

Wohnungsmarkt | 12.10.2022 | Lesezeit 3 Min.

Große Stadt, gefragter Wohnraum

Nach einem zurückhaltenden ersten Pandemiejahr 2020 kauften die Bundesbürger 2021 wieder mehr Wohnungen in den 80 bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands. Besonders in Berlin, München und Hamburg ist Wohneigentum gefragt - und entsprechend teuer. Die Eigentumsquote stagniert dennoch.

Deutschland, Land der Mieter? Die Zahlen sprechen dafür: Nur knapp 46 Prozent aller Haushalte besaßen 2020 Wohneigentum. Das ist die niedrigste Quote in der EU. In Spanien und Italien beispielsweise leben mehr als 70 Prozent der Haushalte in ihren eigenen vier Wänden.

Und mehr Grundbesitzer werden es hierzulande wohl erst mal auch nicht. Seit 2011 ist die Wohneigentumsquote nur um 0,3 Prozentpunkte gestiegen. Vor allem Jüngere besitzen immer seltener Eigentum: Zwischen 2011 und 2020 sank der Anteil der 35- bis 44-jährigen Wohneigentümer von 42 auf 37 Prozent.

Wieder mehr Wohnungskäufe

Stillstand im Wohnimmobilienmarkt gibt es dennoch nicht. Das zeigt der neue Wohneigentumsreport, in dem das Institut der deutschen Wirtschaft für die Accentro Real Estate AG alle Wohneigentumskäufe in den 80 bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands im Jahr 2021 analysiert hat.

In der Hälfte der 80 deutschen Großstädte kauften sich 2021 noch weniger Menschen eine Wohnung als im Jahr davor. Demgegenüber stehen 16 Städte, in denen die Käufe im zweistelligen Prozentbereich zunahmen.

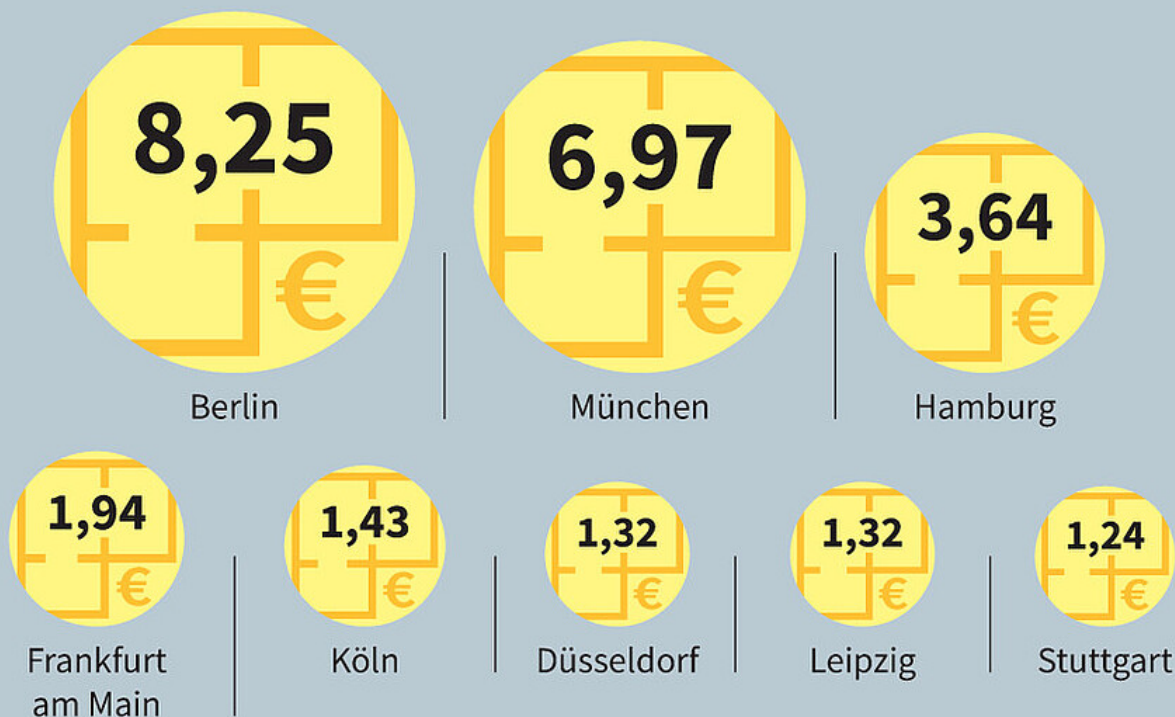
Während der Wohnungsmarkt 2020 von der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden finanziellen Planungsschwierigkeiten geprägt war, stiegen die Wohnungskäufe der Bundesbürger – sei es von Selbstnutzern oder von Kapitalanlegern, die die Wohnungen vermieten wollen – im vergangenen Jahr in den insgesamt 80 Städten wieder, nämlich um 4,4 Prozent. Insgesamt wechselte bei 127.967 Wohnungen der Besitzer.

