

Forschungen zum Wohnungsmarkt: Ein aktueller Überblick

Matthias Waltersbacher

Referatsleiter Wohnungs- und Immobilienmärkte

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung

Tagung in Hannover

23. und 24. Mai 2019

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Ziele der Wohnungsmarktbeobachtung

- Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung auf Bundes- und Länderebene ist, eine kontinuierliche Informationsgrundlage für die Wohnungspolitik und darüber hinaus für alle Marktteilnehmer zu liefern
- Die standardisierte Wohnungsmarktbeobachtung findet sich in Form von regelmäßigen Publikationen der Förderbanken oder Institute wieder: Wohnungsmarktberichte, Monitoring, Wohnungsmarktbarometer (unterschiedliche Begriffe für ähnliche Systeme)

Themenüberblick



Kap. 1: Entwicklung der Wohnungsnachfrage
 Bevölkerungsentwicklung und Zuzug 12
 Haushalte und Familienstrukturen 21
 Arbeitsmarkt und Einkommen 25
 Transferleistungsbeziehungen 31
 Flüchtlinge 36



Kap. 2: Preisentwicklung und Anspannung auf den Miet- und Eigentumsmärkten
 Anspannungsindikatoren 42
 Mietenniveau und -entwicklung 44
 Wohnsituation von Studierenden 50
 Preise und Erschwinglichkeit von Eigenheimen und Eigentumswohnungen 54



Kap. 3: Entwicklung des Wohnungsangebots
 Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus 66
 Baulandmarkt und Wohnungverkäufe 69
 Bautätigkeit und Bestandskäufe 72
 Gegenüberstellung von Neubau und Bedarf 80



Abbildungsverzeichnis

Analysen Bau.Stadt.Raum Band 12

Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016

Auf einen Blick	6
Einführung	12
1 Aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen und Rahmenbedingungen	16
1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	16
1.2 Soziale Absicherung des Wohnens	20
1.3 Altersgerechtes Wohnen	23
1.4 Wohnraumförderung der Länder	25
1.5 Energetische Gebäudesanierung	27
2 Wohnungsangebot	30
2.1 Bautätigkeit und Neubaubedarf	30
2.2 Struktur der Wohnungsbestände	40
2.3 Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum	43
2.4 Wohnungsleerstände	46
2.5 Szenarien zu Leerstandsentwicklungen	50
3 Wohnungsnachfrage	54
3.1 Demografische Entwicklungen	54
3.2 Haushaltsstrukturen	60
3.3 Wohneigentumsbildung	64
4 Anbietergruppen	68
4.1 Eigentümerstrukturen im Überblick	68
4.2 Kommunale Wohnungsbestände	72
4.3 Private Eigentümer von Mietwohnungen	75

Darüber hinaus: Stimmungsbild am Wohnungsmarkt abfragen

- Ein zusätzlicher Baustein ist die Darstellung des Stimmungsbildes unter den Experten/innen am Wohnungsmarkt
- „Wohnungsmarkbarometer“, „Expertenpanel“

Inhaltsverzeichnis

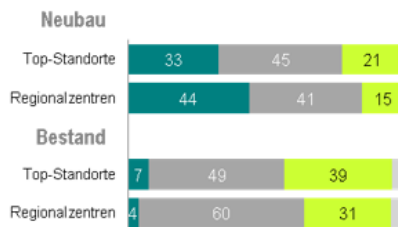
Vorwort	5
1. Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	6
2. Aktuelle und künftige Marktlage nach Marktsegmenten	8
3. Besondere Bedarfe im Detail	14
4. Anforderungen an das Wohnungsangebot	16
5. Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	18
6. Einschätzung des Investitionsklimas	20
7. Aktuelle Fragen	24
8. Überblick über die Ergebnisse des IBB Wohnungsmarkbarometers 2018	26
9. Berliner Wohnungsmarktexterten	27

Darüber hinaus: Stimmungsbild am Wohnungsmarkt abfragen

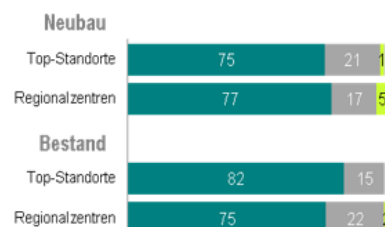
- Ein zusätzlicher Baustein ist die Darstellung des Stimmungsbildes unter den Experten/innen am Wohnungsmarkt
- „Wohnungsmarkbarometer“, „Expertenpanel“

Trenderwartungen Mietwohnungsmarkt 2018

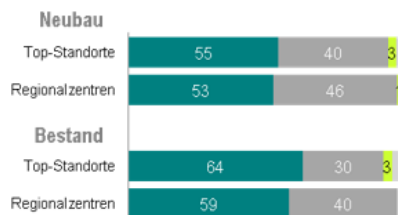
Das Angebot im... wird...



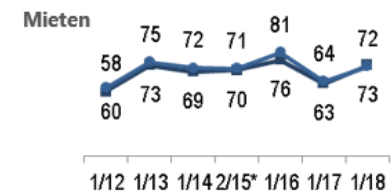
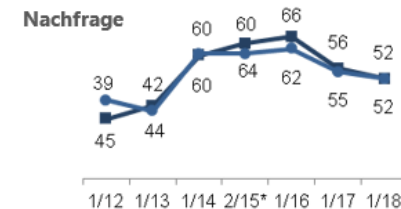
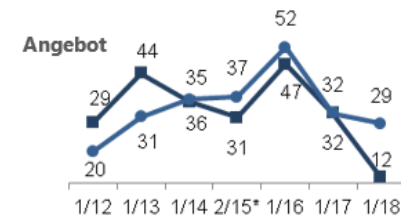
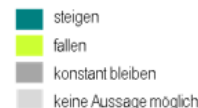
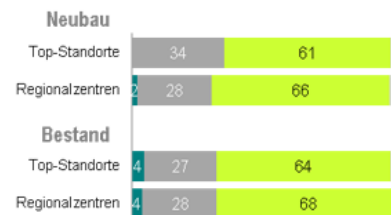
Die Mieten im... werden...



Die Nachfrage im... wird...

