wie im Westen ein Problem**



**Marktaktive Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern 2009 in %**

- bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 10,0
- 10,0 und mehr
- Werte statistisch unsicher

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, empirica-Leerstandsindex  
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, Stand 31.12.2009



Anmerkung: Bei der marktaktiven Leerstandsquote werden unvermietete Mietwohnungen als leerstehend definiert. In den empirica-Leerstandsindex fließen die tagesgenauen Angaben zur Vermietungssituation der betrachteten Wohnungsbestände ein. Dem Index liegen Informationen für 11 % des gesamten Geschosswohnungsbestandes in Deutschland vor. Weil wirtschaftlich aufgegebene und Substandardwohnungen (Offenheizung) nicht erfasst sind, liegen diese Leerstandsquoten unter denen anderer Erhebungen (z.B. Mikrozensus).

## Der Umfang der Wohnungsleerstände wird besonders durch die Marktconstellations bestimmt

Schwerpunktmäßig in Ostdeutschland, aber auch zunehmend in ländlichen Räumen Westdeutschlands finden sich Wohnungsleerstände (vgl. Karte 5). Sie sind die Folge vielfältiger Marktprozesse. In wachsenden Regionen besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen und eine größere Sicherheit bei Wohnungseigentümern, Investitionen zu refinanzieren. In Regionen mit geringerer Nachfrage haben Wohnungssuchende eine größere Wahlfreiheit; Wohnungsanbieter sind hier eher mit Leerständen konfrontiert. Die Verhältnisse von Wohnungsmiete, -ausstattung und -lage entscheiden über die Vermietbarkeit. Künftig sind insbesondere in Ostdeutschland, in altindustrialisierten Regionen Westdeutschlands sowie in Teilen Nord- und Ostbayerns sowie Niedersachsens hohe Leerstandsrisiken zu erwarten.

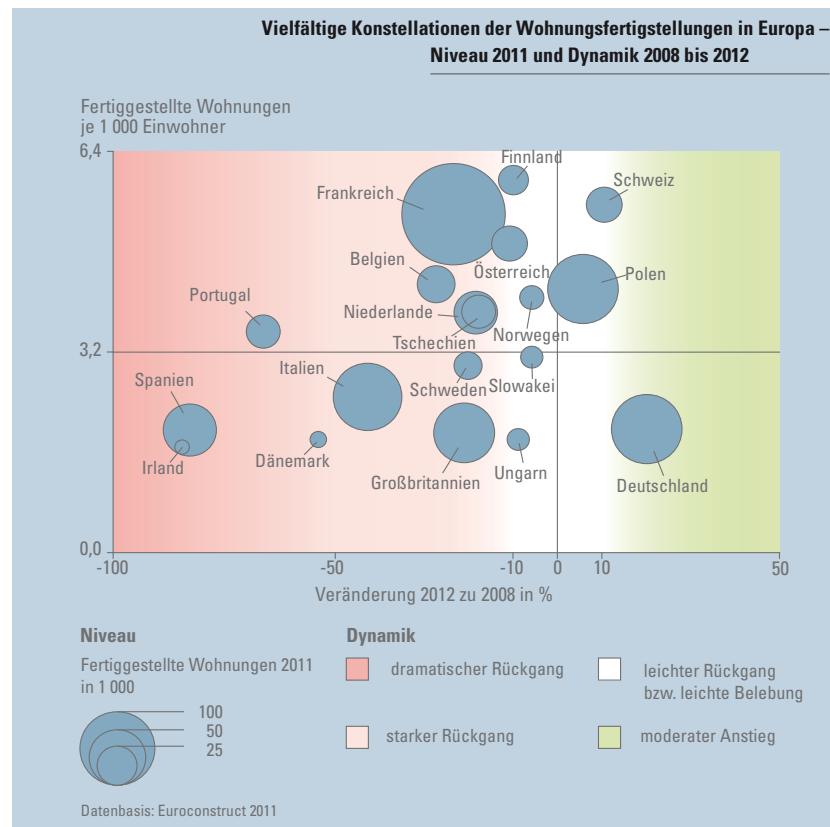
## Die Wohnungsmärkte in Europa zeigen sehr unterschiedliche Trends

Die Wohnungsmärkte in Europa präsentieren sich ausgesprochen vielfältig. Besonders die Finanzmarktkrise 2008/2009 hat in den europäischen Staaten sehr differenzierte Ausgangslagen offenbart, die zu unterschiedlichen Intensitäten der Betroffenheit führten. Einige Staaten mit hohem Neubauvolumen und der Herausbildung von Immobilienpreislagen bis 2008 haben deutliche Preiskorrekturen erfahren, die wiederum die Baunachfrage hemmen (vgl. Abb. 5). Das betrifft vor allem die Länder Irland, Zypern, Spanien, Griechenland und die meisten mittel-

und osteuropäischen Staaten. Auf einigen Märkten, wie z. B. Norwegen, Schweden und Finnland, wurden nach starken Einbrüchen auf den Wohnimmobilienmärkten 2009 wieder hohe Preisanstiege von mehr als 5 % registriert. In Österreich, Deutschland und in der Schweiz waren wiederum so gut wie keine krisenbedingten Preisrückgänge zu spüren.

Die Wohneigentumsquoten streuen sehr stark zwischen den einzelnen Staaten Europas – von 90 % bei den Spitzenreitern Spanien, Ungarn und der Slowakei bis zu 36 % in der Schweiz. Deutschland nimmt im europäischen Vergleich mit einer Eigentumsquote von gut 43 % einen der unteren Plätze ein.

Abbildung 5



# Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage und bei Immobilientransaktionen

Immobilien werden zunehmend als alternative Geldanlage und zur Altersvorsorge genutzt. Wohneigentum bleibt die beliebteste Wohnform der Deutschen. Wohneigentumsbildung ist derzeit noch vergleichsweise erschwinglich. Sie erfolgt mittlerweile häufiger im Bestand. Die Mehrzahl der Haushalte wohnt zur Miete, überwiegend bei privaten Kleinvermietern. Viele der großen, professionell geführten Mietwohnungseinheiten sind inzwischen an internationale Finanzinvestoren übergegangen. Die Transaktionen von kommunalen Beständen erfolgen seltener als vielfach angenommen.

