

Pressemitteilung

## **Colliers International: Deutschland ist einer der sichersten und solidesten Wohnungsmärkte in Europa**

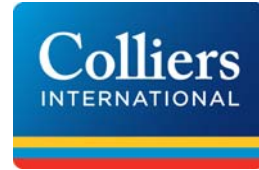
– **Neuer Marktreport Residential Investment Deutschland 2019/2020**

**Frankfurt am Main, 15. November 2019** – Im erstmals erschienen Marktreport Residential Investment 2019/2020 hat Colliers International 42 deutsche Städte und deren Wohnungsmärkte analysiert und bewertet. **Felix von Saucken**, Head of Residential Investment Deutschland bei Colliers International: „Das wichtigste Ergebnis gleich vorab – Deutschland ist einer der sichersten und solidesten Wohnungsmärkte in Europa.“

Bei Wohnimmobilien handelt es sich mit im vergangenen Jahr rund 181 Milliarden Euro Transaktionsvolumen, von dem etwa 49 Milliarden Euro auf den Bereich Mehrfamilienhäuser entfielen, nicht nur um die größte Immobilien-Assetklasse – noch vor Gewerbeimmobilien – sondern auch um die, die emotional am stärksten besetzt ist. Trotz der zunehmenden Brisanz in der öffentlichen Diskussion sprechen weiterhin günstige Rahmenbedingungen am Finanzmarkt und niedrige Zinsen für Wohnimmobilien als langfristiges Investment. Die hohe Nachfrage nach Wohninvestments übersteigt seit Jahren deutlich das Angebot und führte zu einem stetig steigenden Preisniveau.

**Von Saucken:** „Starker Kostentreiber ist neben langwierigen Genehmigungsverfahren die Flut gesetzlicher Auflagen, die das Bauen in Deutschland deutlich teurer als im europäischen Ausland macht. Zuletzt zeigten sich in einzelnen Märkten jedoch erste Anzeichen für Seitwärtsbewegungen oder – teils gar seit langem – erstmals leichte Rückgänge der Neuvermietungsmiten, vornehmlich im Neubausegment.“

Neben einem allgemeinen Marktteil betrachtet der Colliers-Marktreport 42 deutsche Städte und deren Wohnungsmärkte dezidiert, beginnend mit den wichtigsten Daten und Entwicklungen zur Bevölkerung, Wirtschaft und zum lokalen Wohnungsmarkt. Abgerundet wird jedes Kapitel von den Transaktionszahlen der Segmente Wohn-



und Geschäftshäuser sowie Eigentumswohnungen, um Aussagen zur Marktliquidität zu ermöglichen.

### **Hier die Kernaussagen des Marktreports:**

#### **Demographie**

Demographie ist und bleibt der Nachfrage-Treiber für Wohnen. Die Bevölkerungszahl Deutschlands steigt, die der Haushalte noch stärker – speziell Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. So wuchs Deutschland seit dem Zensus 2011 um fast 2,7 Millionen Einwohner auf zuletzt knapp 83 Millionen Personen. In den wirtschaftsstarken Ballungszentren wird auch zukünftig ein weiteres Haushaltswachstum prognostiziert – für die Top-7-Städte wird erwartet, dass sich die Zahl der Haushalte um 6,3 Prozent bis 2030 erhöht, für die größten 25 Städte ist die Prognose mit 5,3 Prozent ähnlich positiv. Der hieraus resultierenden hohen Nachfrage nach Wohnraum steht ein zumeist zu geringes Angebot gegenüber. In den Top7-Städten wird das stärkste Wachstum für Frankfurt, Köln, München und Düsseldorf zwischen 8,9 und 10,8 Prozent erwartet, während bei den B-Standorten in Potsdam, Hanau, Münster und Darmstadt das stärkste Wachstum prognostiziert wird.