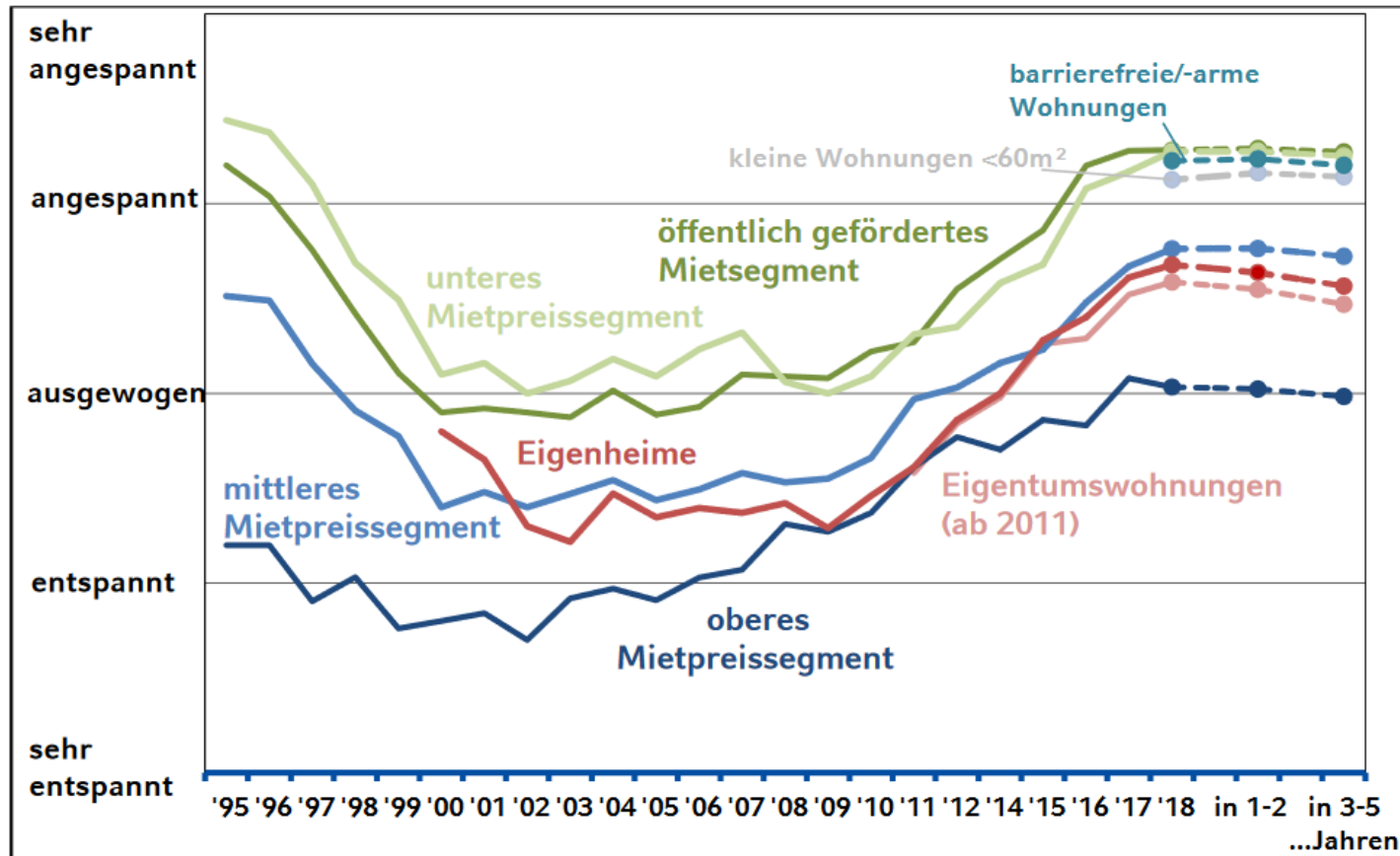


Der Leerstand im... wird...



Grad der Marktanspannung

Abb. 1: Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein Westfalen. Einschätzung der Marktlage aktuell, kurz- und mittelfristig



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 1995-2018, n=331

Gutachten, Forschungsarbeiten, Netzwerke, Gremien, Kooperationen

- Über diese standardisierte Wohnungsmarktbeobachtung hinaus erstellen die Institutionen bzw. geben in Auftrag Gutachten und Forschungsarbeiten zu wohnungspolitischen Fragestellungen
- Über Netzwerke, Gremien und Kooperationen mit Hochschulen werden Themen der Wohnungsmarktbeobachtung intensiver behandelt

Kooperationen

- Die Institutionen beteiligen sich aktiv an Diskussionsprozessen zu aktuellen Themen der Wohnungsmarktentwicklung und initiieren Formate, die den Dialog unterschiedlicher Akteure fördern (Arbeitskreise, Gremien, Veranstaltungen)
- Kooperation der NRW.Bank mit der Fakultät für Raumplanung an der TU Dortmund
 - Stärkung der Themen Wohnen und Wohnraumförderung in der Lehre
 - thematische Sensibilisierung der Studierenden und Lehrenden
 - Schaffung einer Schnittstelle zwischen Theorie und Praxis zum Thema Wohnen
- Produkte
 - Wohnungspolitisches Kolloquium, NRW.Bank-Kolloquium
 - Studienpreis „Wohnen und Stadt“
 - Gemeinsame Lehrveranstaltungen, Deutschlandstipendium,
 - Forschungsnetzwerk „Wohnen & Stadt“

Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

- Über diese standardisierte Wohnungsmarktbeobachtung hinaus erstellen die Institutionen bzw. geben in Auftrag Gutachten und Forschungsarbeiten zu wohnungspolitischen Fragestellungen
- Über Netzwerke, Gremien und Kooperationen mit Hochschulen werden Themen der Wohnungsmarktbeobachtung intensiver behandelt.
- Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren führt zu weiteren Projekten zum Wohnungsmarkt

Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

- Im Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ des GdW gemeinsam mit den wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden aus Sachsen-Anhalt, Thüringen und Nordrhein-Westfalen, sowie der NRW.BANK, werden Beiträge der Wohnungswirtschaft zur Steigerung der Lebensqualität in ausgewählten Regionen untersucht
- Im Projekt spielt der Dialoggedanke eine zentrale Rolle. Wohnungswirtschaft und öffentliche Akteure in den vier Projektregionen überlegen gemeinsam, welchen Beitrag sie für eine positive regionale Entwicklung leisten und damit die Lebensqualität vor Ort verbessern können.

