

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

Frühjahrgutachten 2017 – Kapitel Wohnen

IHK zu Köln

Prof. Dr. Harald Simons
Köln, 27. März 2017

Frühjahrgutachten



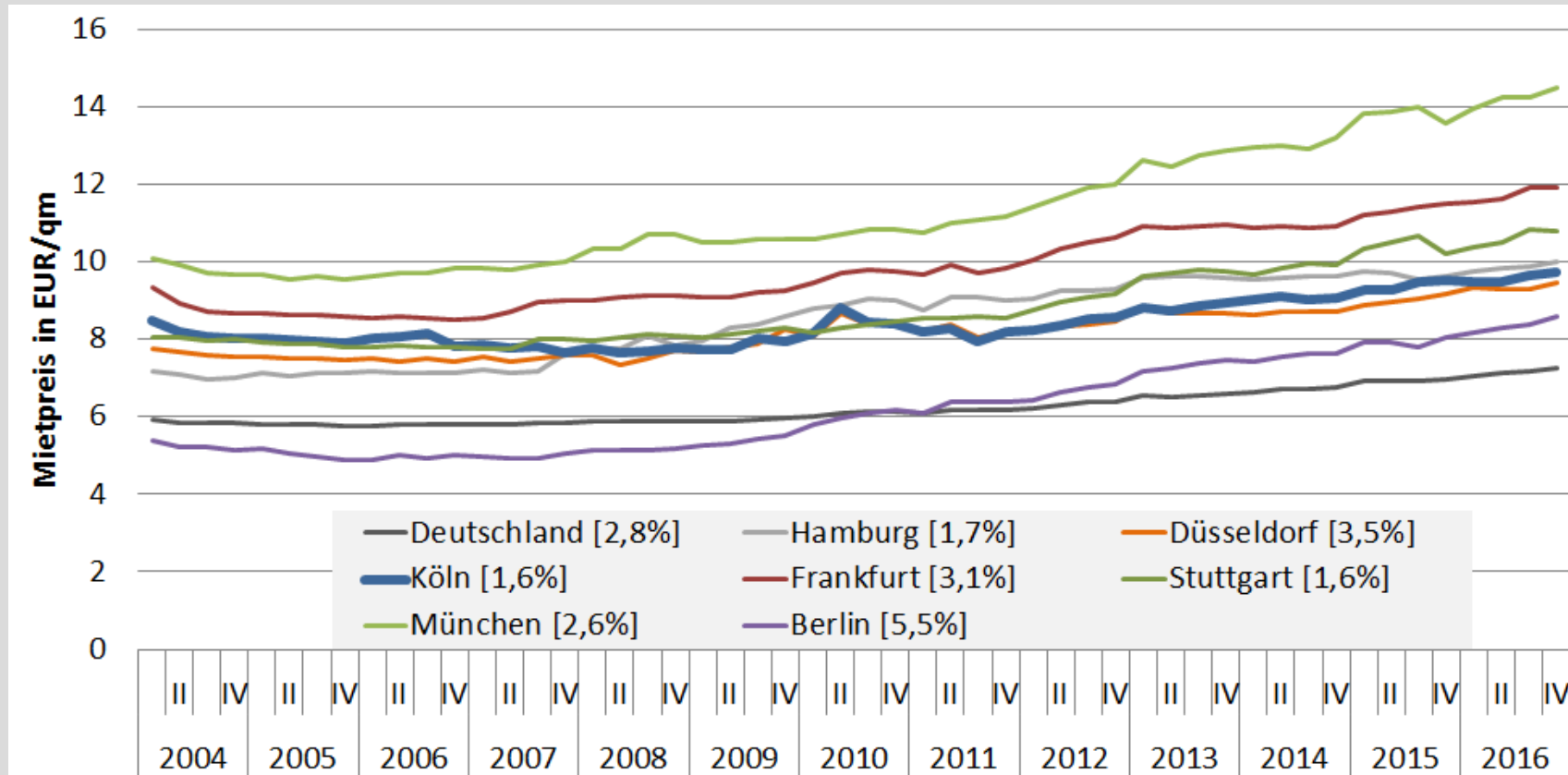
Bezug über www.ZIA.de

Vorweg

- Die Datenlage ist für Berlin und München eindeutig, Trendbruch bei Kaufpreisen zu erwarten
- Für Köln (und Düsseldorf) ist es nicht eindeutig
- Daher keine klare Botschaft !