## Wohneigentumsbildung ist weiterhin von Bedeutung – das Angebot von und die Nachfrage nach Bestandsimmobilien vergrößern sich

Die Wohneigentumsquoten sind in den letzten Jahren leicht auf 43,2 % angestiegen. Dabei besteht immer noch ein großer Unterschied zwischen West- und Ostdeutschland. Die Erwerbsbedingungen für Wohneigentum sind aufgrund der niedrigen Zinsen und moderaten Hauspreisentwicklungen sehr günstig. Die Erschwinglichkeit von Eigenheimen ist in den letzten Jahren fast kontinuierlich gestiegen (vgl. Abb. 6). Die aufgenommenen Immobilienkredite verwenden die privaten Haushalte vermehrt für den Erwerb von Bestandsimmobilien. Sie bieten gegenüber dem Neubau vor allem eine kostengünstigere Verwirklichung des Erwerbswunsches und stehen teilweise in zentraleren Lagen zur Verfügung. Wegen eines Generationenwechsels bei den Wohneigentümern kommen auch zunehmend entsprechende Angebote auf den Markt. Vor allem Paare ohne Kinder

und Familien mit Kindern entscheiden sich immer öfter für Gebrauchtimmobilien (vgl. Abb. 7). Die demographischen und ökonomischen Entwicklungen werden zukünftig zu weiterhin steigenden Eigentümerquoten führen.

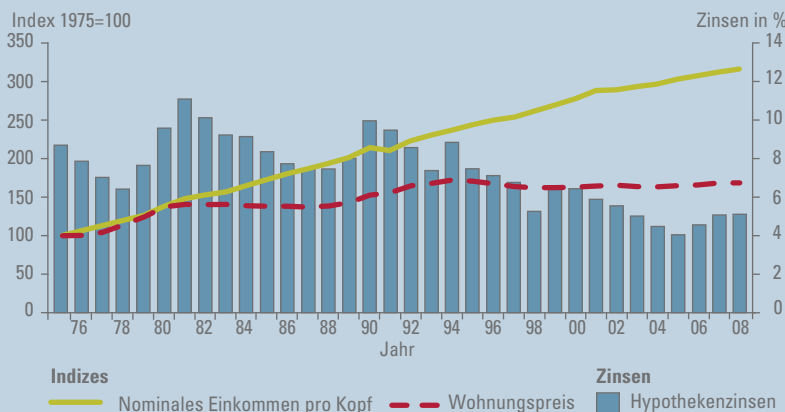
## Bei den individuellen Immobilientransaktionen dominiert das Eigenheimsegment

Eigenheimgrundstücke dominieren das Transaktionsgeschehen unbebauter Grundstücke. Selbst in den Kernstädten ist der Anteil von Grundstücksverkäufen für den Eigenheimbau mit knapp 90 % an allen Wohnbaurandtransaktionen sehr hoch. Eigenheimgrundstücke werden vor allem im Umland und im ländlichen Raum erworben (vgl. Abb. 8), Bestandsimmobilien eher in Städten. Die Transaktionen unbebauter Grundstücke schlagen sich zum Teil erst mit Zeitverzug in der Bautätigkeit nieder. Der Ein- und Zweifamilienhausbau wird auch weiterhin mehrheitlich die Bautätigkeit bestimmen.

Durch den deutlichen Rückgang des Wohnungsneubaus spielen Transaktionen von und Investitionen in Bestandsimmobilien eine immer größere Rolle. Bestandstransaktionen von individuell bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken erreichten 2008 das 2,7-fache Niveau von unbebauten Grundstücken. Sie haben ebenfalls eine größere Bedeutung als der Verkauf von bebauten Mehrfamilienhausgrundstücken.

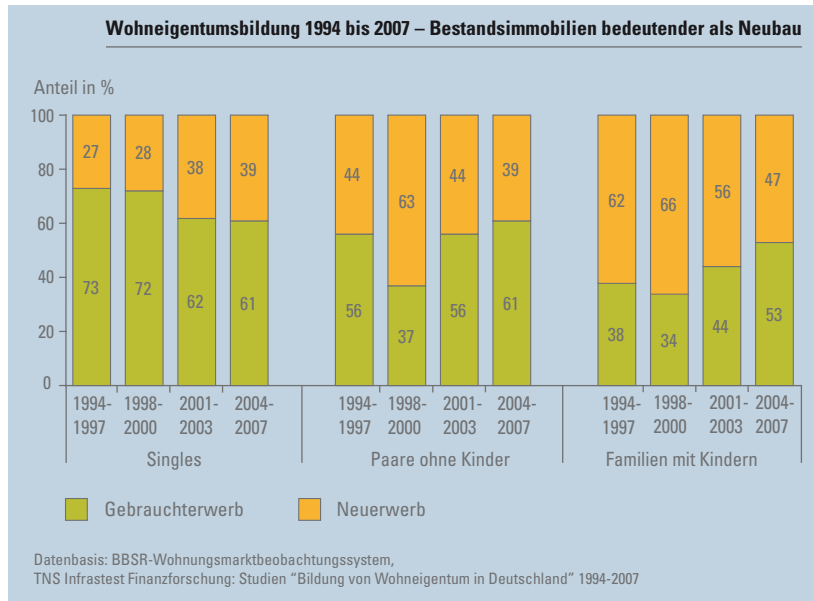
Abbildung 6

Entwicklung der Einkommen, Wohnungspreise und Hypothekenzinsen 1975 bis 2008 – größere Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien



Datenbasis: DB Research: Wohnungsfinanzierung wird persönlicher. Frankfurt/M. 2009. = Aktuelle Themen 451

