

The logo for empirica, consisting of the word "empirica" in a white, lowercase, sans-serif font on a dark grey background.

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

A faded, light grey architectural drawing of a city block with various building footprints and street layouts, serving as a background for the top half of the slide.

Frühjahrgutachten 2018 – Kapitel Wohnen

BAK Wohnungsmarktbeobachtung

Dr. Reiner Braun
Berlin, 12. April 2018

Bundesweite Betrachtung

aus Zeitmangel nur sehr kurz

Entwicklung 2017

- Neuvertragsmieten 2017: +4,3% (Vorjahr: 3,1%)
- 30% der Bevölkerung wohnen in Kreisen mit >8 €/m²
- Kaufpreise ETW Bestand 2017: +7,9% (Vorjahr: 8,8%)

- Nachfrage:
 - Wanderungssaldo mit EU-Ausland rückläufig
 - Zuzüge aus Nicht-EU-Ausland (Flüchtlinge) deutlich rückläufig, Fortzüge stark steigend

- Angebot:
 - Neubau angestiegen auf >300.000 Wohnungen 2017
 - Rückgang der Baugenehmigungen 2017 nur bei Wohnheimen u.ä.

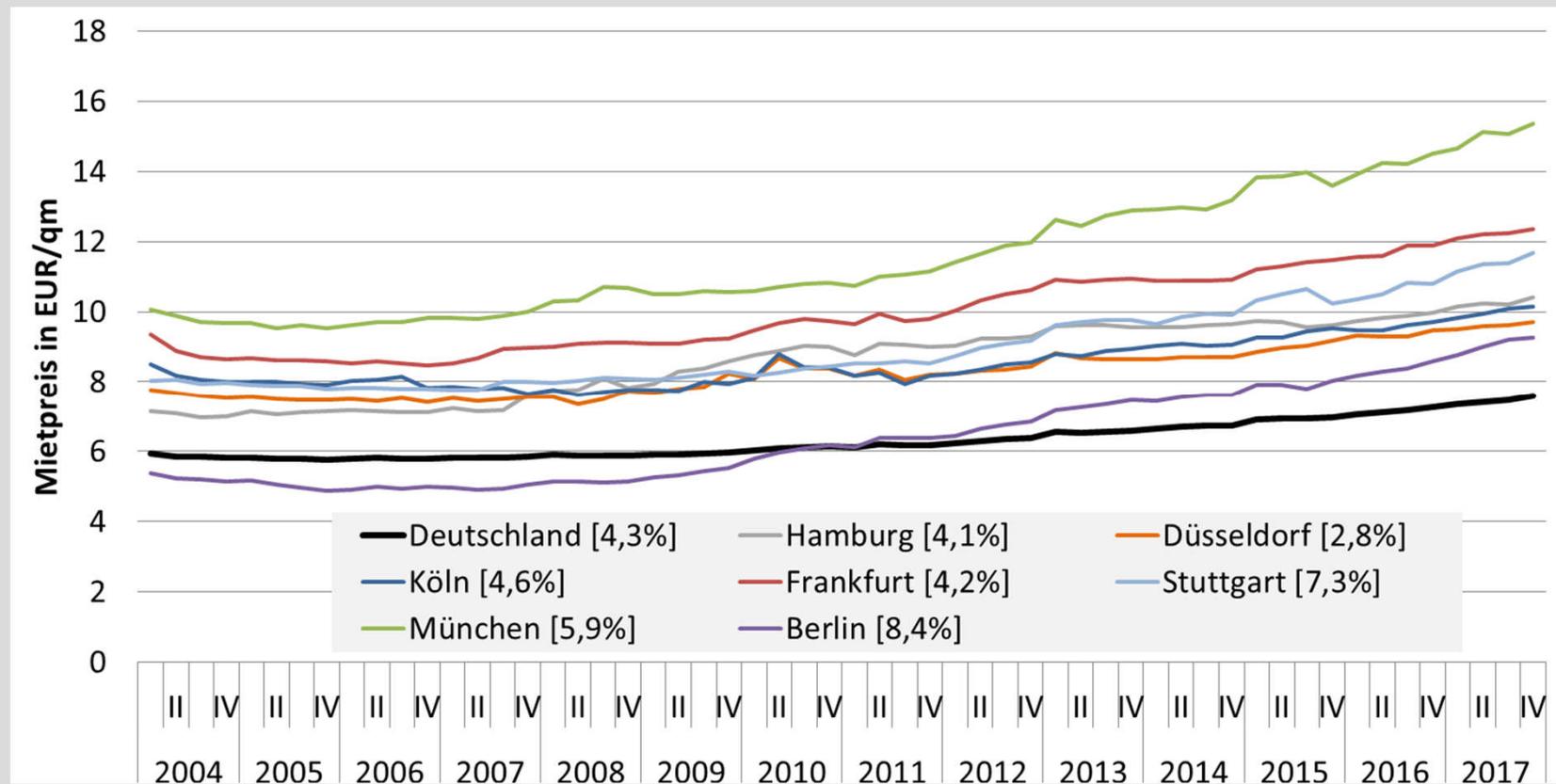
Fazit: Land in Sicht !

- 2017 war noch nicht das Ende des Wohnungsmarktzyklus
- 2018: Nachfragewachstum schwächt sich weiter ab
- 2018: Angebotswachstum nimmt nochmals etwas zu
- Angebot und Nachfrage wachsen 2018 parallel (?) (!)
- Folge wäre: kein Druck mehr auf die Mieten (im bundesweiten Mittel)
- Aktuelle Kaufpreisübertreibung: 21% (nach 16% im Vorjahr)
- Noch OK

A-Städte

Entwicklung der Mietpreise

A-Städte, I 2004 – IV 2017 [Anstieg 2017 ggü. 2016 in Klammern, nominal]

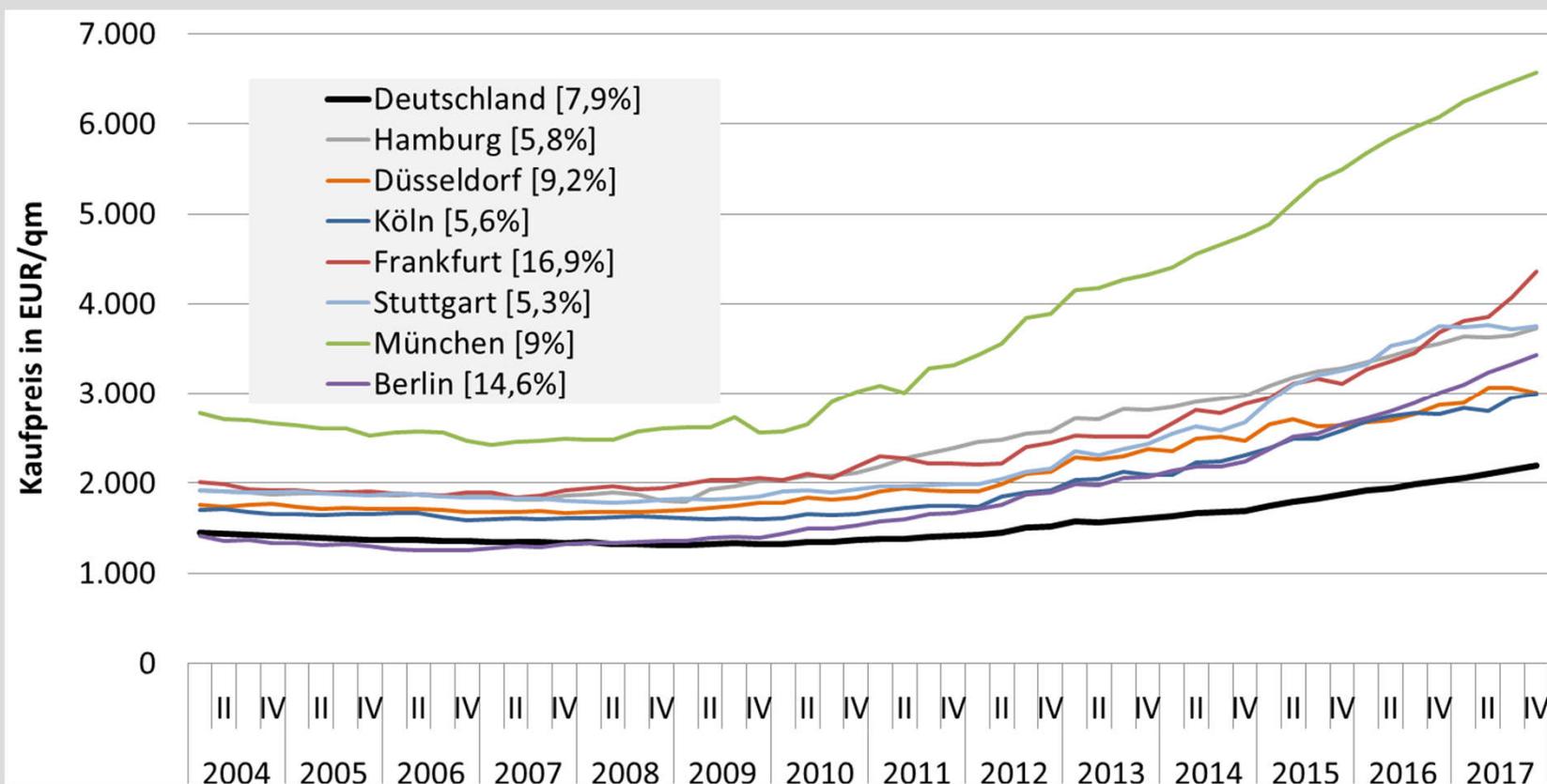


Hedonische Angebotsmieten; 60-80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre

Quelle: empirica-Preisdatenbank

Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen

A-Städte, I 2004 – IV 2017 [Anstieg 2017 ggü. 2016 in Klammern, nominal]



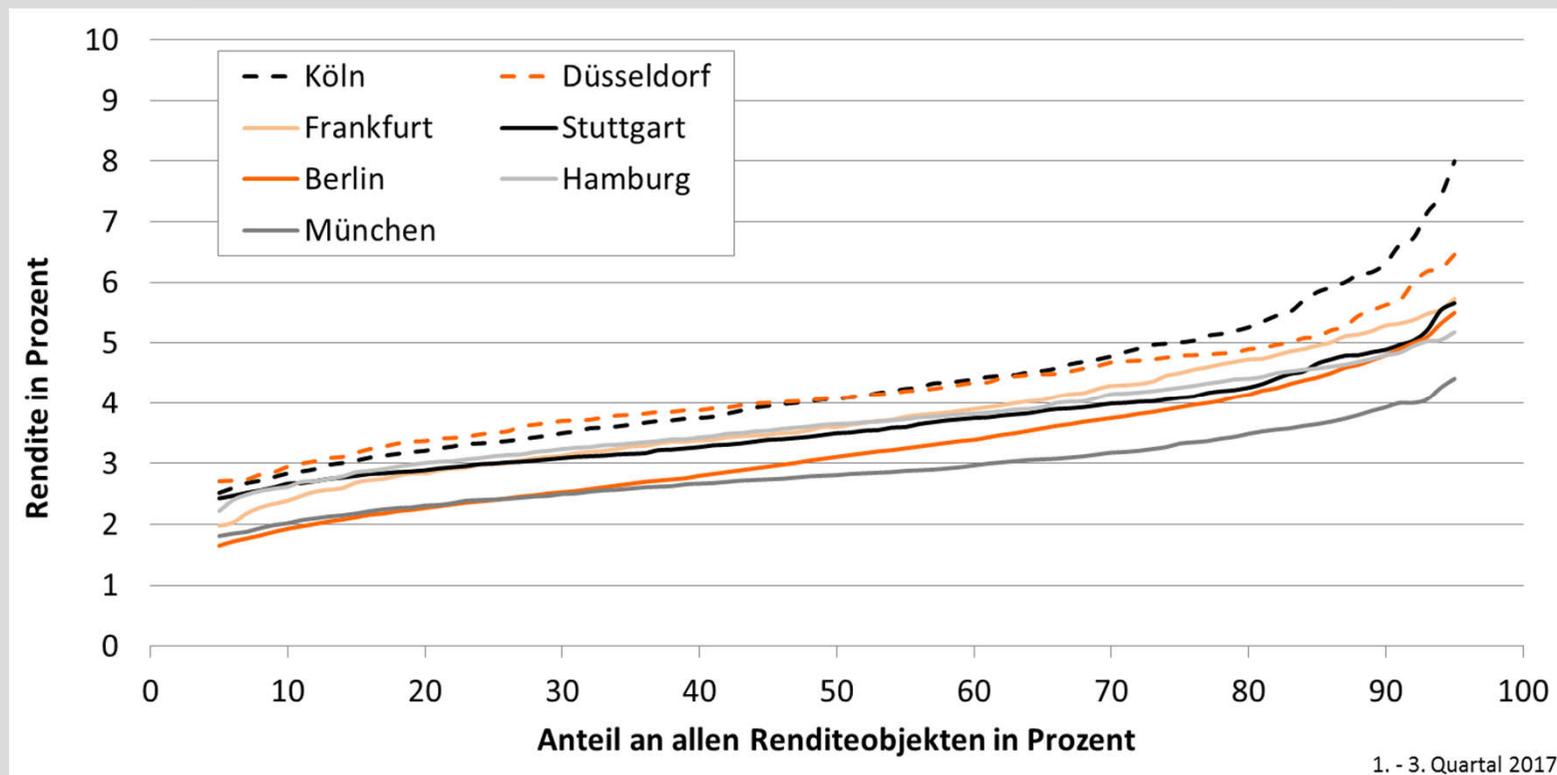
Hedonische Angebotsmieten; 60-80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre

Quelle: empirica-Preisdatenbank

Bruttoanfangsrendite in den A-Städten

I – III 2017

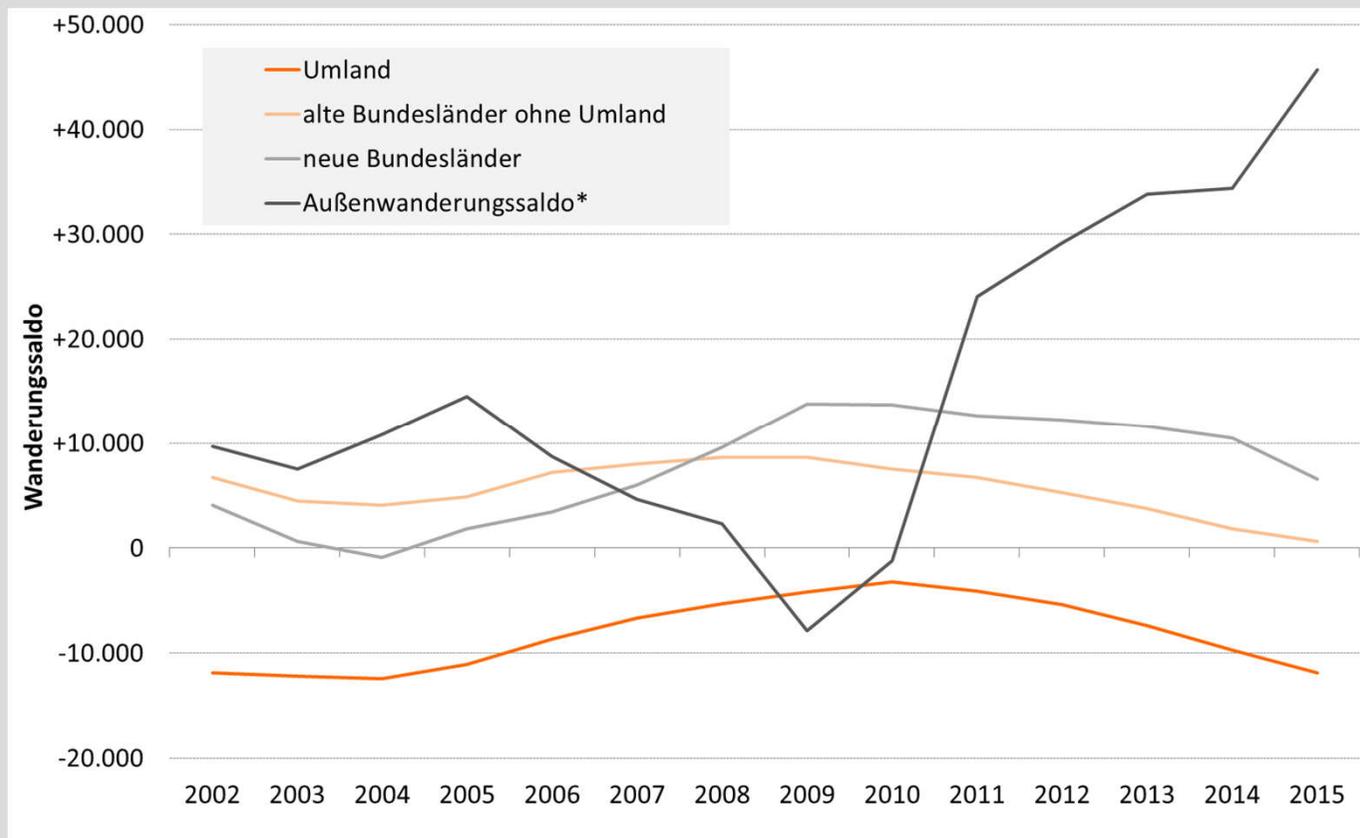
Median Bruttoanfangsrendite I-III 2017						
München	Berlin	Stuttgart	Frankfurt	Hamburg	Köln	Düsseldorf
2,8%	3,1%	3,5%	3,6%	3,7%	4,1%	4,1%



Renditeobjekte: Zum Kauf inserierte Eigentumswohnungen, die vermietet sind und Angaben zu den IST-Jahresmieten enthalten.