Es gibt dabei große Unterschiede: In der Hälfte der 80 Großstädte legten sich 2021 noch weniger Menschen Wohneigentum zu als im ersten Pandemiejahr. Demgegenüber stehen 16 Städte, in denen die Käufe im zweistelligen Prozentbereich zunahmen und die mehr als ein Drittel aller Käufe auf sich vereinen. Besonders in Berlin herrschte Kauffreude (Grafik):

In der Bundeshauptstadt wurden 2021 mit annähernd 20.000 Wohnungen gut 20 Prozent mehr verkauft als im Jahr davor.

Wohnungskauf: Milliardenausgaben in deutschen Großstädten

So viele Milliarden Euro gaben die Bundesbürger in den acht bevölkerungsreichsten deutschen Städten im Jahr 2021 für Wohnungskäufe aus



Quellen: Accentro, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2022 IW Medien / iwd

iwd

Auf Berlin entfielen damit mehr als 15 Prozent aller Wohnungskäufe in den untersuchten Städten. In München, im Kaufzahlen-Ranking auf Platz zwei, erhielten mehr als 11.000 Wohnungen einen neuen Besitzer. Auf Rang drei landete Hamburg mit circa 6.200 gekauften Wohnungen - die drei Städte mit den höchsten Verkaufszahlen sind damit, wenig verwunderlich, auch die drei bevölkerungsreichsten.

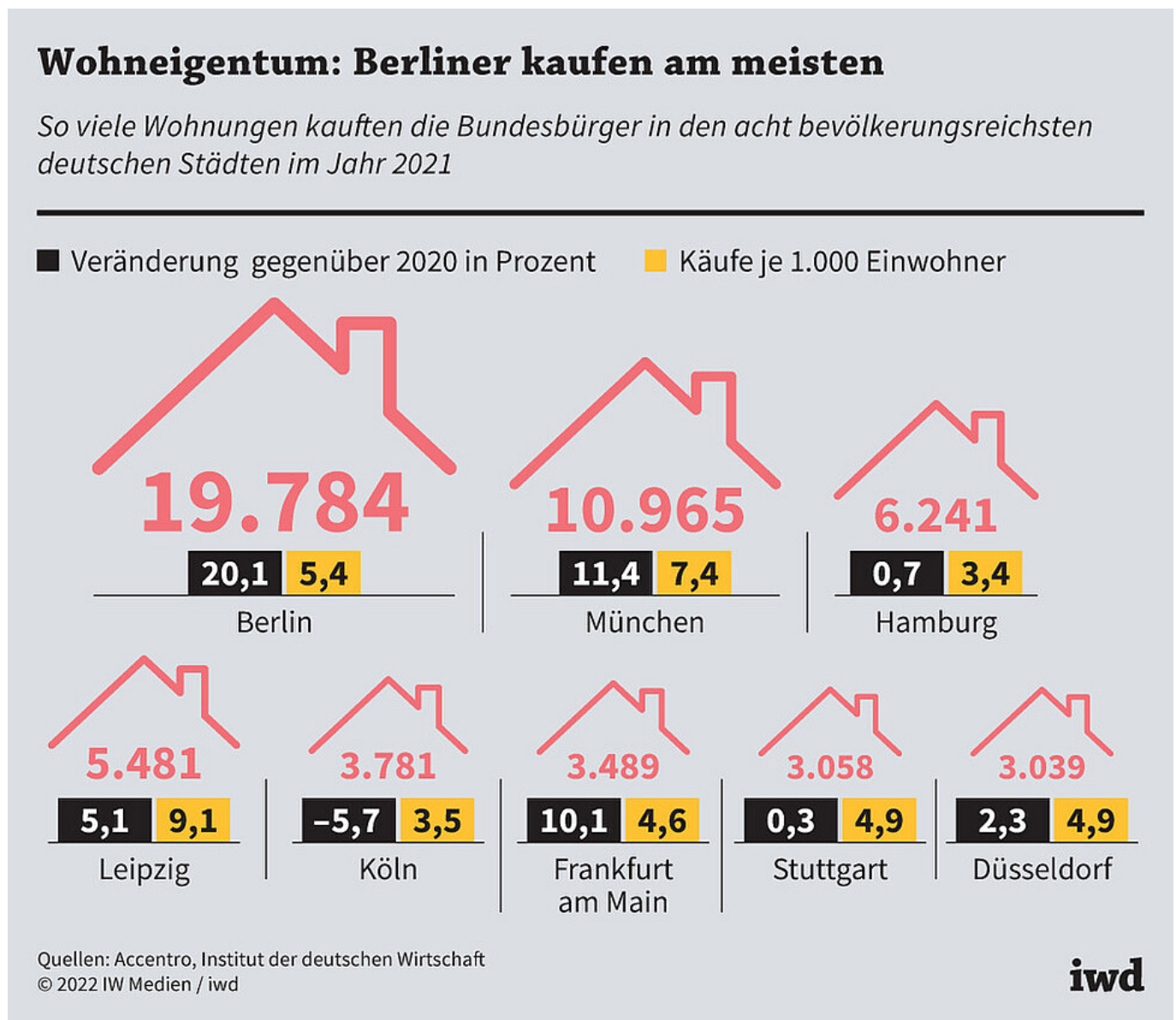
Die fünfthmeisten Wohnungen kauften die Menschen allerdings in Dresden - einer Stadt, die nicht zu den zehn größten in Deutschland zählt. Zusammen mit Leipzig auf Platz vier entfallen so gut 7 Prozent der Käufe auf die beiden sächsischen Nachbarn. Leipzig führt darüber hinaus bei den Wohnungskäufen je 1.000 Einwohner - mit Chemnitz erneut gefolgt von einer Stadt in Sachsen.