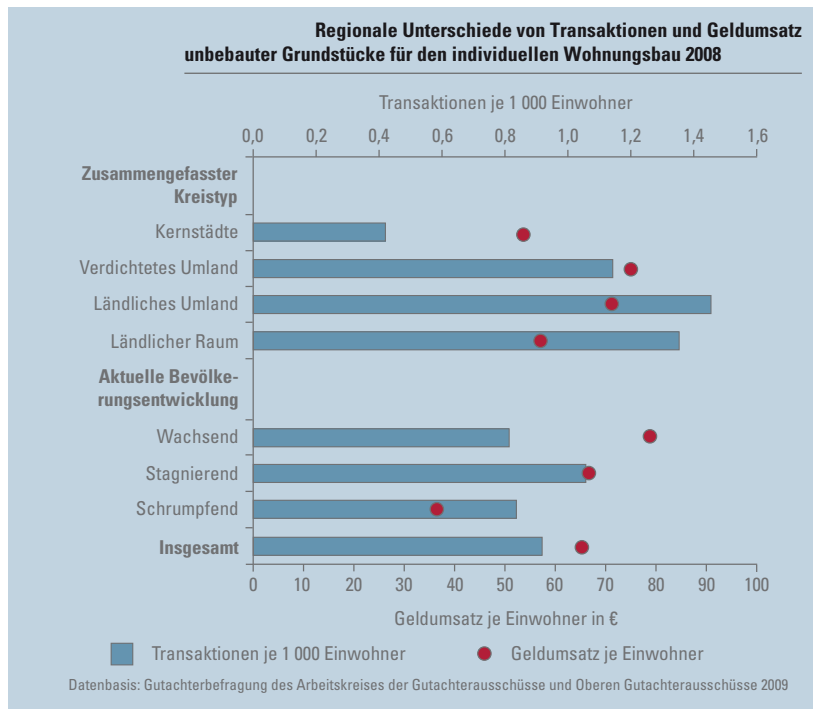
Abbildung 7



### Art und Umfang der Transaktionen großer Wohnungsbestände wechseln im Zeitverlauf sehr – kommunale Wohnungsbestände werden selten verkauft

Seit Ende der 1990er Jahre haben in Deutschland verstärkt Verkäufe von großen Mietwohnungsportfolios bzw. Wohnungsunternehmen eingesetzt. Portfolioverkäufe von öffentlicher Hand und privaten Akteuren prägen jeweils zur Hälfte das Gesamttransaktionsgeschehen. Ausländische Investoren treten seit 2004 verstärkt als Käufer am Transaktionsmarkt in Erscheinung. Seit 2006 erfolgen steigende Wiederverkäufe durch private Investoren und rückläufige Verkäufe der öffentlichen Hand.

Abbildung 8



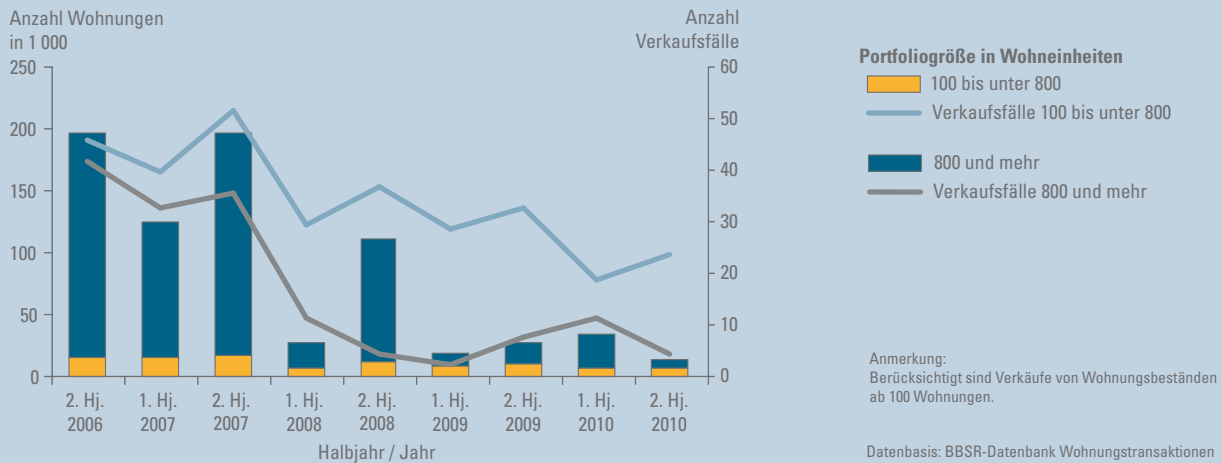
Transaktionen großer Wohnungsportfolios haben 2010 im Vergleich zum Vorjahr nur leicht zugenommen. Transaktionsgewinne sind vor allem bei kleineren Bestandsgrößen zu erkennen (vgl. Abb. 9). Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist für nationale und internationale Investoren wegen des im internationalen Vergleich niedrigen Preisniveaus und der Stabilität des deutschen Mietwohnungsmarktes weiterhin attraktiv.

Die in der Vergangenheit medienwirksam gewordenen Verkäufe von kommunalen Wohnungsbeständen haben sich stark reduziert. Zudem hat die Mehrzahl der Kommunen keine Verkäufe unternommen und strebt sie auch zukünftig nicht an. Viele Kommunen weisen den kommunalen Wohnungsbeständen eine hohe Bedeutung zu und setzen diese für kommunalpolitische Ziele in den Bereichen Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Klimapolitik ein.