Hedonische Angebotsmieten in Top 7

I 2004 – IV 2016 [Anstieg 2016 ggü. 2015 in Klammern, nominal]

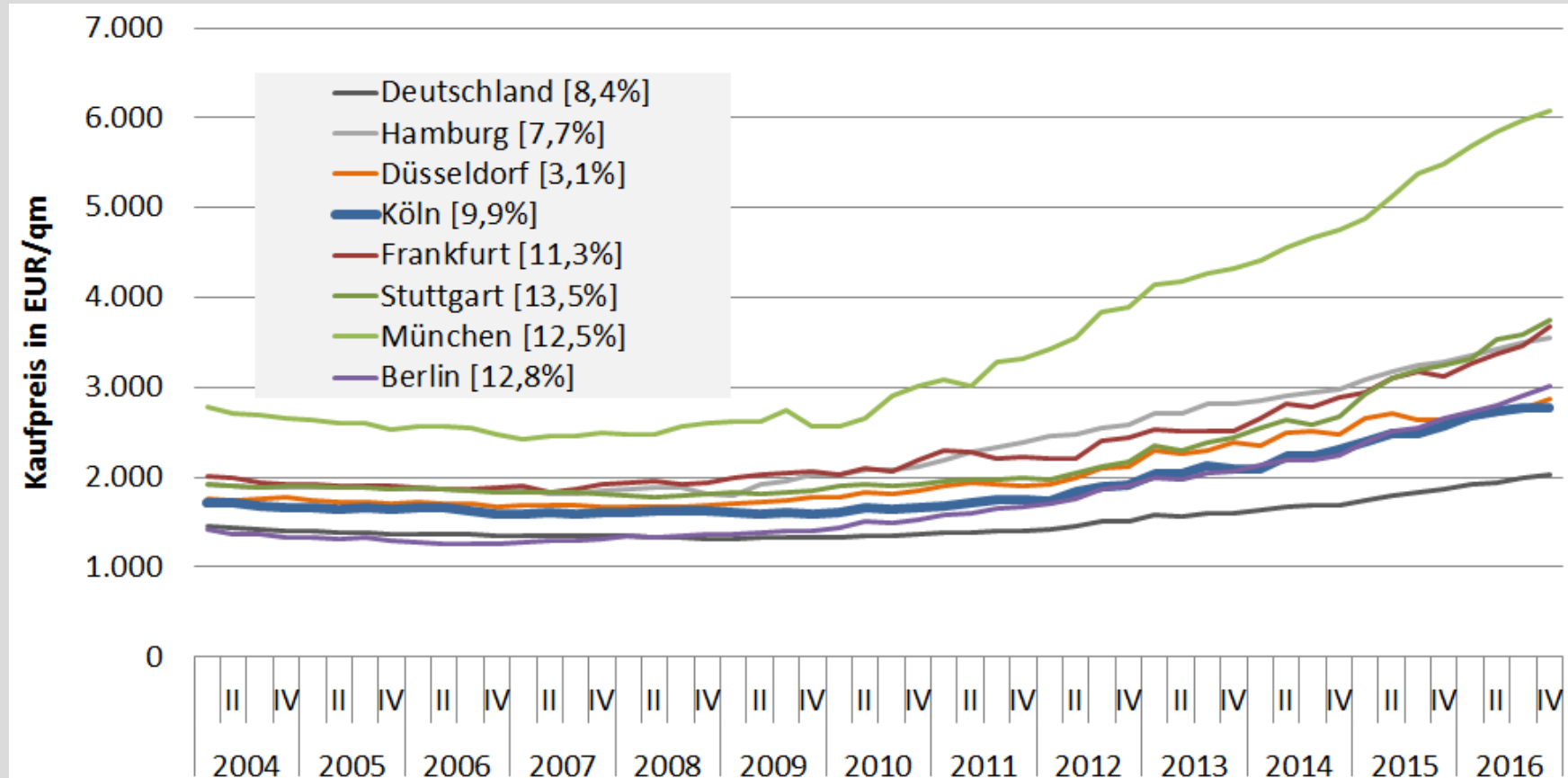


Referenzwohnung: 60-80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre

Quelle: empirica-Preisdaten auf Basis IDN Immodaten GMBH bis 2011, empirica-systeme ab 2012

Hedonische Kaufpreise ETW in Top 7

I 2004 – IV 2016 [Anstieg 2016 ggü. 2015 in Klammern, nominal]