Die Wohnungswirtschaft
im Westen

Mitgliederbereich Impressum Datenschutz

✉ ☎ 🔍

Wohnen im Westen

PRESECCENTER

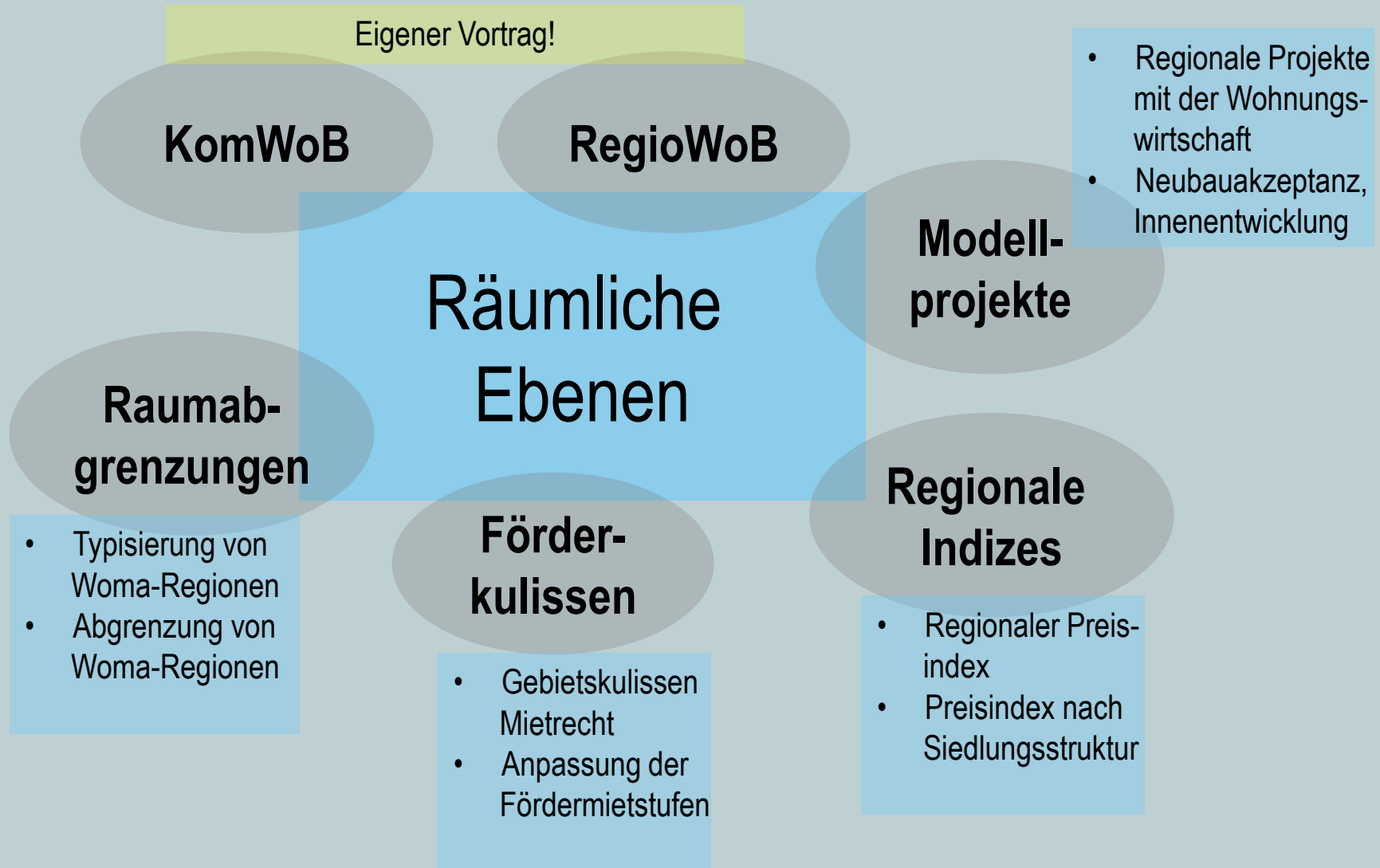
Pressemitteilungen

VDW-RW / Pressecenter / Publikationen / Newsdetail Publikationen

Schwerpunkt "Regionaler Ausgleich"

13.03.2019 | Publikationen VerbandsMagazin

- Über diese standardisierte Wohnungsmarktbeobachtung hinaus erstellen die Institutionen bzw. geben in Auftrag Gutachten und Forschungsarbeiten zu wohnungspolitischen Fragestellungen
- Über Netzwerke, Gremien und Kooperationen mit Hochschulen werden Themen der Wohnungsmarktbeobachtung intensiver behandelt.
- Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren führt zu weiteren Projekten zum Wohnungsmarkt
- Darüber hinaus: Gutachten von Verbänden und Hochschulpublikationen
- Kommunen, Kreise und Regionen werden von Förderbanken mit Informationen zur Situation der lokalen Wohnungsmärkte vor dem Hintergrund landesweiter Entwicklungen unterstützt und in einzelnen Ländern werden die kommunalen Aktivitäten regional gebündelt