Abbildung 9

Rückgang der Transaktionen großer Wohnungsportfolios 2006 bis 2010



### Die Energieeffizienz von Wohnimmobilien wird immer wichtiger

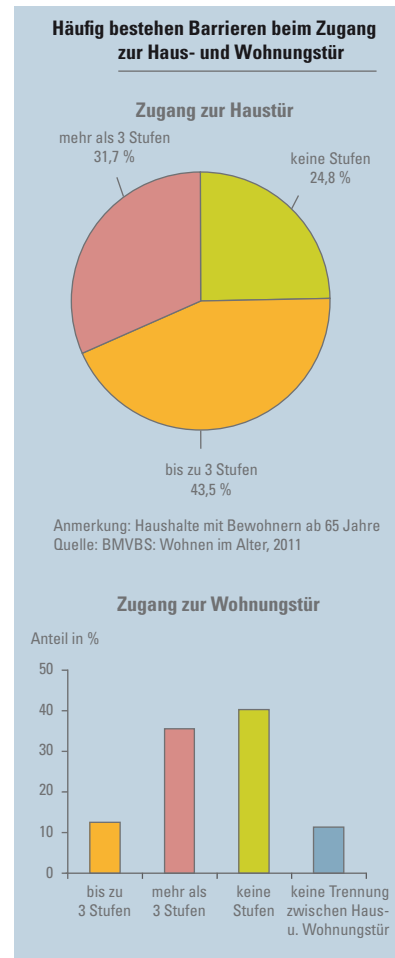
Die Energieeffizienz von Wohnimmobilien wird immer wichtiger. Energieeinsparung und ein Umbau der Energieversorgung auf erneuerbare Energien stehen auf der Agenda von Hauseigentümern, Mietern und der Politik. Als führende Industrie- und Technologation hat Deutschland hier eine Vorreiterrolle.

40 % des Endenergieverbrauchs in Deutschland werden für Raumwärme und Warmwasser im Gebäudebestand aufgewendet, womit ca. 15 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen. Das höchste energetische Nachrüstpotezial liegt bei Wohngebäuden mit Baujahr vor 1978. Im Neubau ab 2005 ist Wärmedämmung hingegen Standard. Die berechnete potenzielle jährliche CO<sub>2</sub>-Reduktion aller im Programm „Energieeffizient Sanieren“ geförderten Modernisierungsvorhaben beläuft sich auf ca. 750 000 Tonnen.

### Die Alterung der Gesellschaft erfordert zunehmend bauliche Maßnahmen für die Barrierefreiheit in Wohnungen

Angesichts der demographischen Entwicklung führt die wachsende Zahl älterer Menschen zu einem steigenden Bedarf an altersgerechten, weitgehend barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen (vgl. Abb. 10). Dazu sind vielfältige Investitionen notwendig – nicht nur von Wohnungsunternehmern oder privaten Kleinvermietern, sondern auch von selbstnutzenden Wohnungseigentümern zur Verbesserung der eigenen Wohnsituation im Alter. Knapp die Hälfte der Haushalte mit einem mindestens 65-jährigen Mitglied lebt im selbstgenutzten Wohneigentum. Da im Wohnungsbestand die Schaffung von vollständiger Barrierefreiheit häufig nicht möglich ist, muss es das Ziel sein, so viele Barrieren wie möglich abzubauen.

Abbildung 10



# Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik im Fokus

12 % aller Haushalte in Deutschland erhalten öffentliche Unterstützung bei ihren Wohnkosten. Sie leben vor allem in Gebieten mit hoher Arbeitslosigkeit wie dem Ruhrgebiet oder weiten Teilen Ostdeutschlands. Viele Städte und Gemeinden in diesen wie auch anderen Regionen mit schrumpfender Bevölkerung und/oder Wirtschaft stehen gleichzeitig vor der Notwendigkeit der Anpassung von Wohnungsbeständen und städtebaulichen Strukturen. Dabei helfen die Städtebauförderungsprogramme Stadtumbau Ost und West von Bund und Ländern.

## Soziale Absicherung des Wohnens durch Wohngeld und Kostenübernahme für Unterkunft und Heizung

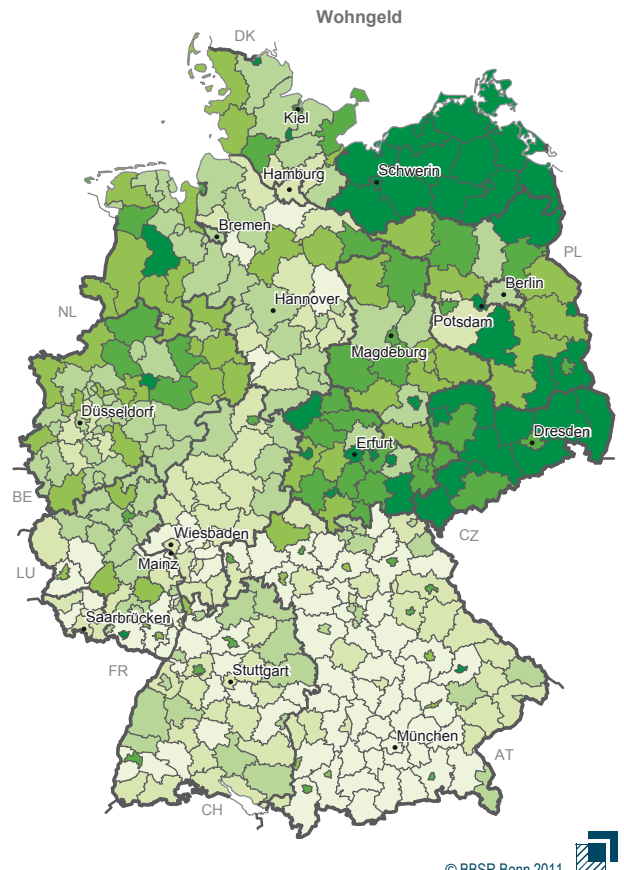
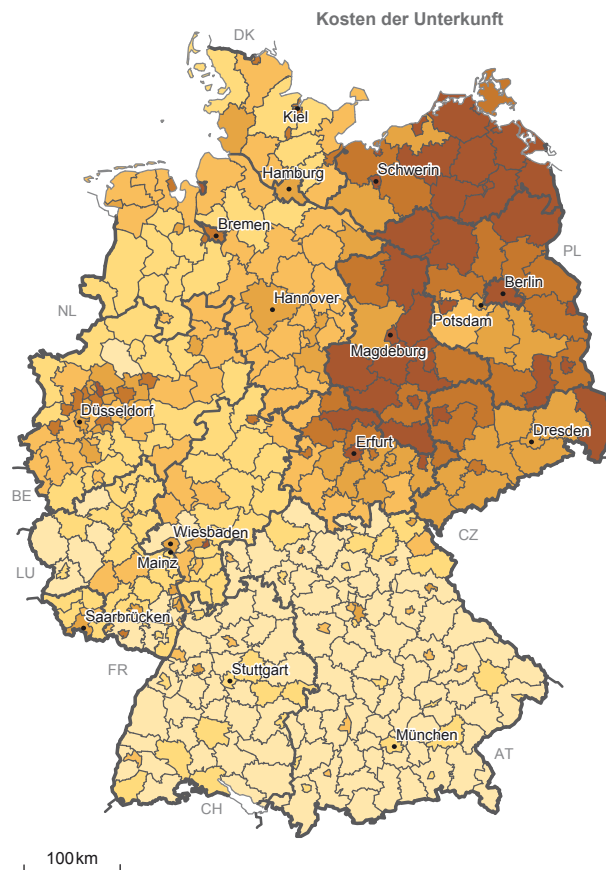
Nicht alle Haushalte können eigenständig ihre Wohn- und Wohnnebenkosten tragen. Haushalte mit geringen oder ohne eigene Einkommen werden daher von der öffentlichen Hand unterstützt, damit sie sich eine angemessene und familiengerechte Wohnung leisten können. Die wichtigsten Instrumente zur sozialen