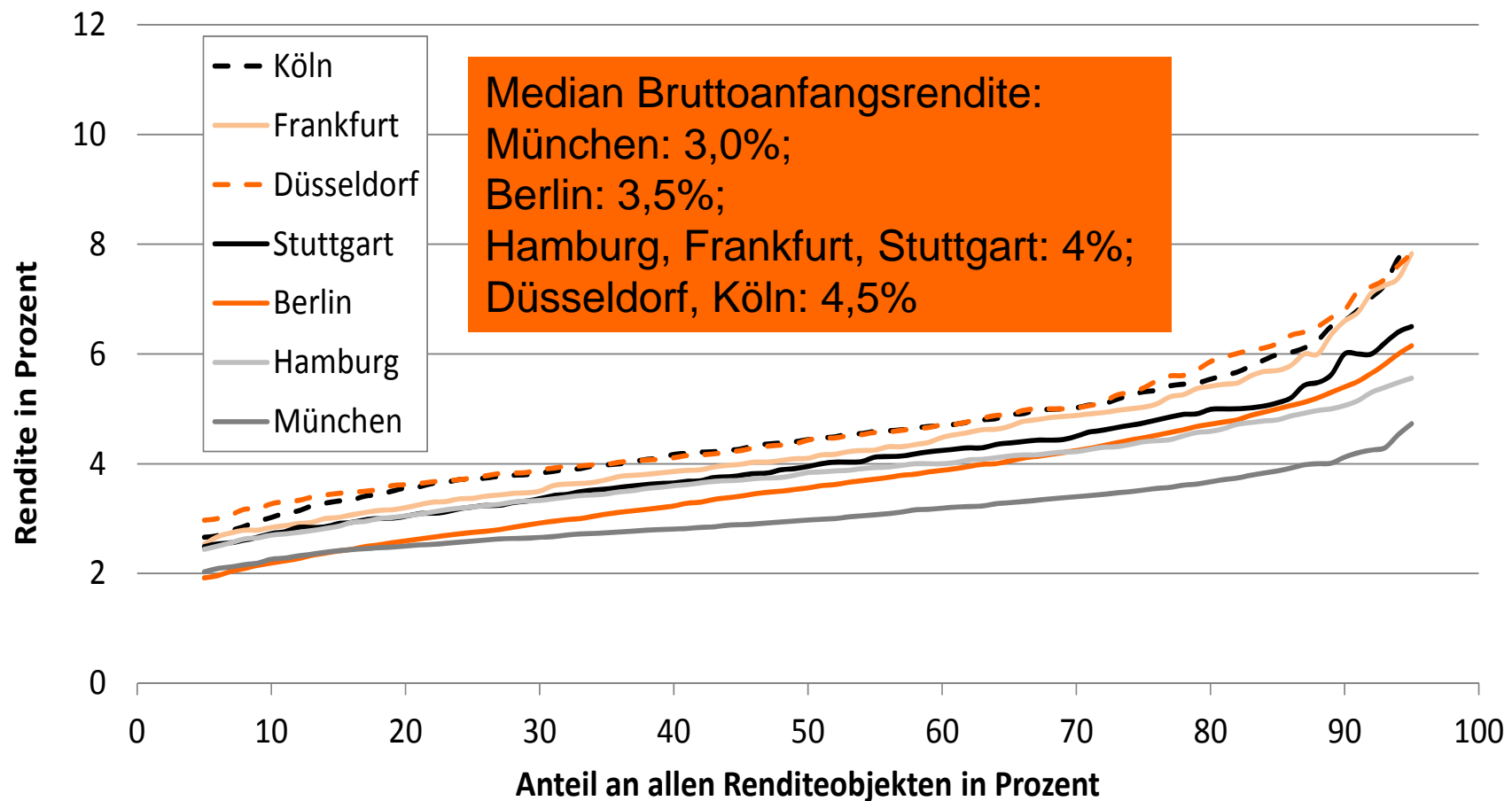
Referenzwohnung: 60-80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre

Quelle: empirica-Preisdaten auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012

Preisübertreibung in den Top 7

	Veränderung 2004 - 2016		Preisübertreibung	
	Kaufpreise	Mieten	relativ zu 2004	relativ zu 2016
Hamburg	82%	40%	42%	23%
Düsseldorf	57%	22%	34%	22%
Köln	62%	17%	45%	28%
Frankfurt	75%	32%	43%	25%
Stuttgart	87%	33%	54%	29%
München	117%	45%	73%	33%
Berlin	109%	60%	49%	23%