#### **Neubau**

Trotz der, in den letzten Jahren gestiegenen Neubauzahl sind die Fertigstellungen weiterhin zu niedrig um die Wohnungsmärkte nachhaltig zu entlasten – während rund 400.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt werden, lag die Zahl der real neu fertiggestellten Wohnungen zuletzt bei „nur“ rund 287.000 – die Baukosten als Preistreiber verteuern den Neubau zudem stark. So ist ein deutlicher Anstieg der Neubauzahlen in den nächsten Jahren unwahrscheinlich. Insgesamt zeigt sich aber, dass der Neubau der Nachfrage folgt – so sind die Neubauzahlen pro Haushalt in den B-Standorten höher als in den Top-7-Standorten. Die höchsten Neubauquoten finden sich mit knapp 18 neuen Wohnungen pro 1.000 Haushalte in Ingolstadt, Potsdam (16) und Regensburg (15), die von allen Städten zugleich mit das höchste Haushaltswachstum der letzten Jahre zeigen. Auch Oldenburg mit knapp 12 und Erlangen mit mehr als 11 neuen Wohnungen pro 1.000 Haushalte gehören zu den Städten mit erhöhtem Neubauvolumen. Die Top-7 Städte liegen in einer Spanne zwischen 5 (Stuttgart) und knapp über 10 (Frankfurt) neuen Wohnungen pro 1.000 Haushalte.

## **Mieten**

Die Mieten steigen an, aber bei weitem nicht so stark wie oft propagiert.

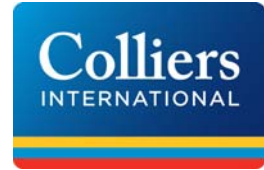
Erstvermietungsmieten für Neubauwohnungen verteuerten sich in Deutschland seit 2012 jährlich um 2,9 Prozent. Dies entspricht einem realen Anstieg von 1,7 Prozent. In den Top-7-Städten war der jährliche Anstieg mit 3,3 Prozent (real 2,2 Prozent) leicht höher. Die Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen stiegen im selben Zeitraum um 2,7 Prozent pro Jahr (real 1,5 Prozent) – in den Top-7-Städten zeigt sich mit jährlich 4,4 Prozent (real 3,2 Prozent) in diesem Segment das stärkste Wachstum. An einigen Standorten zeigen sich jedoch im ersten Halbjahr 2019 Tendenzen, dass sich das Mietwachstum, speziell im Neubau, abschwächt und vereinzelt sogar leicht rückläufig ist. Beispiele hierfür sind Berlin, Düsseldorf, Leipzig, aber auch Heidelberg, Kiel oder Wolfsburg.

## **Investmentmarkt**

Mit seiner polyzentrischen Struktur mit sieben Topstandorten und zahlreichen weiteren großen Städten bietet Deutschland Wohninvestoren im europäischen Vergleich ein sehr attraktives Diversifikationspotenzial. Im Jahr 2018 wurde 181 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im Wohnen verzeichnet, davon entfielen 49 Milliarden Euro auf den Mehrfamilienhaus-Bereich. In den im Marktbericht untersuchten Städten wurden im vergangenen Jahr knapp 8.900 Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Geldvolumen von 19,13 Milliarden Euro verkauft. Den mit Abstand höchsten Umsatz kann Berlin mit 5,51 Milliarden Euro ausweisen, gefolgt von Hamburg (1,86 Milliarden Euro), während München (1,12 Milliarden Euro), Köln (1,08 Milliarden Euro) und Frankfurt (1,08 Milliarden Euro) nahezu gleichauf lagen. Jedoch sind auch B-Städte attraktiv für Investoren. Aufgrund der attraktiveren Renditen und des größeren Entwicklungspotenzials sind sekundäre Standorte im Umland der Metropolen vermehrt attraktiv für Investments und gewinnen bei Investoren an Bedeutung. Beispiele für Sekundärstandorte mit deutlich spürbar gestiegenem Umsatzvolumen gegenüber dem Vorjahr sind beispielsweise Regensburg, Erlangen, Braunschweig, Darmstadt und Hannover.

Der Marktreport steht Ihnen zum Download bereit:

<https://www.colliers.de/residential-investment-2019-2020/>



**Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 14.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

**Ansprechpartner:**

Felix von Saucken  
Head of Residential Investment Germany  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 69 24 75 755 7531  
[Felix.vonSaucken@colliers.com](mailto:Felix.vonSaucken@colliers.com)

Emanuel Eckel  
Associate Director, Research Residential  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 (0) 69 71 91 92-0  
[emanuel.eckel@colliers.com](mailto:emanuel.eckel@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)