Absicherung des Wohnens sind das Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe.

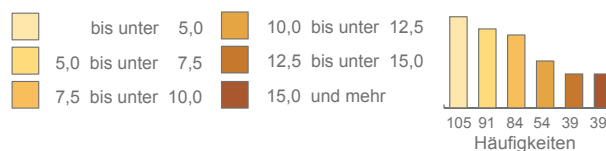
Die staatlichen Instrumente zur sozialen Absicherung des Wohnens unterstützen insgesamt 12 % der Privathaushalte in Deutschland. 2009 entlastete die öffentliche Hand mit dem Wohngeld und der Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) 5 Mio. Haushalte mit

Karte 6

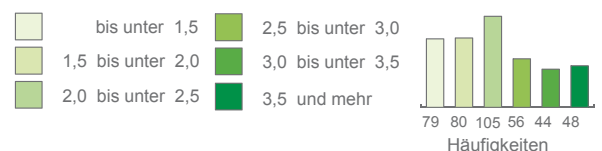
Soziale Absicherung des Wohnens 2009 – regional unterschiedlicher Bedarf



Anteil Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an den Privathaushalten im Dezember 2009 in %



Anteil reiner Wohngeldhaushalte an den Privathaushalten im Dezember 2009 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Dezember 2009, Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2009, Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2009



17 Mrd. € bei den Wohnkosten. Davon erhielten 1 Mio. Haushalte Wohngeld und 4 Mio. sog. Bedarfsgemeinschaften KdU – 3,4 Mio. Bedarfsgemeinschaften nach dem zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) und 0,6 Mio. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB XII.

Die regionalen Strukturen des Leistungsbezugs von Kosten der Unterkunft und Wohngeld sind insbesondere durch die wirtschaftliche Situation in den Kreisen und Städten geprägt (vgl. Karte 6). Regionen mit hoher Arbeitslosigkeit, wie das Ruhrgebiet oder weite Teile Ostdeutschlands, weisen hohe Anteile an Leistungsempfängern auf. Ökonomisch prosperierende Regionen in Süddeutschland haben hingegen generell sehr niedrige Empfängerzahlen.

## Die Stadtumbauprogramme dienen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen

Die Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West haben durch die Förderung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf die Wohnungsbestandsentwicklung. Sie nehmen die Rolle von Leitprogrammen für die städtebauliche Entwicklung und die Auseinandersetzung der Kommunen und der Akteure am Wohnungsmarkt ein. Die Programme werden von Bund, Ländern und Kommunen gemeinsam finanziert.

Im Rahmen des seit 2002 laufenden Programms Stadtumbau Ost wurden bis Ende 2010 bereits über 270 000 Wohnungen vom Markt genommen. Damit wurde eine erhebliche Reduzierung der Wohnungsleerstände erreicht. Auch in der ab dem Jahr 2010 laufenden zweiten Programmphase wird weiterhin der Rückbau von Wohnungen erforderlich sein und aus dem Programm gefördert.

## Die Wohnungspolitik passt ihre Aufgabenschwerpunkte an

Durch die Föderalismusreform I wurden die Zuständigkeiten in der Wohnungspolitik neu justiert, indem die Soziale Wohnraumförderung 2007 vollständig auf die Länder übergang. 2010 haben die Länder zusammen mit den Kompensationsleistungen des Bundes rund 1 Mrd. € für die Wohnraumförderung eingesetzt. Die Bundesregierung hat ihre Aktivitäten in den Bereichen der Förderung energetischer Sanierungen, der sozialen Absicherung des Wohnens und der Wohneigentumsbildung über die sog. Riesterförderung weiter ausgebaut. Zudem unterstützt der Bund weiterhin die Stadtentwicklung und den Stadtumbau sowie Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen und formuliert die ordnungsrechtlichen Standards für bspw. energetische Sanierungen und Neubau.

## Gewerbeimmobilienmärkte im Zeichen wirtschaftlicher Veränderungen

Nach starken Einbrüchen während der Krise 2008/2009 tendieren auch bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien Nachfrage und Mieten wieder nach oben. Der Aufwärtstrend konzentriert sich allerdings stark auf Best- oder zumindest zentrale Lagen in prosperierenden Städten. Neue Gewerbeimmobilien erscheinen Investoren nur noch in demographisch wie ökonomisch gut aufgestellten Regionen attraktiv.