Wanderungssaldo Berlin

2002 – 2015

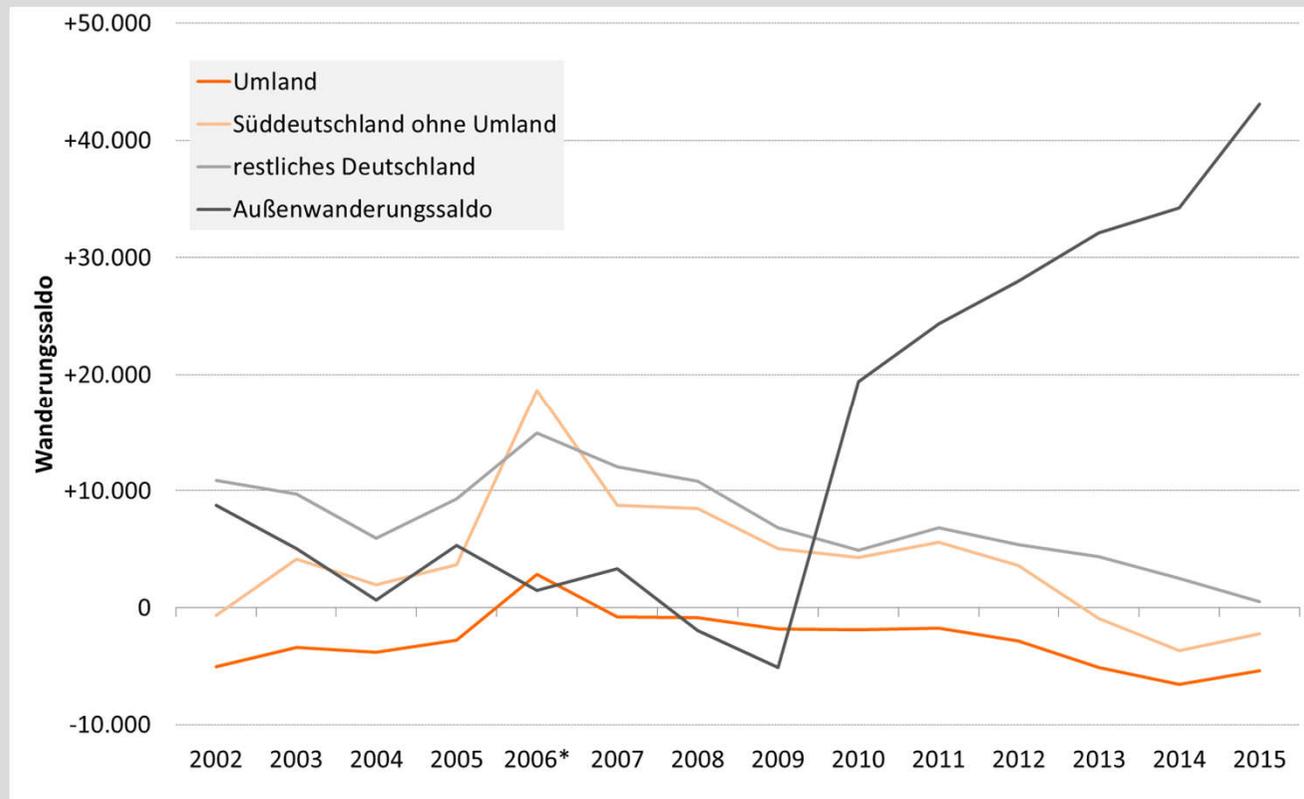


* Registerbereinigung 2009 und 2009

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Wanderungssaldo Groß-München

2002 – 2015



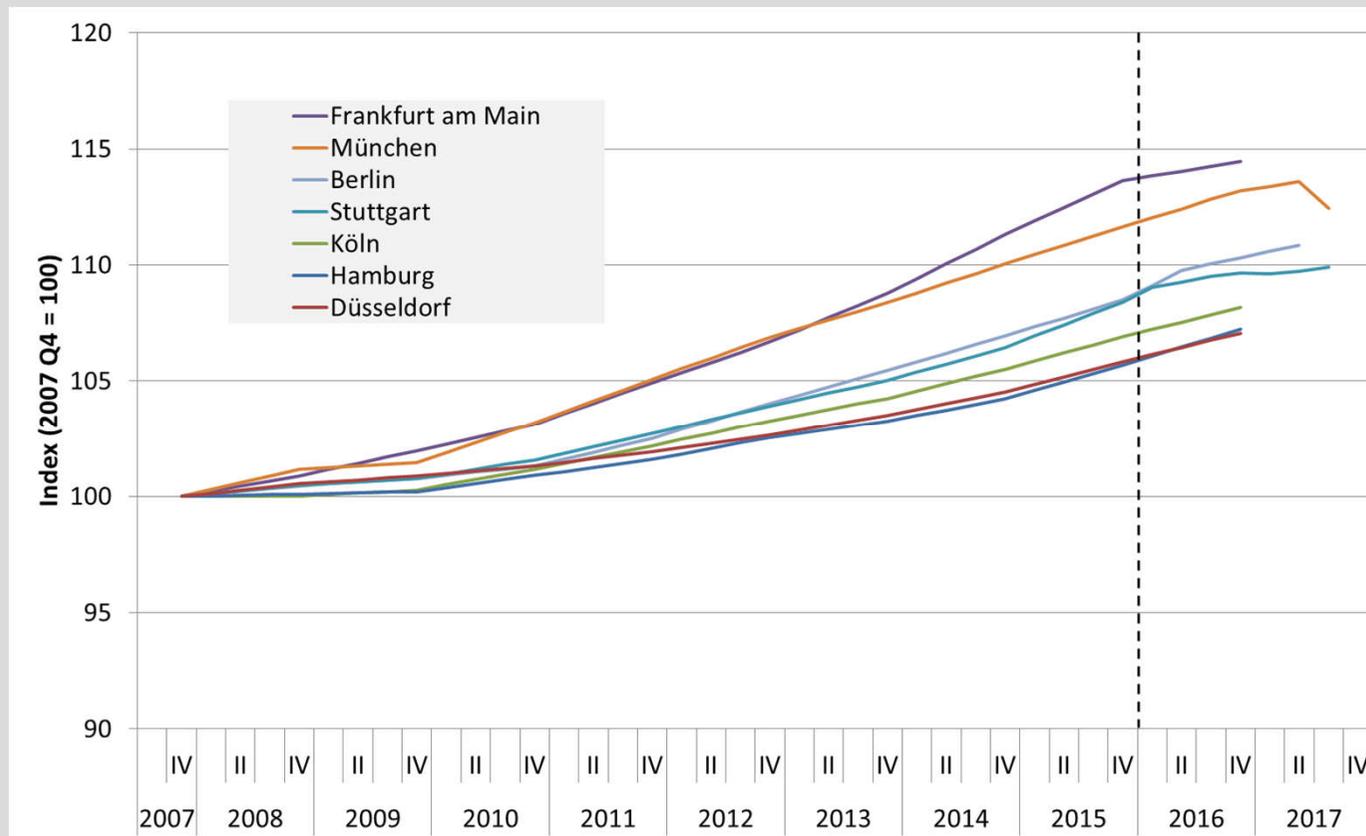
* Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer

Definition Groß-München: Stadt München, Landkreis Freising, Erding, Ebersberg, Landkreis München, Starnberg, Fürstenfeldbruck, Dachau; Umland Groß-München: Landkreise Kelheim, Landshut, Mühldorf, Rosenheim, Miesbach, Bad Tölz-Wolfratshausen, Weilheim-Schongau, Landsberg, Aichach-Friedberg, Neuburg-Schrobenhausen, Pfaffenhofen; kreisfreie Städte Landshut, Rosenheim.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Bevölkerungsentwicklung

A-Städte, IV 2007 – IV 2017



Ab I 2016 Fortschreibung der Daten der Bevölkerungsfortschreibung durch Daten aus dem Einwohnerregistern

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik Köln, Stadt Frankfurt am Main, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Statistisches Amt München, Statistisches Amt Stuttgart, Statistisches Bundesamt, Landeshauptstadt Düsseldorf, eigene Berechnungen