Große Kostenspanne zwischen den Städten

Betrachtet man die absoluten Ausgaben für Wohnungskäufe, sind die Top Acht

identisch mit den acht bevölkerungsreichsten Städten. Sie sind auch die einzigen Städte in Deutschland, in denen die Einwohner 2021 jeweils mehr als 1 Milliarde Euro für Eigentum ausgaben. Die Kostenspanne zwischen ihnen ist dennoch groß (Grafik):

In Berlin lagen die Ausgaben für Wohnungskäufe im Jahr 2021 mit knapp 8,3 Milliarden Euro mehr als sechsmal so hoch wie in Stuttgart mit rund 1,2 Milliarden Euro.



Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Ausgaben in Berlin damit um rund ein Drittel. Den stärksten Anstieg verzeichnete Potsdam, wo sich die Ausgaben fast verdoppelten.

Neubauzahlen können hohen Wohnungsbedarf nicht decken

Die IW-Analyse unterstreicht die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum in deutschen Großstädten. Um diese bedienen zu können, hat sich die Bundesregierung das Ziel gesetzt, jährlich den Bau von 400.000 neuen Wohnungen zu ermöglichen. Im Jahr 2021 entstanden allerdings nur 293.000 neue Wohnungen. Das sind zwar Neubauzahlen wie zuletzt zum Ende der 1990er Jahre, aber dennoch zu wenig, um den hohen Wohnungsbedarf decken zu können.

Erschwerend kommt hinzu, dass sich aufgrund gestiegener Bauzinsen, hoher Materialkosten und dem Fachkräftemangel zurückgestellte Bauprojekte mehren. Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) erwartet einen Rückgang bei den Fertigstellungen um 50.000 bis 75.000 Wohnungen pro Jahr. Gelingt es der Regierung nicht, diesem Einbruch entgegenzusteuern, wird sich der Wohnungsmangel in den kommenden Jahren verschärfen. In diesem Fall wäre auch in Zukunft mit weiter steigenden Preisen zu rechnen.

Kernaussagen in Kürze:

- In der Hälfte der 80 deutschen Großstädte kauften sich 2021 noch weniger Menschen eine Wohnung als im Jahr davor. Demgegenüber stehen 16 Städte, in denen die Käufe im zweistelligen Prozentbereich zunahmen.
- Besonders viele Wohnungen wechselten in Berlin den Besitzer. Die Bundeshauptstadt führt auch mit Abstand bei den absoluten Ausgaben für Wohnungskäufe.
- Für die kommenden Jahre wird bei den Neubauzahlen ein Rückgang um 50.000 bis 75.000 Wohnungen pro Jahr erwartet. Gelingt es der Regierung nicht, diesem Einbruch entgegenzusteuern, wird sich der Wohnungsmangel in den kommenden Jahren verschärfen.