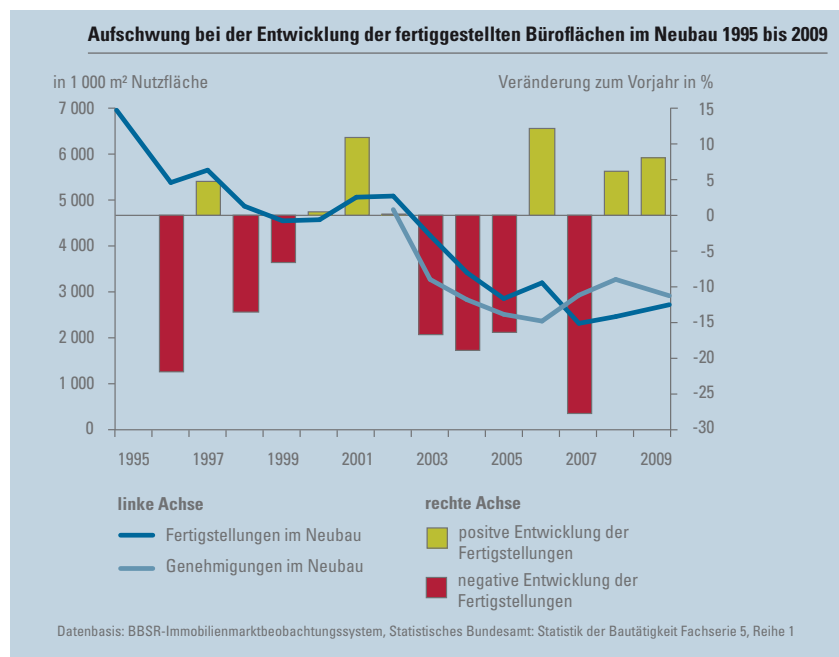
### Büroimmobilien werden vor allem in zentralen Lagen nachgefragt

Die Büroflächenentwicklung ist in besonderem Maß von der Konjunktur und der Finanzierungssituation geprägt. Sie zeigte in den letzten Jahren eine hohe Volatilität. Aufgrund der krisenbedingt sicherheitsorientierten Fokussierung auf Bestlagen erfolgte die Nachfrage nach Bürostandorten vor allem in der City und am Innenstadtrand. Nach deutlichen Rückgängen in den letzten Jahren lassen die Büromieten mittlerweile wieder positive Trends erkennen. Seit dem Tiefstand im Jahr 2007 erfolgte die stärkste Erholung der Büromieten im guten Nutzungssegment von Großstädten und Metropolen. Die unterschiedlichen Mietenniveaus von einfachen und guten Lagen haben sich mit Beginn der Finanzmarktkrise leicht angenähert, tendieren

allerdings seit 2009 wieder stärker auseinander. Eine Trendumkehr hin zu positiven Wachstumserwartungen ist für die Büromärkte spätestens seit Mitte 2010 zu beobachten. So haben auch bereits seit 2008 nach dem langjährigen Tiefstand 2007 die Baufertigstellungen von Büroflächen wieder zugenommen (vgl. Abb. 11). Es bestehen allerdings auch einige kurz- und mittelfristige Unsicherheitsfaktoren bspw. im Bereich der Finanzmärkte oder der Kreditvergabe bei vielfach anstehenden Anschlussfinanzierungen.

Gemessen an dem kumulierten Wert der Immobilienbestände in Deutschland folgen die Büroimmobilien dem Wohnungssegment auf dem zweiten Rang und stellen damit eine wichtige volkswirtschaftliche Größe dar.

Abbildung 11



## Die Transaktionen von Einzelhandelsimmobilien sind sehr dynamisch

Handelsimmobilien wurden nach den Einbrüchen durch die Finanzmarktkrise 2008/2009 wieder mit deutlichen Wachstumsraten gehandelt. Im ersten Halbjahr 2010 belebten sie den Transaktions- und Investmentmarkt besonders stark und lagen im Gesamtjahr 2010 bei den Transaktionen etwa gleichauf mit Büroimmobilien. Die anziehende Nachfrage verteilte sich dabei auf internationale ebenso wie auf institutionelle Investoren. Die spürbar positive Branchenstimmung lässt sich aus einer Kombination aus Exportaufschwung, der Erholung am Arbeitsmarkt und dem Anstieg des privaten Konsumklimas herleiten. Die Mietentwicklung von Ladengeschäften zeigt sich regional und nach Lagen differenziert sehr unterschiedlich (vgl. Abb. 12). Während die

Mieten in 1a-Lagen (Haupteinkaufsstraßen) inflationsbereinigt zwischen 1998 und 2010 nur marginal rückläufig waren, verzeichneten die 1b-Lagen (angrenzende Nebenstraßen) vier- bis fünfmal so hohe Mieteinbußen. Im Westen und Osten Deutschlands haben sich die 1a- und 1b-Lagen dabei stärker voneinander abgekoppelt als im Norden und sogar in Süddeutschland.