Bevölkerungsentwicklung am aktuellen Rand

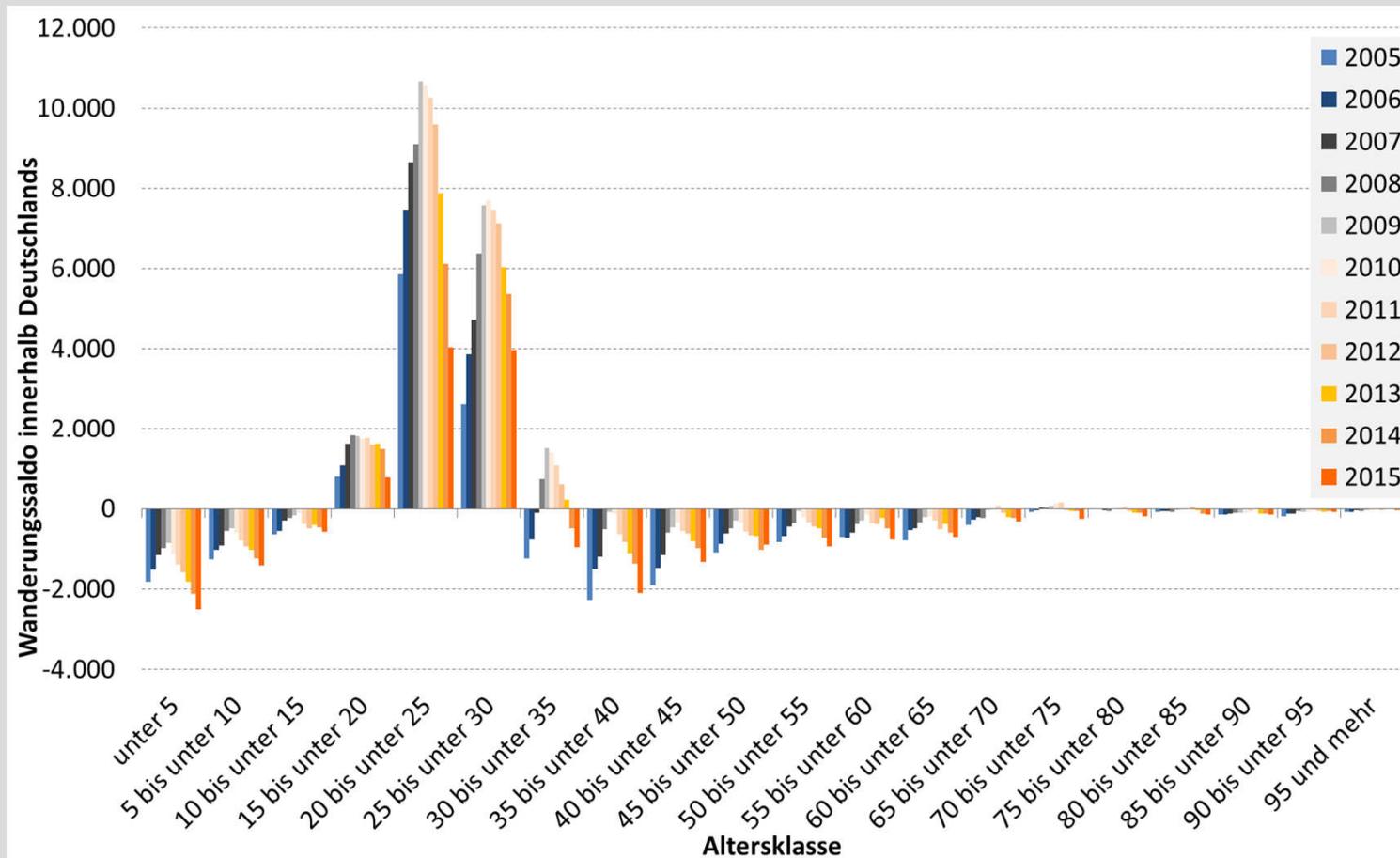
	Bevölkerungsentwicklung			
	2016/2015		2017/2016	
	(vier bis acht Quartale vor aktuellem Datenrand)		(letzte vier verfügbare Quartale)	
	absolut	in %	absolut	in %
Hamburg	24.617	1,4%	26.148	1,5%
Düsseldorf	7.651	1,3%	7.079	1,2%
Köln	13.902	1,3%	12.408	1,2%
Frankfurt am Main	15.064	2,1%	5.196	0,7%
Stuttgart	9.199	1,5%	2.236	0,4%
München	20.744	1,4%	-5.464	-0,4%
Berlin	66.824	1,9%	35.120	1,0%

Ab I 2016 Fortschreibung der Daten der Bevölkerungsfortschreibung durch Daten aus dem Einwohnerregistern

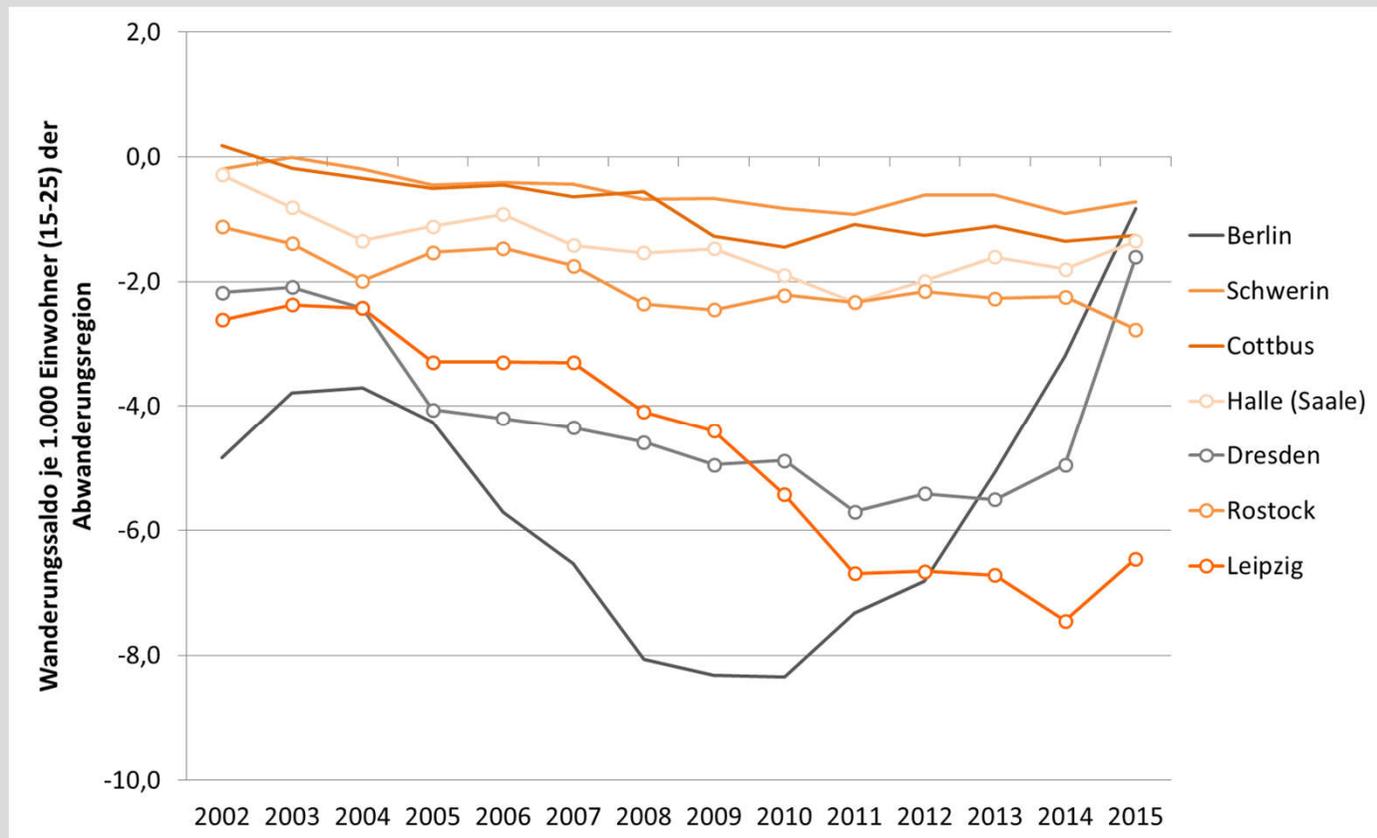
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik Köln, Stadt Frankfurt am Main, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Statistisches Amt München, Statistisches Amt Stuttgart, Landeshauptstadt Düsseldorf, eigene Berechnungen