Themen der Forschungen, Gutachten und Kooperationen

Mietpreisbremse
Mietspiegelsammlung

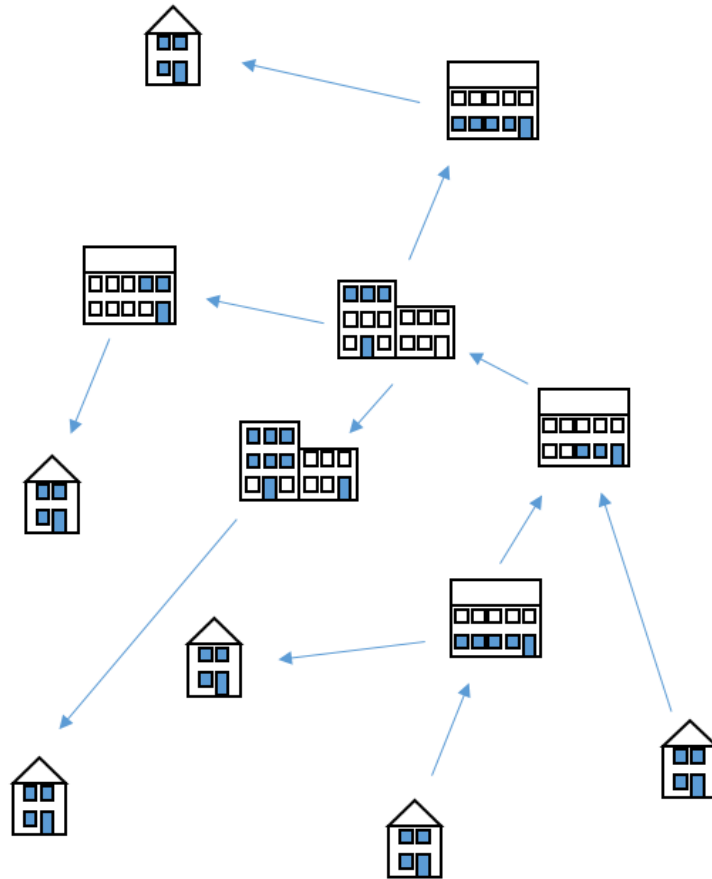
**Mietenpolitik/
Mietrecht**

**Wohnstandort-
verhalten**

- Umzugsmobilität
- Wandermotive
- Faktoren der Standortwahl

Themen
Politikfelder

Wohnstandortverhalten, Umzugsmobilität



Umzugsmobilität und
ihre Wirkungen auf
lokale Wohnungsmärkte

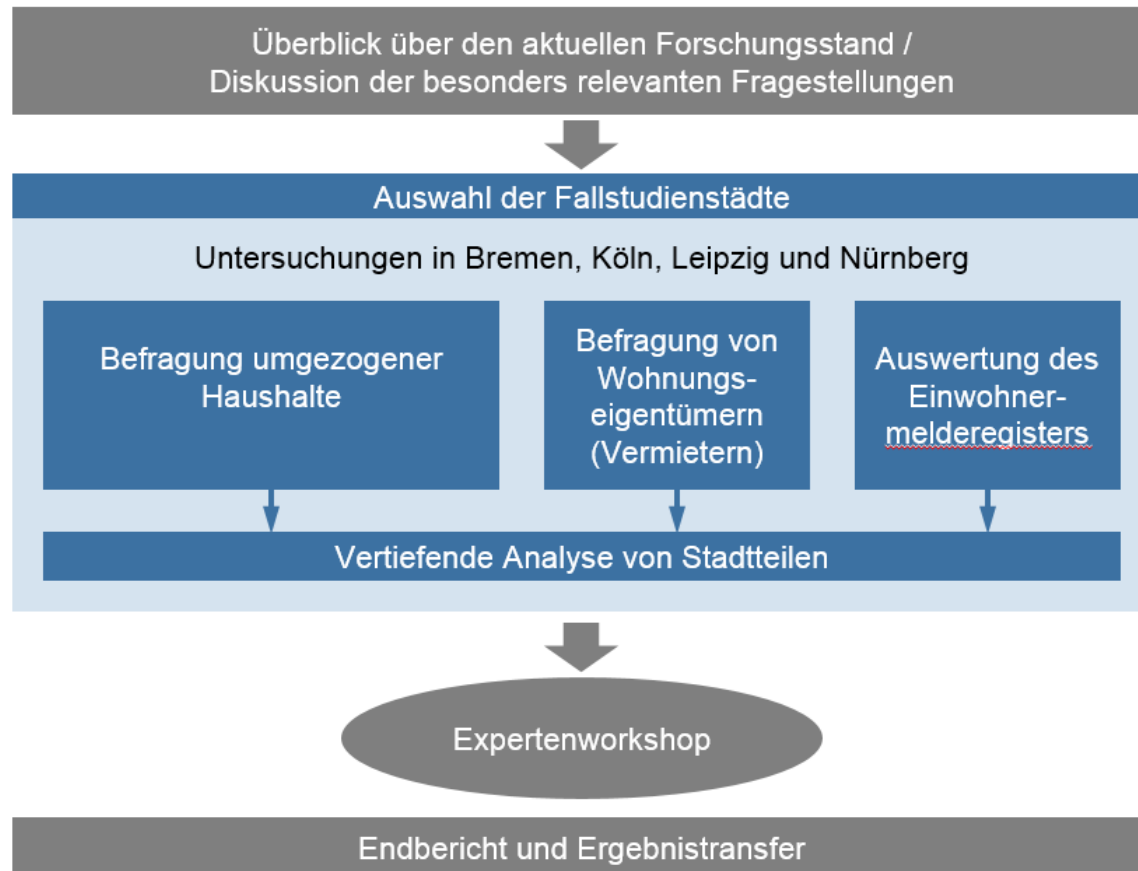
Wohnstandortverhalten, Umzugsmobilität

Methodischer Ansatz



Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

INSTITUT FÜR
RAUMFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT



Wohnstandortverhalten, Umzugsmobilität

Auswertung Einwohnermelderegister

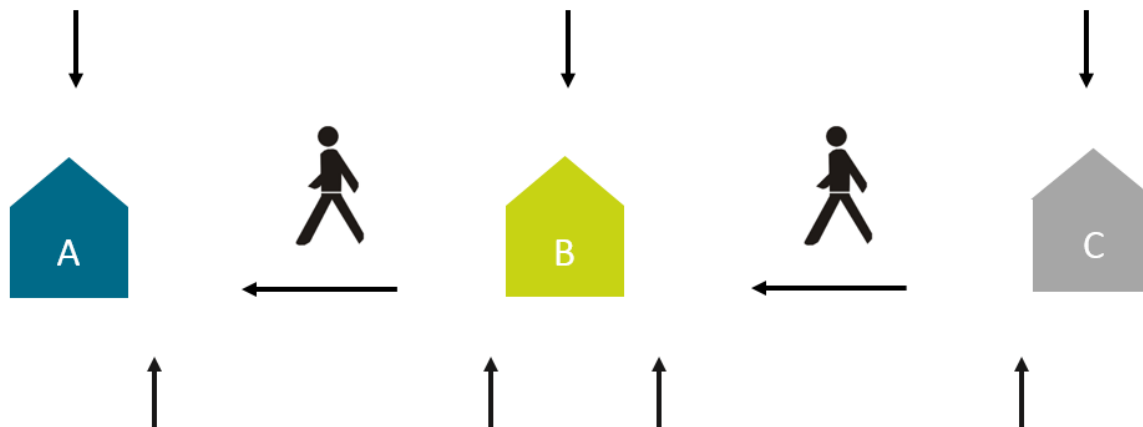


INSTITUT FÜR
RAUMFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT



Verkettung von Umzügen: Ein Wegzug wird mit dem zeitlich nächsten Zuzug an der Adresse verbunden.