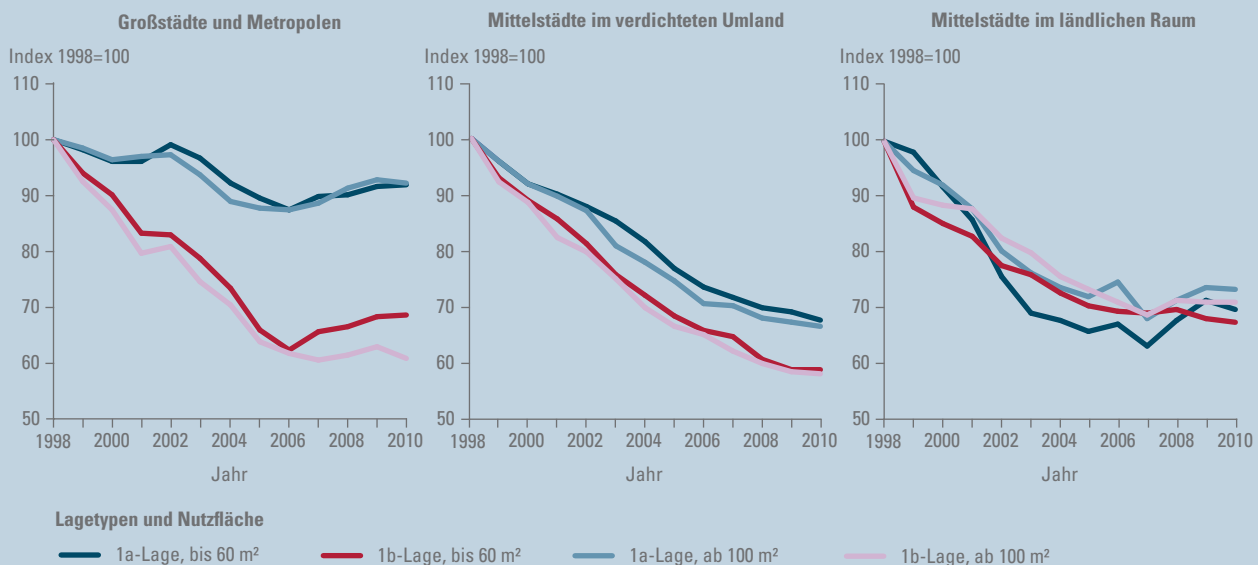
Die Entwicklung der Shopping-Center vollzog sich seit 1990 mit unterschiedlichen räumlichen Schwerpunkten. In den letzten Jahren erhielten innerstädtische Standorte eine zunehmende Bedeutung, mittlerweile auch vermehrt in kleineren Großstädten und in Mittelstädten. Ein Trend der Shopping-Center dieser neuen Generation geht hin zu einer besseren Integration der Zentren in die umgebende Struktur der Innenstädte.

## Demographisch und ökonomisch gut aufgestellte Regionen locken unternehmerische Aktivitäten und Investitionen in Immobilien an

Durch ihre engen wirtschaftlichen Verknüpfungen zeigen Gewerbeimmobilienmärkte häufig sehr volatile Entwicklungen. Diese Dynamik wird durch die zunehmende Abhängigkeit von den Kapitalmärkten noch verstärkt, vor allem in den großen Metropolkernen. Nach Ergebnissen des BBSR-Expertenpanel Gewerbeimmobilienmarkt werden prosperierende Regionen mit guten Zukunftschancen eindeutig bevorzugt, bezogen auf Unternehmensaktivitäten bzw. Investitionsentscheidungen. Eine hohe Attraktivität für die zukünftige Geschäftstätigkeit sprechen die befragten Marktakteure dabei nahezu ausschließlich den wachsenden Regionen zu (vgl. Karte 8). Häufig sind dies mit Metropolfunktionen ausgestattete Regionen.

Abbildung 12

Ausgeprägte Lageunterschiede bei der realen Entwicklung der Ladenmieten nach Stadttypen 1998 bis 2010



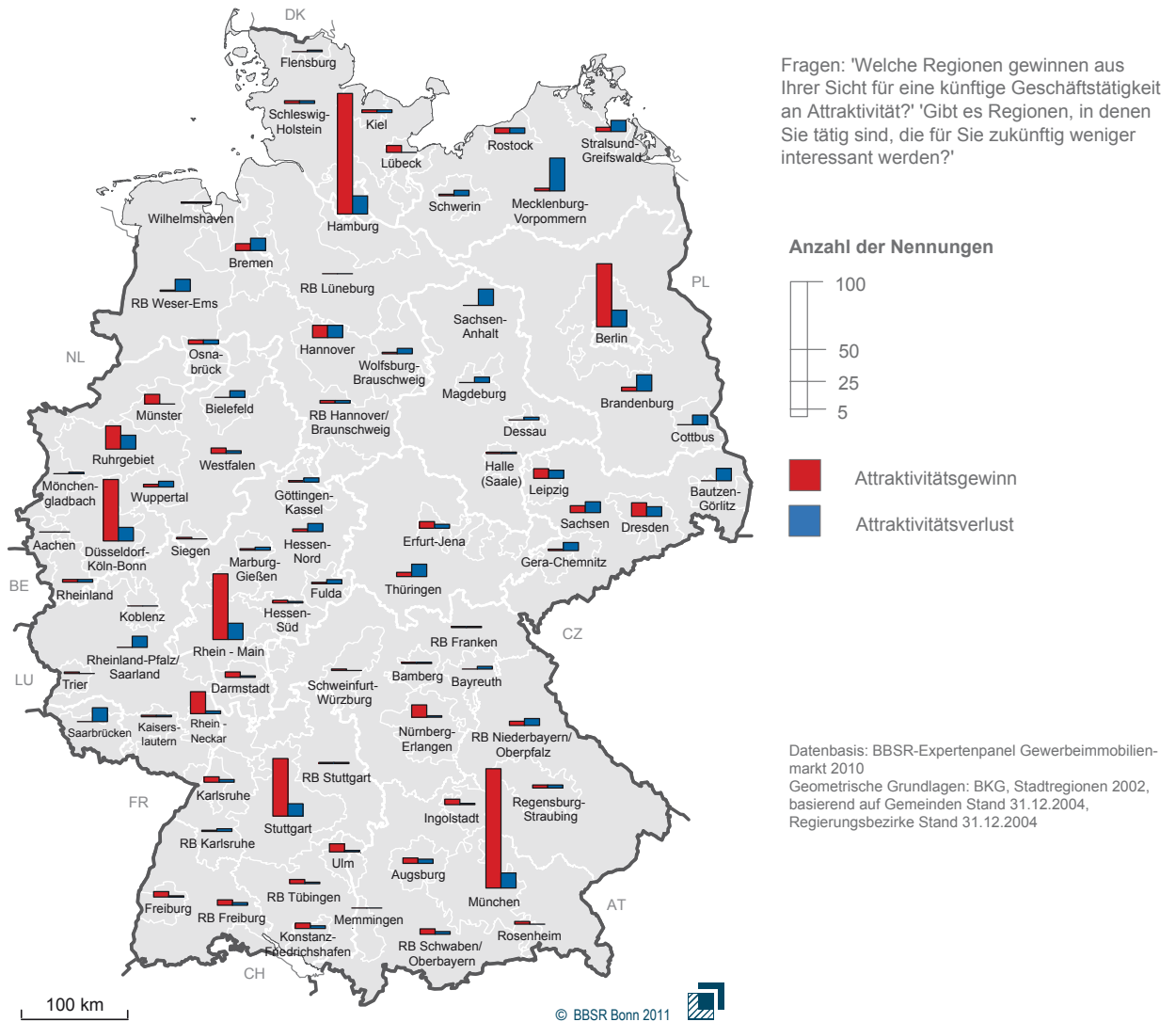
Anmerkung: Angaben für Ladenmieten in Geschäftskernen, basierend auf den Nettokaltmieten von abgeschlossenen Neuvermietungen im jeweils zweiten Quartal (Maklerangaben).