Wanderungssaldo Berlin nach Altersklassen

2005 – 2015



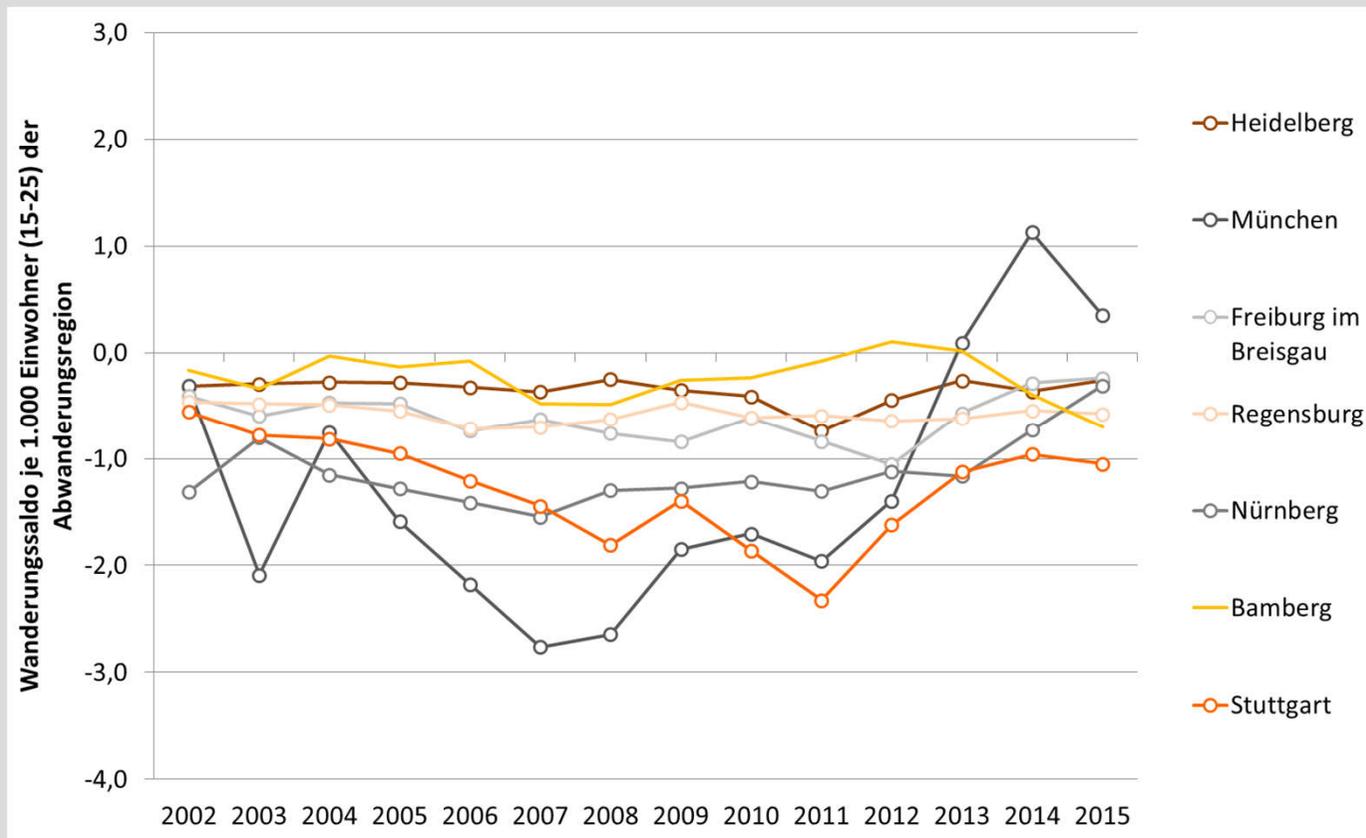
Wanderungsziele aus ostdeutschen Abwanderungsgebieten 2002 – 2015



Lesehilfe: Die Abbildung ist aus der Sicht der Abwanderungskreise zu lesen, daher sind die Werte negativ. Die ostdeutschen Abwanderungskreise haben demnach in der Summe in den Jahren 2008 bis 2010 gut acht Personen pro 1.000 Einwohner der Altersklasse 15 bis 25 in Richtung Berlin verloren.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Wanderungsziele aus süddeutschen Abwanderungsgebieten 2002 – 2015



Lesehilfe: Die Abbildung ist aus der Sicht der Abwanderungskreise zu lesen, daher sind die Werte negativ. Die süddeutschen Abwanderungskreise haben demnach in der Summe in den Jahren 2007 und 2008 knapp drei Personen pro 1.000 Einwohner der Altersklasse 15 bis 25 in Richtung München verloren.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Junge Schwarmstädte in Deutschland

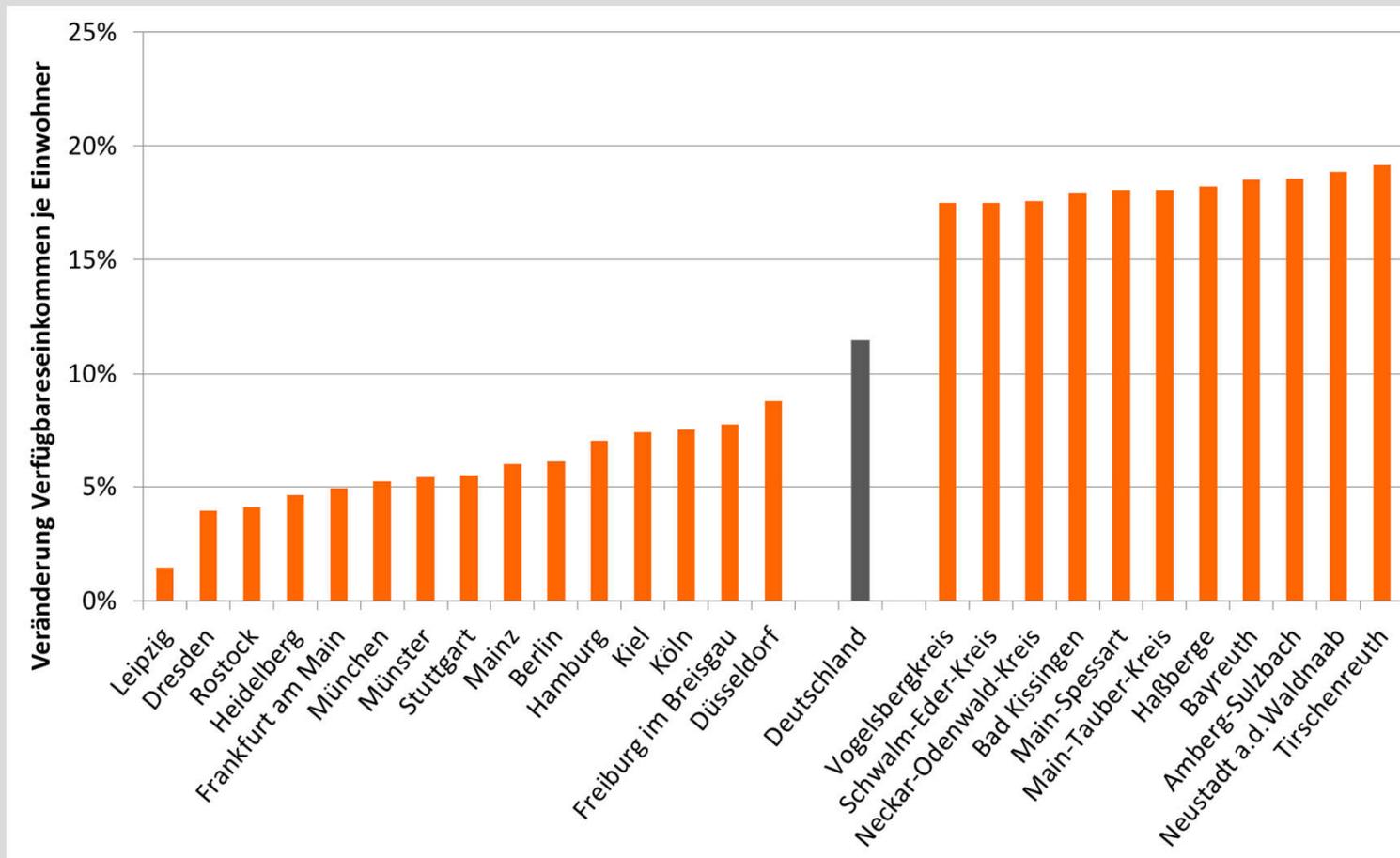
Schwarmstädte 2013									
	Kohortenwachstumsrate 15-34								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Veränderung 2013-2015
Leipzig	176	185	200	231	277	325	388	479	+154
Frankfurt a.M.	260	269	272	298	307	325	342	374	+49
München	307	312	322	329	331	336	363	366	+30
Trier	191	191	208	207	199	203	226	343	+141
Darmstadt	195	200	212	234	258	287	297	336	+50
Regensburg	247	247	253	246	265	277	300	331	+54
Heidelberg	211	224	229	245	260	287	311	329	+42
Dresden	180	192	201	219	251	271	284	321	+50
Karlsruhe	221	227	242	260	269	271	251	292	+21
Stuttgart	213	210	214	230	241	247	262	291	+44
Jena	139	160	172	196	217	231	241	282	+52
Münster	179	180	186	204	222	241	244	279	+37
Düsseldorf	230	230	226	231	234	242	254	276	+35
Freiburg	189	196	198	214	231	258	250	276	+18
Landshut	158	160	165	174	181	206	231	272	+66
Mainz	239	234	230	221	219	235	258	270	+35
Halle (Saale)	115	117	130	152	180	205	217	266	+61
Mannheim	170	180	186	199	215	213	227	264	+51
Offenbach a.M.	148	146	160	195	215	232	243	259	+27
Köln	214	208	209	213	221	236	248	258	+22
Augsburg	170	170	174	182	191	205	230	257	+52
Kiel	225	216	211	221	224	231	235	253	+22
Nürnberg	195	189	184	193	204	211	220	252	+41
Berlin	152	159	167	182	204	223	236	251	+28
Rostock	155	150	158	176	193	207	218	250	+43
Koblenz	150	157	159	170	188	206	219	246	+40
Braunschweig	174	169	181	193	206	218	217	245	+27
Erlangen	193	206	203	208	214	209	205	238	+30
Hamburg	195	189	191	193	199	209	217	234	+25
Bonn	177	182	191	203	208	210	214	225	+15
Deutschland	104	103	104	107	112	118	125	142	+24