Adressinformation: Im Einwohnermelderegister liegen personenbezogene Informationen zur Wohnadresse und zu ehemaligen Wohnadressen vor



Zeitinformation: Im Einwohnermelderegister sind Einzugs- und Auszugsdaten personenbezogen erfasst

Themen der Forschungen, Gutachten und Kooperationen

Mietpreisbremse
Mietspiegelsammlung

**Mietenpolitik/
Mietrecht**

Eigentumsbildung
Erschwinglichkeit
Förderung

Wohneigentum

Zielgruppen
Zielgebiete
Soziale Aspekte
Befragung Whgssuchender

**Wohnungs-
nachfrage**

Definition Bezahlbarkeit
Zielgebiete
Soziale Aspekte
Bündnisse

**Wohnstandort-
verhalten**

**Themen
Politikfelder**

**Bezahlbares
Wohnen**

- Umzugsmobilität
- Wandermotive
- Faktoren der Standortwahl

Förderpolitik

Anpassung Förder-
mietstufen

Prognosen

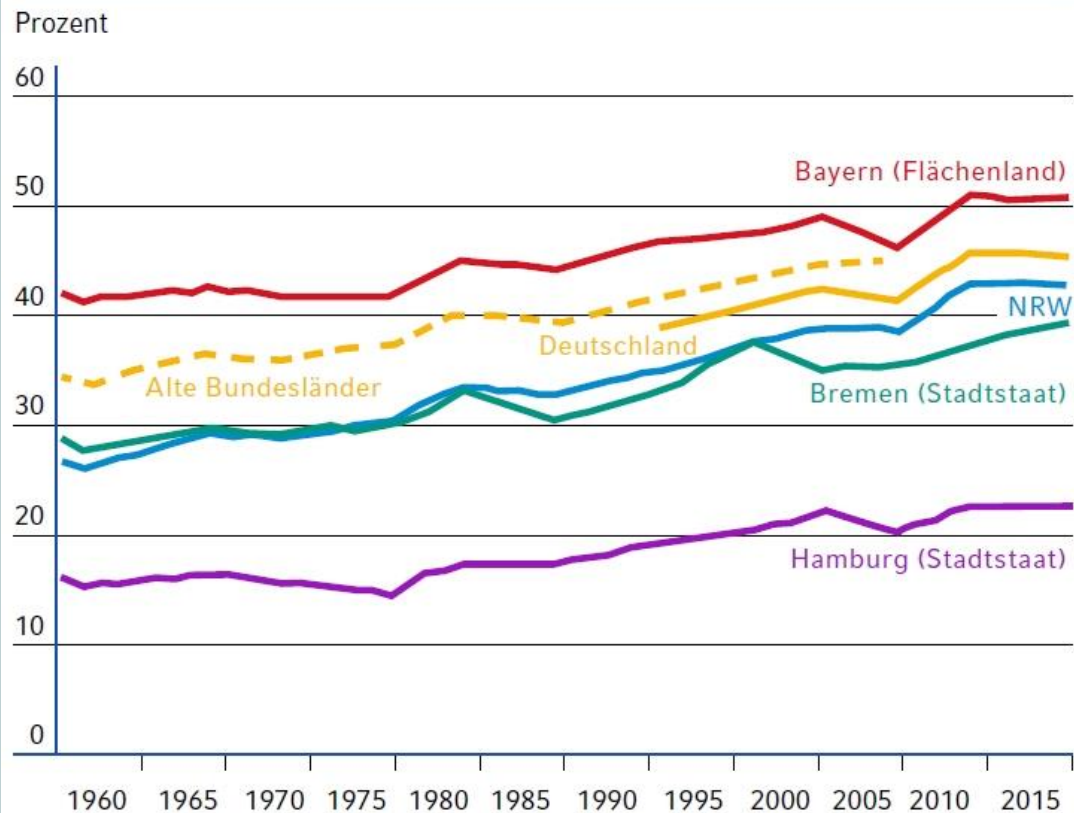
Amtliche Statistik
Haushaltsprognose
Wohnungsmarktprognosen
Neubaubedarf, Angebotslücke

Bauland

Marktentwicklung
Verfügbarkeit
Instrumente zur besseren
Aktivierung
Innen- /Außenentwicklung
Eigentumsrechte/-pflichten

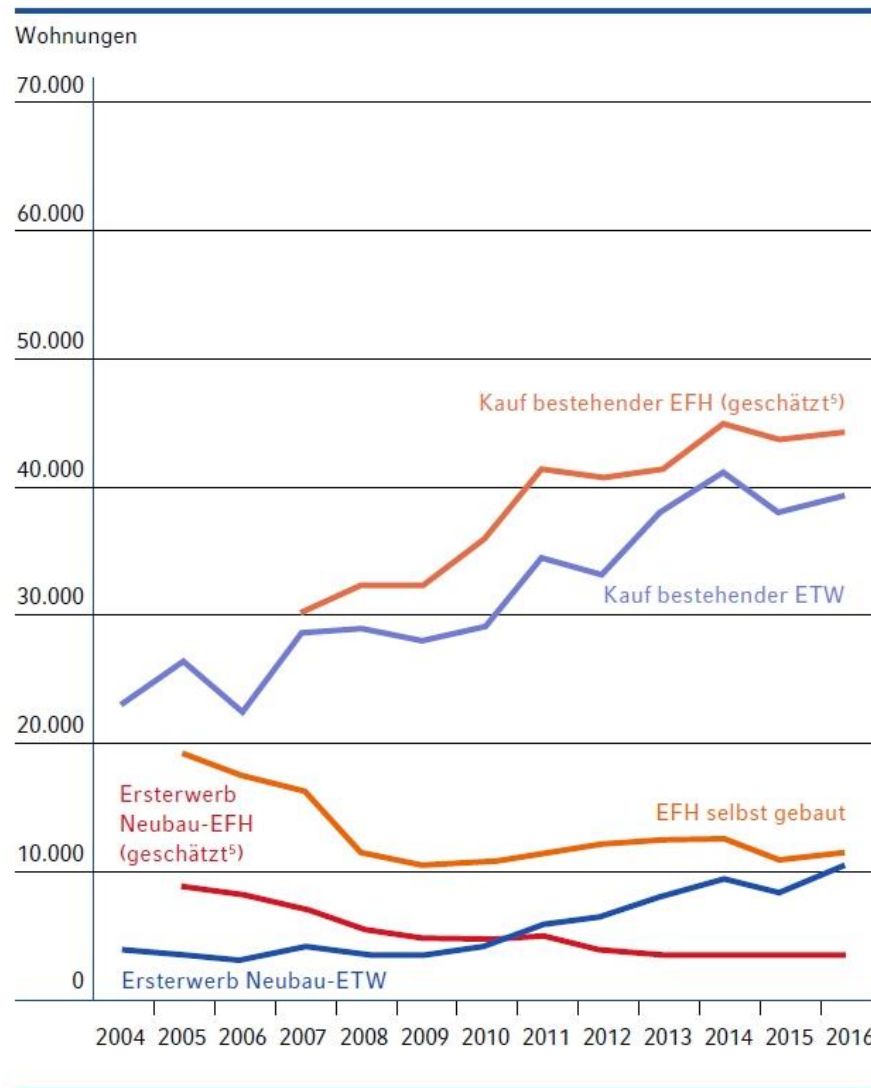
- Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen. Trends, Rahmenbedingungen und Förderansätze (Publikation der NRW.Bank)
 - Strukturen der Eigentumsmärkte in Nordrhein-Westfalen wurden untersucht und die wesentlichen Hemmnisse der Eigentumsbildung identifiziert
 - Hemmnisse bestehen in den anfänglichen Eigenkapitalanforderungen
 - Die Einstiegshürden sind abhängig von den jeweiligen Erwerbskosten und auf den engen Märkten der Wachstumsregionen besonders hoch