Datenbasis: BBSR-Immobilienmarktbeobachtungssystem, IVD Bundesverband: Gewerbe-Preisspiegel



Karte 8

## Attraktive Zukunftsmärkte und Regionen für Gewerbeimmobilien aus Akteursicht 1. Halbjahr 2010



## Die Internationalisierung der Gewerbeimmobilienmärkte erhöht deren Volatilität

Die grenzüberschreitenden Immobilieninvestitionen nehmen nach Einbrüchen durch die Finanzmarktkrise seit 2010 wieder stark zu und betreffen weltweit im gewerblichen Immobiliensektor rund 43 % aller getätigten Direktinvestitionen. Gerade institutionelle Investoren orientieren sich verstärkt weg von ihrem nationalen Terrain und streuen ihre Anlagen über die Märkte mehrerer Länder. Wesentliche Gründe für die zunehmende Internationalisierung in der gewerblichen Immobilienwirtschaft sind die stärkere Kapitalmarktorientierung und zuneh-

mende Professionalisierung dieses Wirtschaftszweigs, die Erweiterung des Investmentspektrums und die weltweiten Liberalisierungs- und Deregulierungsbestrebungen auf nationaler und auch lokaler Ebene.

Der deutsche Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien hat sich in den vergangenen Jahren vor allem durch die zunehmende Internationalisierung stark verändert. Durch die Einbindung in globale Wirtschaftsprozesse und internationale Investitionsstrategien hat sich die Volatilität des Markts sichtlich erhöht. Überdies ist zu beobachten, dass sich die Performance der Immobilienanlagen immer stärker von den immobilienwirtschaftlichen Fundamentalwerten entkoppelt.

# Aktuelle Eckwerte der Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland

Indikator	Einheit	Deutschland	Westdeutschland	Ostdeutschland
<b>Wohnungsneubau 2010</b>				
<i>fertiggestellte Wohnungen in</i>				
<b>Wohn- und Nichtwohngebäuden</b>	<i>in Whg.</i>	159 832	136 698	23 134
<b>darunter in neu errichteten Wohngebäuden</b>	<i>in Whg.</i>	140 096	121 062	19 034
Ein- und Zweifamilienhäusern	<i>in Whg.</i>	85 367	72 263	13 104
Mehrfamilienhäusern	<i>in Whg.</i>	53 014	47 111	5 903
darunter Eigentumswohnungen	<i>in Whg.</i>	27 364	25 196	2 168
Wohnheimen	<i>in Whg.</i>	1 715	1 688	27
<b>Wohnungsbestände 2010</b>				
<b>insgesamt</b>	<i>in Mio. Whg.</i>	39,52	30,81	8,71
in Ein- und Zweifamilienhäusern	<i>in Mio. Whg.</i>	18,63	15,63	3,00
in Mehrfamilienhäusern	<i>in Mio. Whg.</i>	20,89	15,19	5,71
<b>Anteil in Ein- und Zweifamilienhäusern</b>	<i>Anteil in %</i>	47,1	50,7	34,4
<b>Wohnungsmieten und Immobilienpreise 2010</b>				
<b>Neu- und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten nettokalt)</b>	<i>in €/m<sup>2</sup></i>	6,20	6,54	5,32
<b>Bestandsmieten (bruttowarm)</b>	<i>in €/m<sup>2</sup></i>	7,73	–	–
warme Wohnnebenkosten	<i>in €/m<sup>2</sup></i>	1,14	–	–
kalte Wohnnebenkosten	<i>in €/m<sup>2</sup></i>	1,63	–	–
<b>Mietbelastungsquote</b>	<i>in %</i>	22	23	19
<b>Angebotspreise für Standard-Einfamilienhäuser*</b>	<i>in €</i>	196 400	208 000	136 200
<b>Wohnungsleerstände 2009</b>				
<b>Wohnungsleerstände in Mehrfamilienhäusern</b>	<i>Anteil in %</i>	3,7	2,9	5,8
<b>Eigentümer 2009</b>				
<b>Eigentümerquote</b>	<i>in %</i>	43,2	45,7	32,5
<b>Künftige jährliche Wohnungsnachfrage 2010 bis 2025</b>				
<b>insgesamt</b>	<i>in Whg.</i>	183 000	154 000	29 000
in Ein- und Zweifamilienhäusern	<i>in Whg.</i>	115 000	98 000	17 000
in Mehrfamilienhäusern	<i>in Whg.</i>	68 000	55 000	12 000
<b>insgesamt</b>	<i>Whg./1 000 EW</i>	2,3	2,4	1,9
in Ein- und Zweifamilienhäusern	<i>Whg./1 000 EW</i>	1,4	1,5	1,1
in Mehrfamilienhäusern	<i>Whg./1 000 EW</i>	0,8	0,9	0,8

Anmerkung: \* 1. Halbjahr 2010

Datengrundlagen: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes des Bundes und der Länder, IDN ImmoDaten GmbH, empirica-Leerstandsindex, Statistisches Bundesamt: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS), BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025 untere Variante

## Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

## Bearbeitung/Ansprechpartner

Alexander Schürt  
alexander.schuert@bbr.bund.de

## Redaktion

Adelheid Joswig-Erfling

## Redaktionsschluss

15. September 2011

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de  
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 1/2012

Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 2193-5017 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-697-6

## Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.  
www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter