

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 30. September 2024

DZ HYP untersucht deutsche Wohnimmobilienmärkte in neuer Studie

- » **Dynamisch steigende Mietpreise bei Neuabschlüssen und Erstbezug**
- » **Demografische Entwicklung sorgt für zunehmende Anspannung**
- » **Gute Investmentmöglichkeiten bei moderatem Wertsteigerungspotenzial**

Die DZ HYP hat heute ihre neue Studie „Wohnimmobilienmarkt 2024 | 2025“ veröffentlicht. Mit dieser liefert sie erstmals eine detaillierte Analyse zu den Chancen und Herausforderungen einer besonders relevanten Assetklasse. Beleuchtet werden aktuelle Entwicklungen am Wohnungsmarkt sowie die Aussichten des Segments aus Anlegersicht. Dabei blickt die DZ HYP auf zugrundeliegende Einflusskräfte wie demografische Entwicklungen und die Neubau- und Sanierungssituation. Im Anschluss werden die Einzelmärkte der sieben größten deutschen Städte sowie von zwölf regionalen Oberzentren betrachtet.

Die Analyse zeigt einen zunehmend angespannten Wohnimmobilienmarkt. Standortübergreifend beschleunigt eine erhöhte Nachfrage in Kombination mit stagnierenden Neubauzahlen die Mietpreisentwicklung. Zeitgleich bieten sich aus dieser Lage heraus gute Anlagemöglichkeiten für Investoren. Sabine Barthauer, Vorstandsvorsitzende der DZ HYP, fasst zusammen: „Der Wohninvestmentmarkt zeigt deutliche Erholungstendenzen. Die Preiskorrektur scheint hinter uns zu liegen, was Investoren in Verbindung mit den ersten Zinssenkungen der EZB wieder mehr Planungssicherheit gibt. Ungeachtet der in den vergangenen zwei Jahren nachgebenden Bewertungen sind Mehrfamilienhäuser nach wie vor hochpreisig. Für Anleger gewinnt damit die Mietrendite weiter an Bedeutung“.

Kleiner werdende Haushalte bestimmen die Wohnraumnachfrage

Deutschland verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 4 Milliarden Quadratmetern, verteilt auf 43 Millionen Wohneinheiten. Umgerechnet auf die Einwohnerzahl sind das knapp 50 Quadratmeter pro Kopf. Damit herrscht kein genereller Mangel an Wohnraum. Allerdings weichen die Struktur des Wohnungsbestands und die der Bevölkerung zunehmend voneinander ab. Eine große Rolle spielen dabei die kleiner werdenden Haushalte. Während in Städten wie Essen oder Hannover die Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2022 nur um 1 Prozent anstieg, lag das dortige Plus der Haushalte bei 7 beziehungsweise 9 Prozent. Im gesamten Bundesgebiet wuchs die Haushaltsanzahl im betrachteten Zeitraum mehr als doppelt so schnell wie die Bevölkerung. Einem dadurch entstehenden Plus von 3 Millionen Kleinhaushalten steht ein Neubau von lediglich 1,3 Millionen Geschosswohnungen gegenüber.

Rahmenbedingungen erschweren wirtschaftlich sinnvollen Wohnungsbau

Die Herstellungsaufwendungen für Wohngebäude sind seit 2020 um rund 40 Prozent gestiegen. In Verbindung mit den rapide in die Höhe gegangenen Zinssätzen sorgte dies in deutschen Großstädten für Gesamtkosten von durchschnittlich mehr als 5.000 Euro je Quadratmeter. Ungeachtet der hohen Erstbezugsmieten ist damit ein wirtschaftlich sinnvoller Wohnungsbau kaum möglich. Die Herausforderungen bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben zeigen sich in der stark rückläufigen Zahl der Baugenehmigungen sowie den seit 2021 um fast 60 Prozent eingebrochenen Verkaufszahlen für Bauland. Bis 2026 könnte die Zahl fertiggestellter Wohnungen auf unter 200.000 sinken. Damit läge sie deutlich unter dem derzeitigen Niveau von 300.000 Fertigstellungen, die schon nicht ausgereicht haben.

Bestandsmieten liegen ungeachtet angespannter Lage auf moderatem Niveau

Als Folge eines wachsenden Wohnungsbedarfs und zu geringer Neubautätigkeiten weist das Gros der untersuchten Städte keine nennenswerten Leerstände mehr auf. Das fehlende Angebot treibt die Mietpreise für Neuabschlüsse und Erstbezüge in die Höhe. Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen liegen die Mittelwerte zwischen 8,60 Euro je Quadratmeter in Dresden bis zu 19,50 Euro je Quadratmeter in München. Bei Erstbezug neuer Wohnungen sind durchschnittlich noch einmal 4 Euro je Quadratmeter zusätzlich zu zahlen. Anders verhält es sich mit den Mieten im Bestand. Diese liegen auf einem insgesamt moderaten Niveau. Mieterinnen und Mieter mit langjährigen Verträgen profitieren von der geringeren Anpassungsdynamik ihrer Mietpreise. In der schnell wachsenden Stadt Leipzig liegt der Durchschnittswert bei weniger als 6,50 Euro je Quadratmeter, in München sind es

knapp 13 Euro je Quadratmeter. Die wachsende Diskrepanz zwischen langjährigen Bestandsmieten und Neuverträgen bedingt zusätzlichen Druck auf den Wohnungsmarkt. Umziehen wird damit weniger attraktiv und es kommen kaum Bestandswohnungen auf den Markt. In der Folge lassen sich für die wenigen Angebote hohe Mietpreise durchsetzen. Für das laufende Jahr sowie für 2025 ist mit einem Plus von rund 5 Prozent zu rechnen.

Geringes Tempo bei energetischen Sanierungen

Der Gebäudebestand der Wohnungsgesellschaften in Deutschland ist zu großen Teilen jahrzehntealt. Das Bewusstsein für die Senkung der Treibhausgasemissionen ist bei den Verantwortlichen hoch. Gleichwohl sind diese Investitionen unter den derzeitigen Rahmenbedingungen ähnlich herausfordernd und unwirtschaftlich wie der Wohnungsneubau. Zwar sind Mehrfamilienhäuser im Durchschnitt effizienter als Ein- und Zweifamilienimmobilien. Dennoch sind rund 60 Prozent der etwa 3,3 Millionen Objekte in Deutschland den Energieeffizienzklassen D bis H zuzuordnen. Für die kommenden Jahre ist mit einer Zunahme der energetischen Sanierungen zu rechnen, zumal die Kosten hierfür umgelegt werden können und sich damit Mietsteigerungspotenzial ergibt. Insgesamt bleibt die klimafreundliche Transformation des Gebäudebestands auch für das kommende Jahr weiterhin herausfordernd.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Wohnimmobilienmarkt Deutschland 2024|2025“ steht unter www.dzhyp.de zum Download bereit und kann bei der DZ HYP als Printexemplar angefordert werden.

Über die DZ HYP AG

Die DZ HYP ist eine führende Immobilienbank in Deutschland und Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Ihre Kunden und Partner bedient die DZ HYP mit einem umfassenden Angebot in den drei Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden sowie Öffentliche Kunden. Die Bank ist mit zwei Hauptstandorten in Hamburg und Münster sowie mit Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent. Weitere Informationen unter www.dzhyp.de.

Ansprechpartnerin

Julia Jordan
Abteilungsleiterin Kommunikation und Marketing
DZ HYP AG
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon +49 40 3334-2583
E-Mail: julia.jordan@dzhyp.de