Abb. 2.1: Langfristige Entwicklung² der Eigentumsquoten im Ländervergleich



Daten: Statistisches Bundesamt
(Gebäude- und Wohnungszählungen, Mikrozensus) NRW.BANK 2017

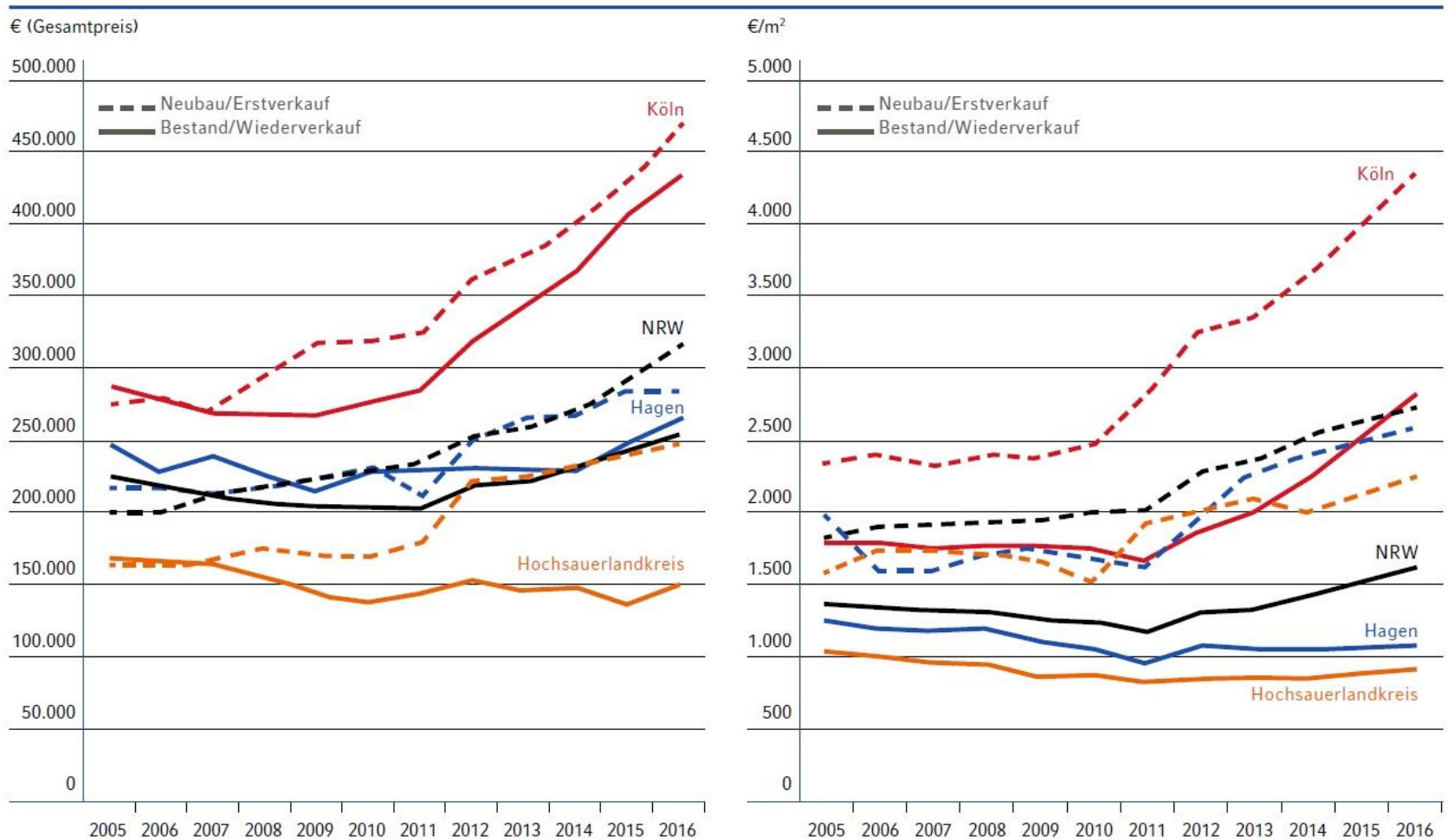
Abb. 2.13: Entwicklung des Eigentumserwerbs durch Bau und Kauf neuer und gebrauchter Wohnungen und Häuser



Daten: IT.NRW, Oberer Gutachterausschuss NRW,
eigene Berechnungen⁵

NRW.BANK 2017

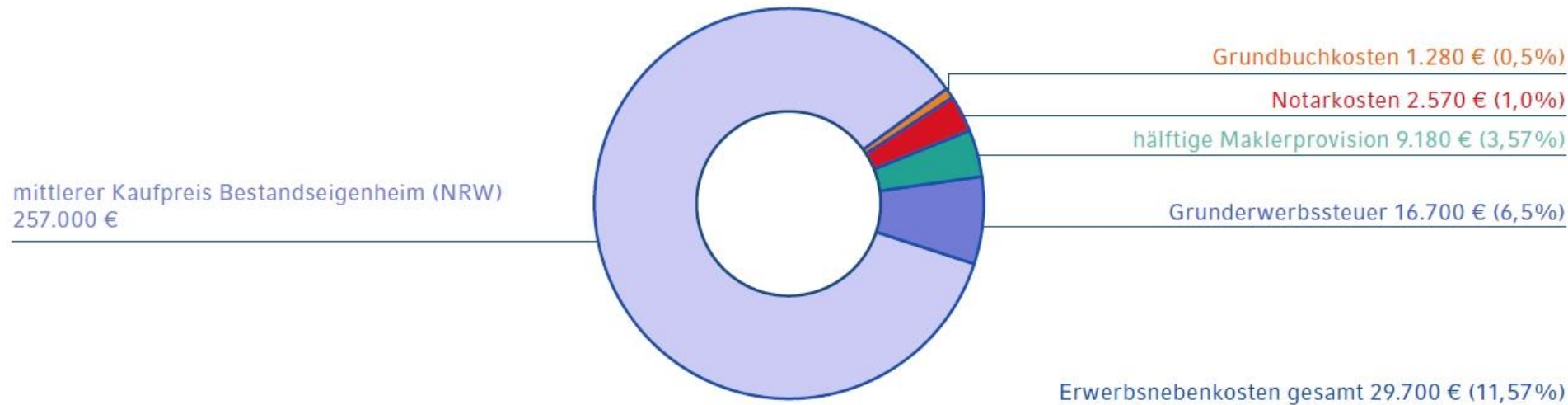
Abb. 2.18: Entwicklung der mittleren Kaufpreise im Zeitraum 2005–2016 (Angebote in Immobilienportalen)
Einfamilienhäuser Eigentumswohnungen



Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, vor 2012: IDN ImmoDaten GmbH)

NRW.BANK 2017

Abb. 3.2: Mittlerer Preis und Erwerbsnebenkosten für ein bestehendes Einfamilienhaus in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2016



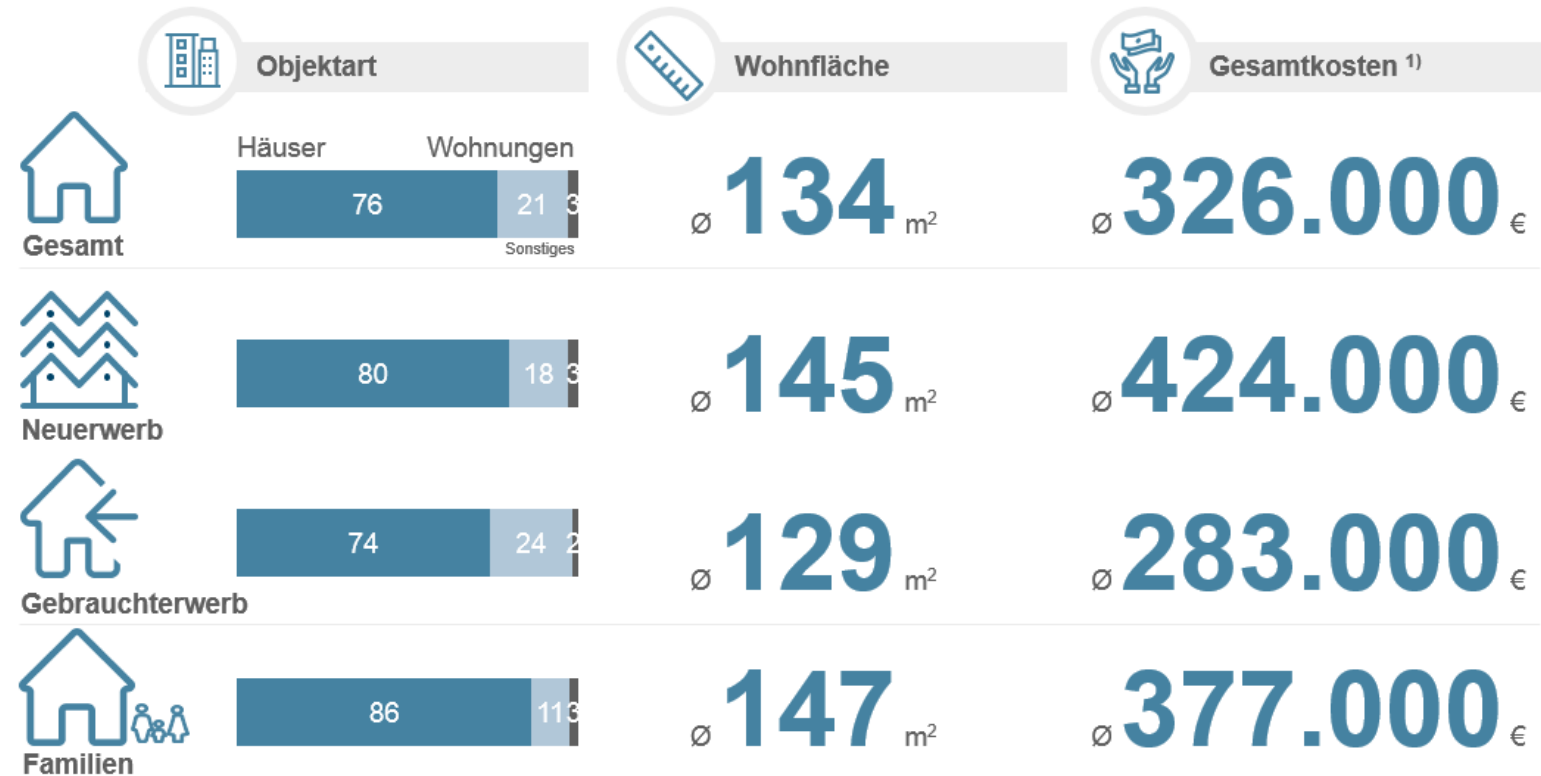
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), eigene Berechnungen

NRW.BANK 2017

- Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen. Trends, Rahmenbedingungen und Förderansätze (Publikation der NRW.Bank)
 - Strukturen der Eigentumsmärkte in Nordrhein-Westfalen wurden untersucht und die wesentlichen Hemmnisse der Eigentumbildung identifiziert
 - Hemmnisse bestehen in den anfänglichen Eigenkapitalanforderungen
 - Die Einstiegshürden sind abhängig von den jeweiligen Erwerbskosten und auf den engen Märkten der Wachstumsregionen besonders hoch
- BBSR Studie zum Eigentumserwerb 2012 bis 2017
 - Umfang und Struktur der aktuellen Eigentumserwerber
 - Eigentumserwerber: Typische Profile und sozioökonomische Merkmale
 - Finanzierungsbedingungen und finanzielle Belastungen

Immobiliensteckbrief

Für ein neues Objekt werden durchschnittlich 420 Tsd. € investiert, in ein gebrauchtes 280 Tsd. €



1) exkl. Modernisierung, inkl. Erschließungskosten und Grunderwerbskosten
Basis Objektart & Wohnfläche: Alle Erwerber von Wohneigentum, n=2.512/ 651/ 1.448/ 1.351
Basis Gesamtkosten: Alle Erwerber von Wohneigentum ohne Erbe/Schenkung, n= 2.099/ 651/ 1.448/ 1.170; Angaben in Prozent

Erwerbersteckbrief

Der durchschnittliche Erwerber von Wohneigentum...



... ist Ø **43** Jahre alt ...



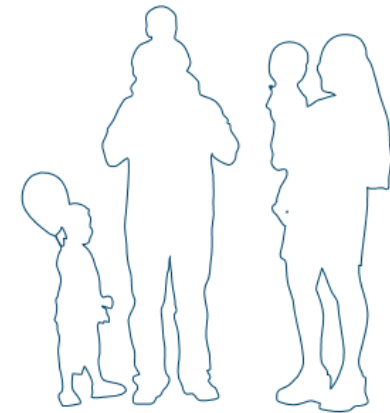
... lebt zu **59** % in einem Haushalt **mit Kindern** ...

... ist zu **82** % **im Wohneigentum groß geworden..**

... hat zu **71** % zuvor **zur Miete** gewohnt.

In Haushalten mit Kindern ist der Hauptverdiener Ø **40** Jahre alt ...

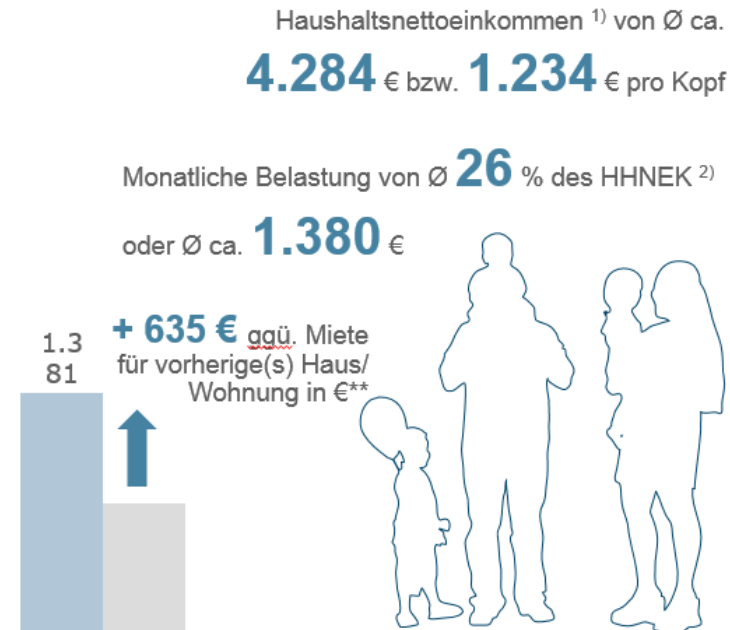
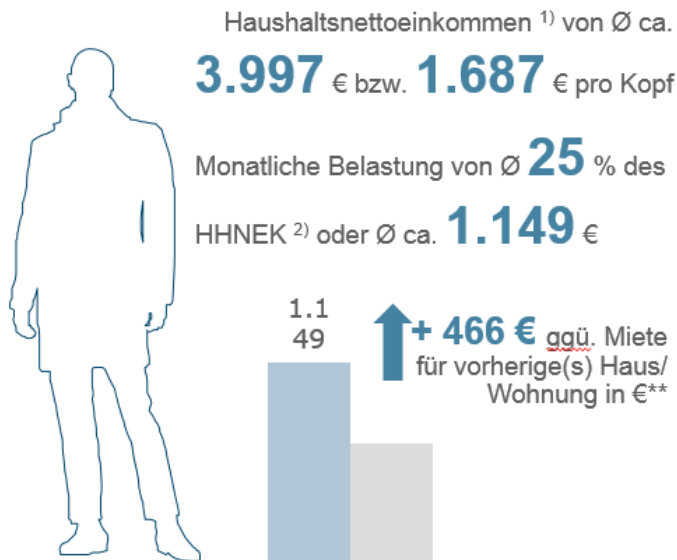
... **76** % haben zuvor **zur Miete** gewohnt.



Basis: Alle Erwerber von Wohneigentum, n=2.512; Haushalte mit Kindern, n= 1.351; Angaben in Prozent

Finanzielle Situation des durchschnittlichen Erwerbers

Trotz eines niedrigeren Nettoeinkommens pro Kopf ist die monatliche Belastung bei Haushalten mit Kindern auf ähnlichem Niveau



1) Aktuelles Haushaltsnettoeinkommen 2) im ersten Jahr nach Bezug
Basis HHNEK: Alle Erwerber von Wohneigentum, n= 2.512; Haushalte mit Kindern, n= 1.351;
Basis monatl. Belastung: Alle Erwerber von Wohneigentum, die mit Fremdkapital finanziert haben, n= 1.723/ 1.752; Haushalte mit Kindern, die mit Fremdkapital finanziert haben, n= 1.015/ 1.029;
Basis vorherige Miete: Alle Erwerber von Wohneigentum, die vor dem Umzug in die selbstgenutzte Immobilie zur Miete gewohnt haben n= 1.867; Haushalte mit Kindern, die vor dem Umzug in die selbstgenutzte Immobilie zur Miete gewohnt haben, n= 1.061; Angaben in Prozent

Herzlichen Dank!

Kontakt:

Matthias Waltersbacher

Tel. 0228 99401-2610

matthias.waltersbacher@bbr.bund.de