Neue Schwarmstädte in Deutschland

Neue Schwarmstädte 2015									
	Kohortenwachstumsrate 15-34								Veränderung 2013-2015
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Chemnitz	107	112	125	136	150	171	200	267	+96
Magdeburg	139	148	151	160	170	191	209	258	+67
Schwerin	87	89	92	101	109	121	137	256	+135
Passau	138	133	128	134	145	181	218	251	+70
Bamberg	157	152	153	170	173	186	207	242	+56
Erfurt	129	132	139	154	167	181	193	236	+54
Potsdam	160	165	173	184	187	193	207	230	+36
Fürth	153	148	146	161	174	193	210	228	+35
Ingolstadt	160	161	155	165	186	193	206	225	+32

Entwicklung der verfügbaren Einkommen je Einwohner

nominal, ausgewählte Kreise, 2009 – 2014



Bauüberhang (Wohnungen)

A-Städte, 2016

	Bauüberhang seit 2010	Bauüberhang seit 2010 je Tsd. Einwohner	Bauüberhang je Fertigstellung*
Stuttgart	-100	-0,1	-0,0
Köln	3.000	2,8	0,9
München	11.900	8,2	1,7
Frankfurt	8.600	11,7	2,4
Hamburg	17.000	9,5	2,7
Düsseldorf	4.700	7,7	3,1
Berlin	48.000	13,6	5,7
Deutschland	374.400	4,6	1,6

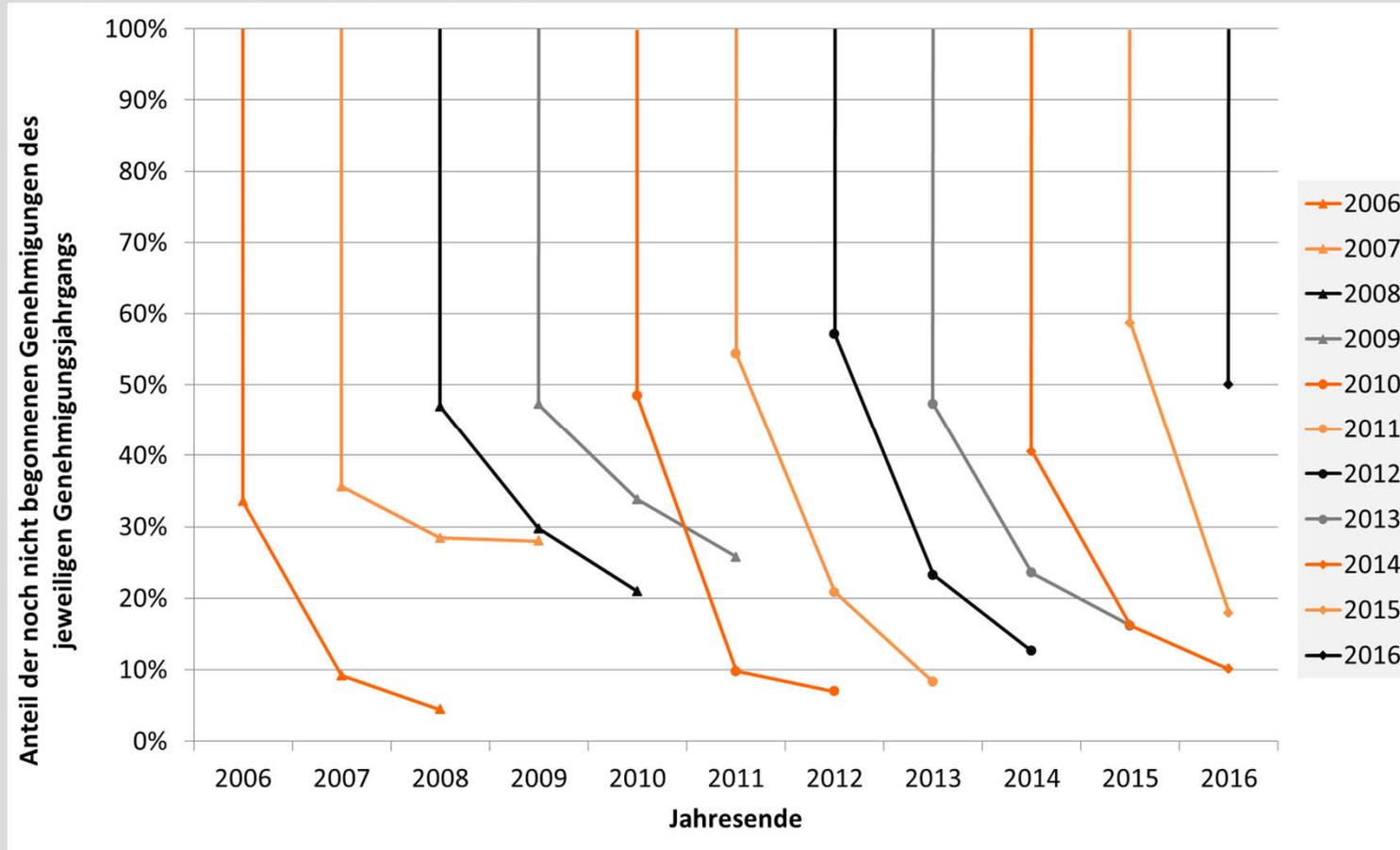
* Bauüberhang seit 2010; Fertigstellungen im Mittelwert 2011-2016.

Hinweis: der hier für Berlin dargestellte Bauüberhang weicht leicht von dem Bauüberhang aus der im Frühjahrsgutachten zitierten Sonderauswertung des Bauüberhangs ab. Ursachen sind, dass hier die erloschenen Baugenehmigungen und der Bauüberhang aus den Jahren vor 2010 nicht berücksichtigt wurden.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Entwicklung der noch nicht begonnenen Baugenehmigungen

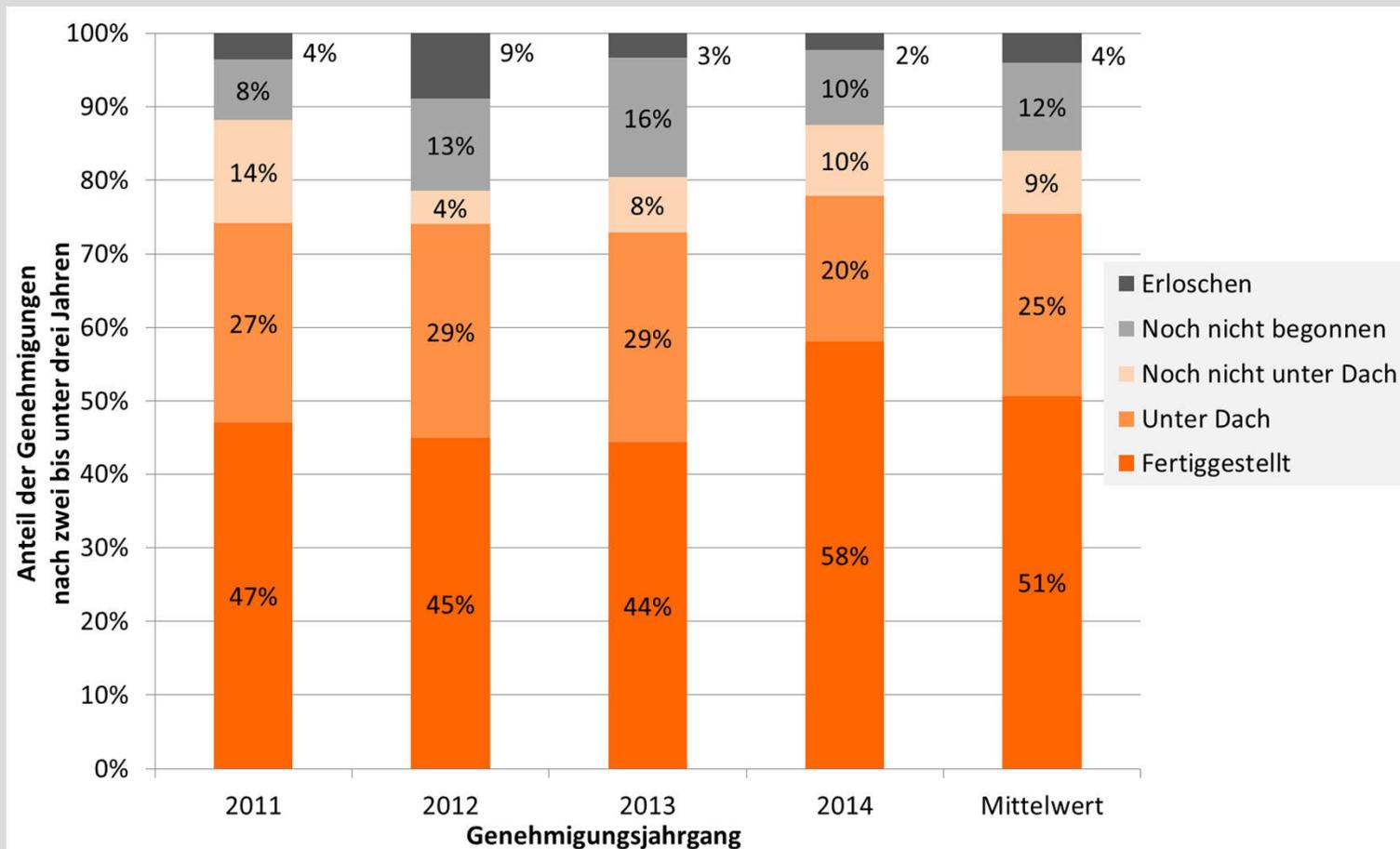
Berlin, Baugenehmigungsjahrgänge 2006 – 2016



* Genehmigte Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden mit 3+ Wohnungen, ohne Wohnheime,
 Baugenehmigungen nach Genehmigungszeitraum
 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Baugenehmigungen nach zwei bis unter drei Jahren

Berlin, Baugenehmigungsjahrgänge 2011 – 2014



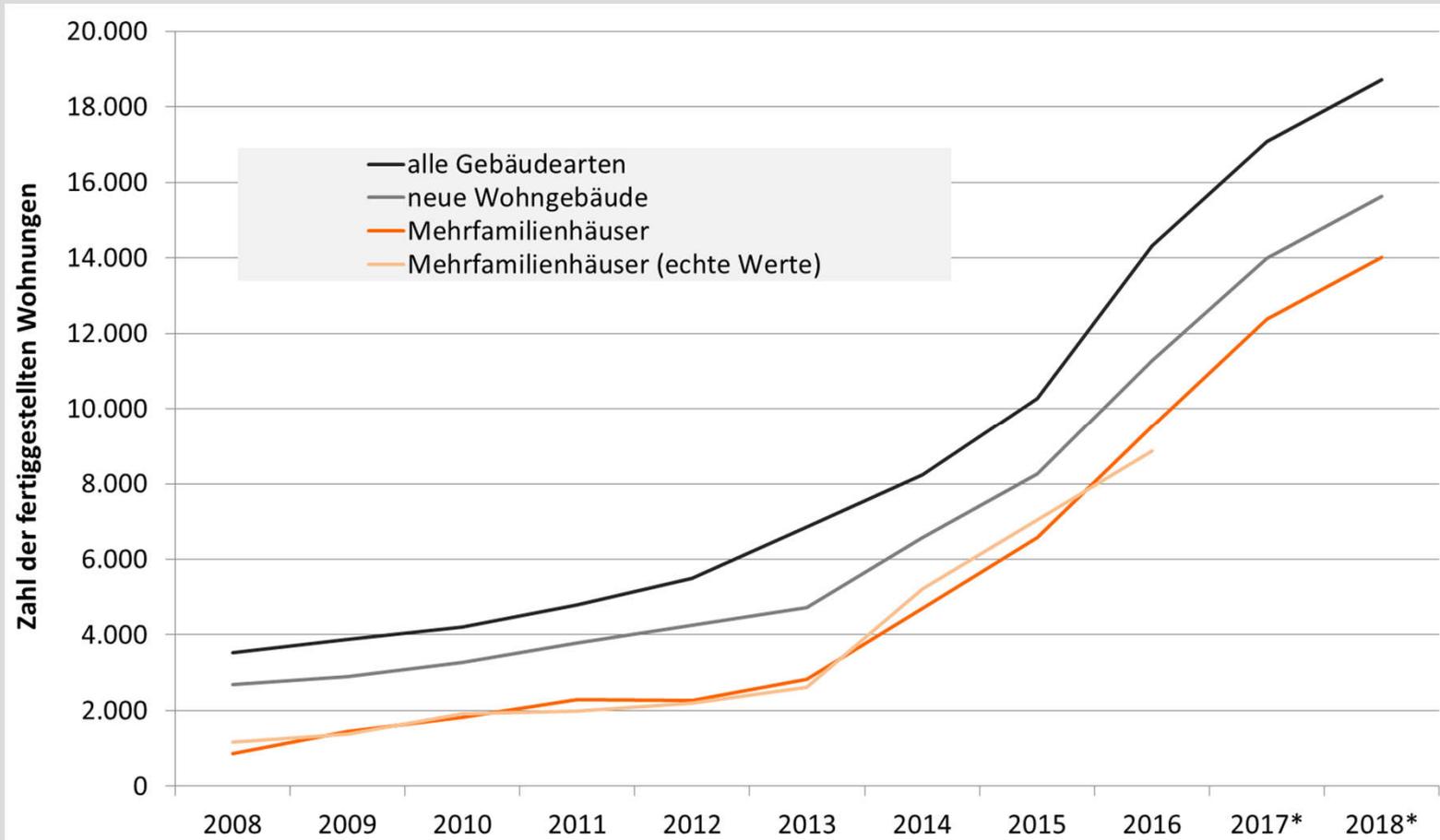
* Genehmigte Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden mit 3+ Wohnungen, ohne Wohnheime,

Baugenehmigungen nach Genehmigungszeitraum

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Prognose der Wohnungsfertigstellungen

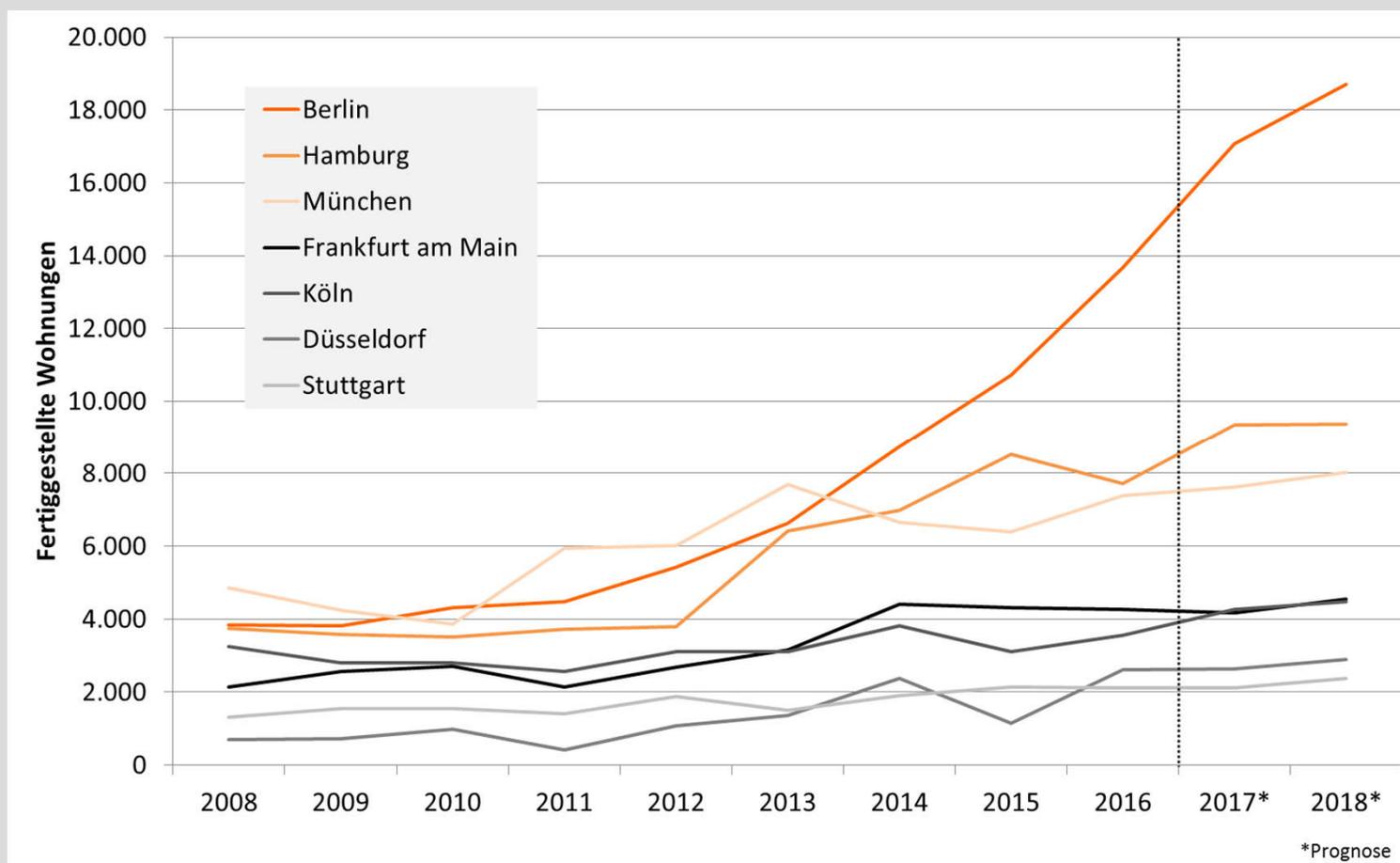
Berlin, 2017 und 2018 sowie retrospektiv 2008 – 2015



* Prognose

Wohnungsfertigstellungen

A-Städte, 2008 – 2016 und Prognose 2017 – 2018



* Prognose

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Hessisches Statistisches Landesamt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Fazit A Städte

- Nachfrage in München, Berlin und Stuttgart wächst deutlich schwächer als zuvor – entspricht der Prognose von letztem Jahr
- Angebot steigt insbesondere in Berlin steil an – entspricht er Prognose vom letzten Jahr
- Die fundamentalen Prognosen aus dem letzten Jahr sind eingetroffen.
- Und jetzt droht auch noch eine prozyklische Politik !

Fazit A Städte

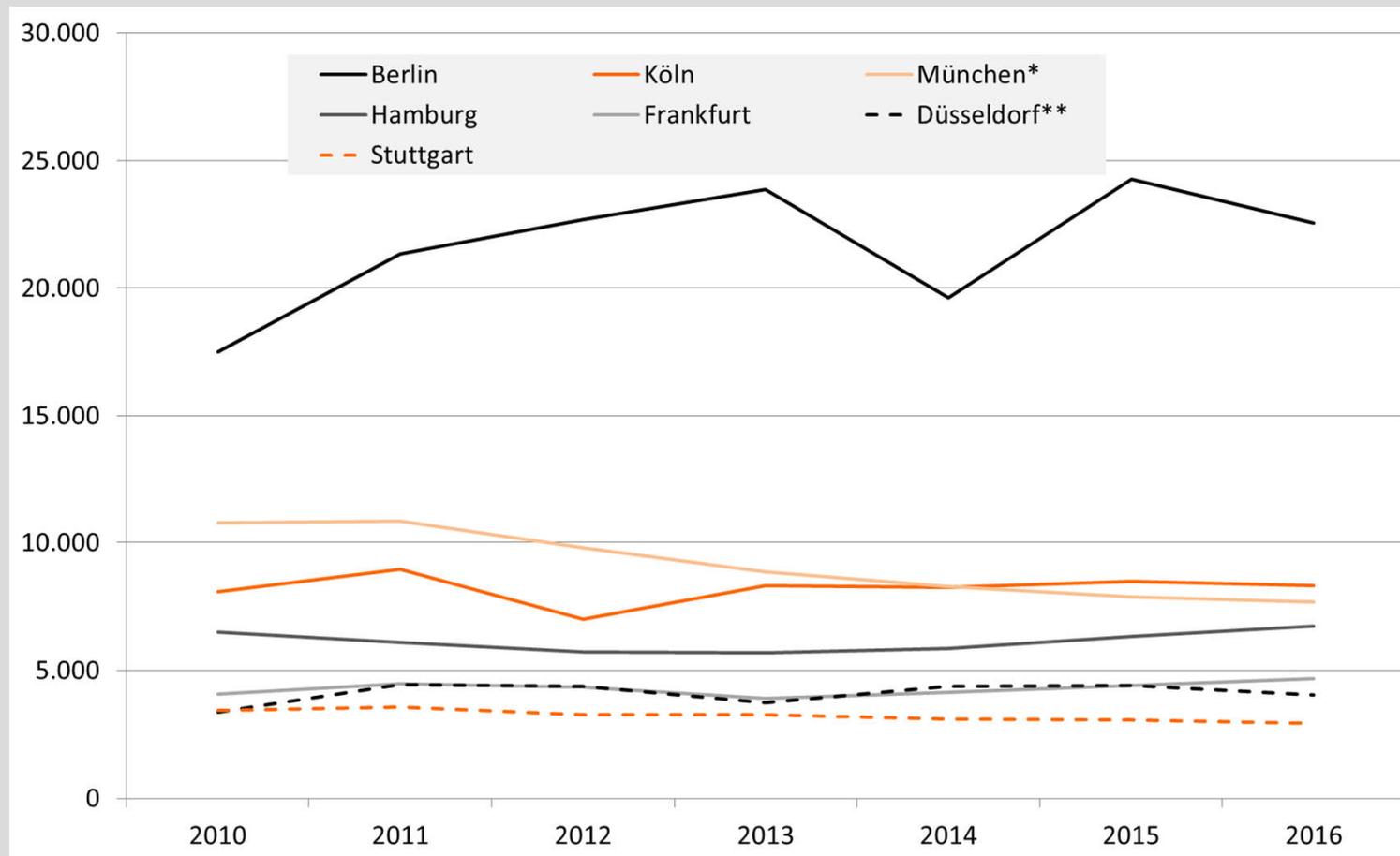
- Aussage vor einem Jahr lautete, dass „in Berlin sicherlich, in München wahrscheinlich [...] mit einem Trendbruch bei den Kaufpreisen zu rechnen [sei]. Es mag zwar nochmal eine Zeitlang so weitergehen wie in den letzten Jahren, aber nicht mehr lange. Es kann sowohl sein, dass die Preise bereits dieses Jahr [2017] sinken, aber es kann auch noch etwas weitergehen“.
- „Im letzten Zyklus sanken die Preise real innerhalb von fünf Jahren um $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{3}$; dies kann als grobe Daumenpeilung gelten.“
- An diesen Aussagen halten wir fest.

Fazit A Städte

- München, Berlin: Rückgang der Preise um real 1/4 bis 1/3 in den nächsten 5 (OK: 4) Jahren
- Stuttgart pessimistischer als letztes Jahr
- Hamburg sehen wir etwas optimistischer
- Frankfurt hängt am Brexit
- Köln und Düsseldorf unauffällig

Anzahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen

A-Städte, Neubau- und Bestandswohnungen, 2010 – 2016



* Wohnungs- und Teileigentum

** Nur ausgewertete Kauffälle; Auswertungsquote ca 80-90%

Kaufpreisübertreibung in den A-Städten

2004 – 2017

	Veränderung 2004 - 2017		Preisübertreibung	
	Kaufpreise	Mieten	relativ zu 2004	relativ zu 2017
Hamburg	93%	45%	47%	24%
Düsseldorf	71%	26%	45%	26%
Köln	71%	22%	49%	29%
Frankfurt	105%	37%	67%	33%
Stuttgart	96%	42%	54%	28%
München	137%	53%	84%	35%
Berlin	139%	73%	66%	28%



empirica
Berlin | Bonn | Leipzig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

empirica ag
Forschung und Beratung
Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh
**Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH**
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de