Bruttoanfangsrendite in den TOP7, I – III 2016



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

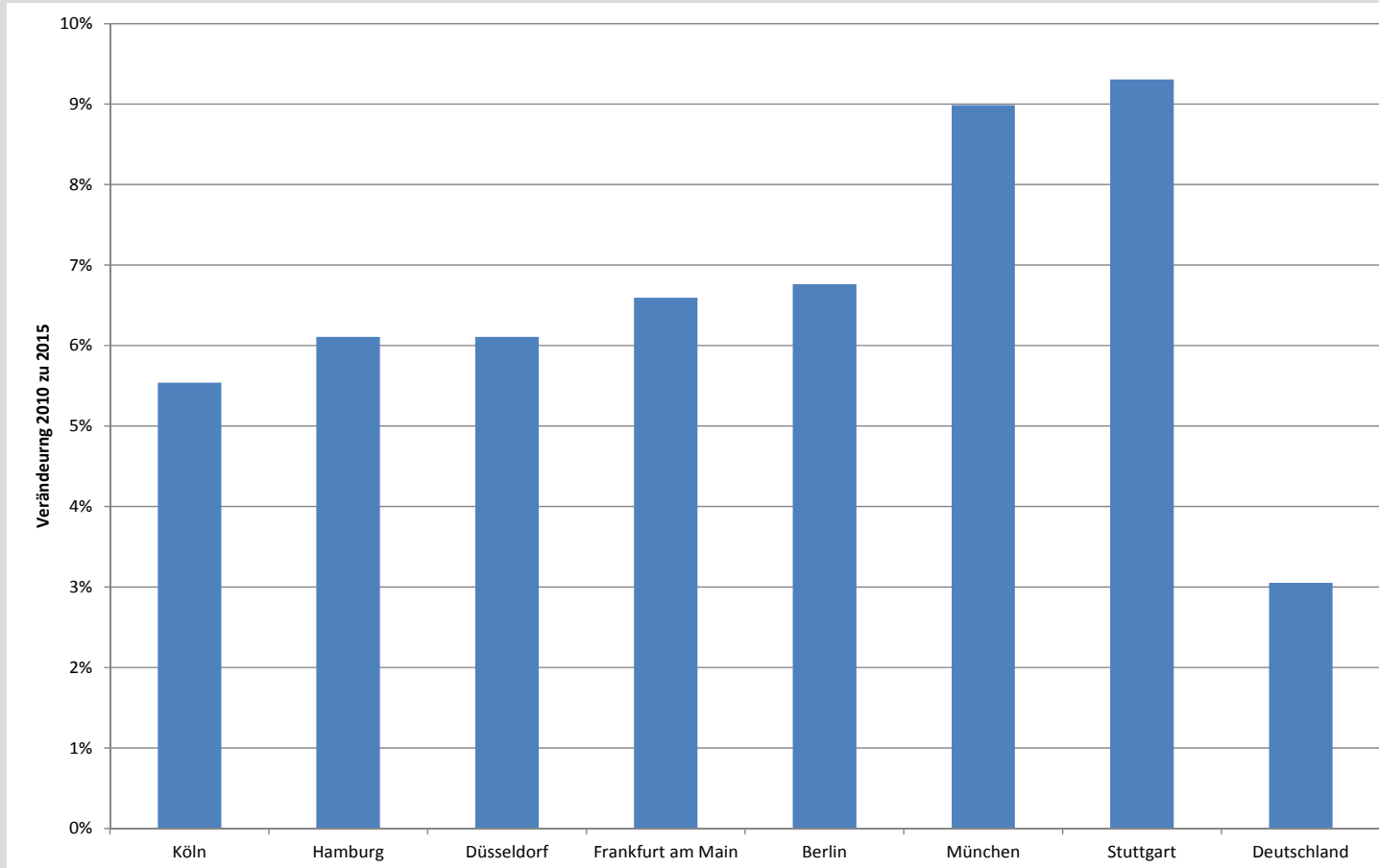
Rendite

- Bruttoanfangsrenditen von im Median von 3% bis unter 5%
- Berücksichtigung von Kaufnebenkosten, nicht umlegbaren Betriebskosten und Instandhaltung: -1%-Punkt
- Nettoanfangsrendite in München und Berlin: 2%, Köln: 3,5%
- Sicher Zuwenig in Berlin und München selbst bei dauerhaft niedrigem Zinsniveau
- Investoren spekulieren mindestens in Berlin und München auf weiter steigendes Mietniveau!
- Köln möglicherweise nur schwach oder auch gar nicht
- Dafür muss aber die Nachfrage weiterhin schneller als das Angebot steigen.

Nachfrage

Veränderung der Zahl der Privathaushalte, 2010-2015

Vorsicht bei Interpretation: Zahlen schwanken stark !

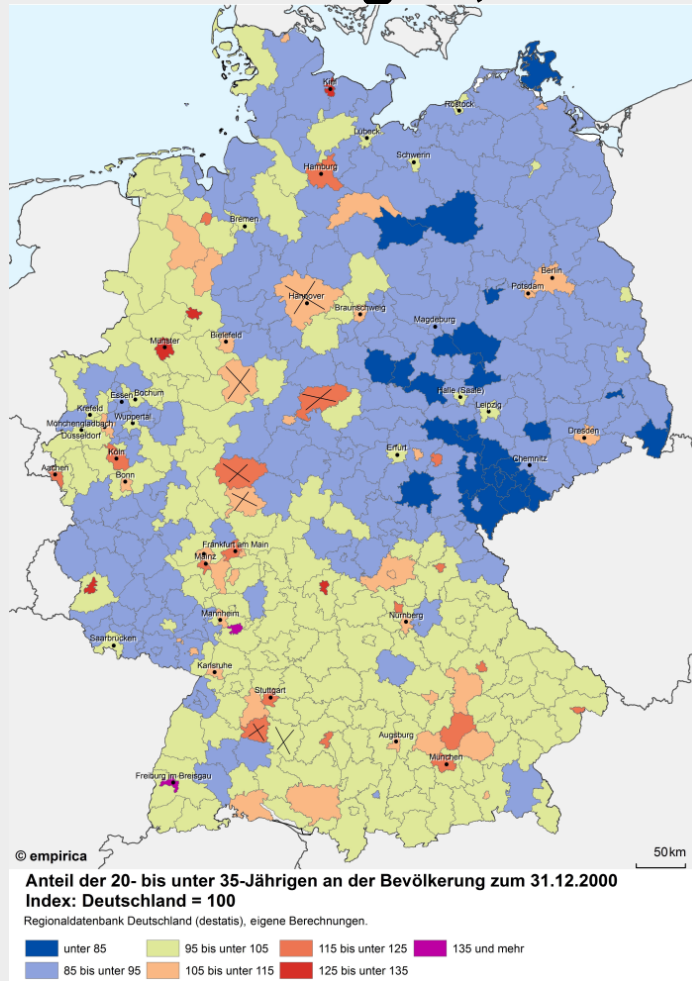


Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnungen

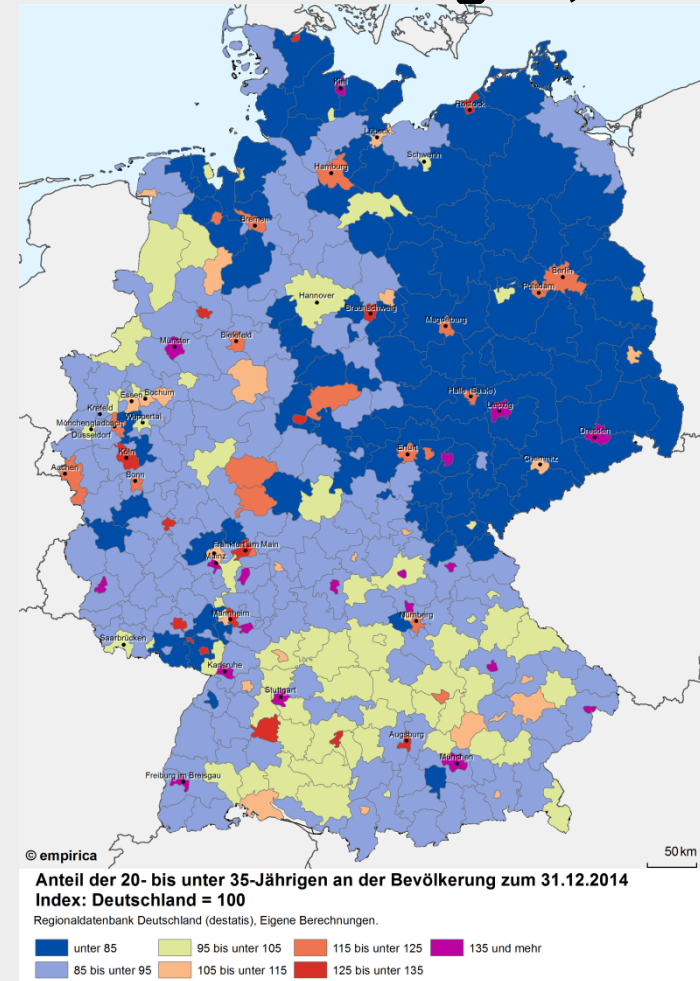
Schwarmverhalten

- Konzentration der jungen Altersklassen auf AUSGEWÄHLTE Schwarmstädte
- ab Mitte / Ende der 2000er Jahre
- Alle Landkreise* in Deutschland haben einen unterdurchschnittlichen Anteil junger Menschen (20 bis 35 Jahre)
* Ausnahme: Erding, Vechta
- Haushaltsverkleinerung auch eine Teilerklärung

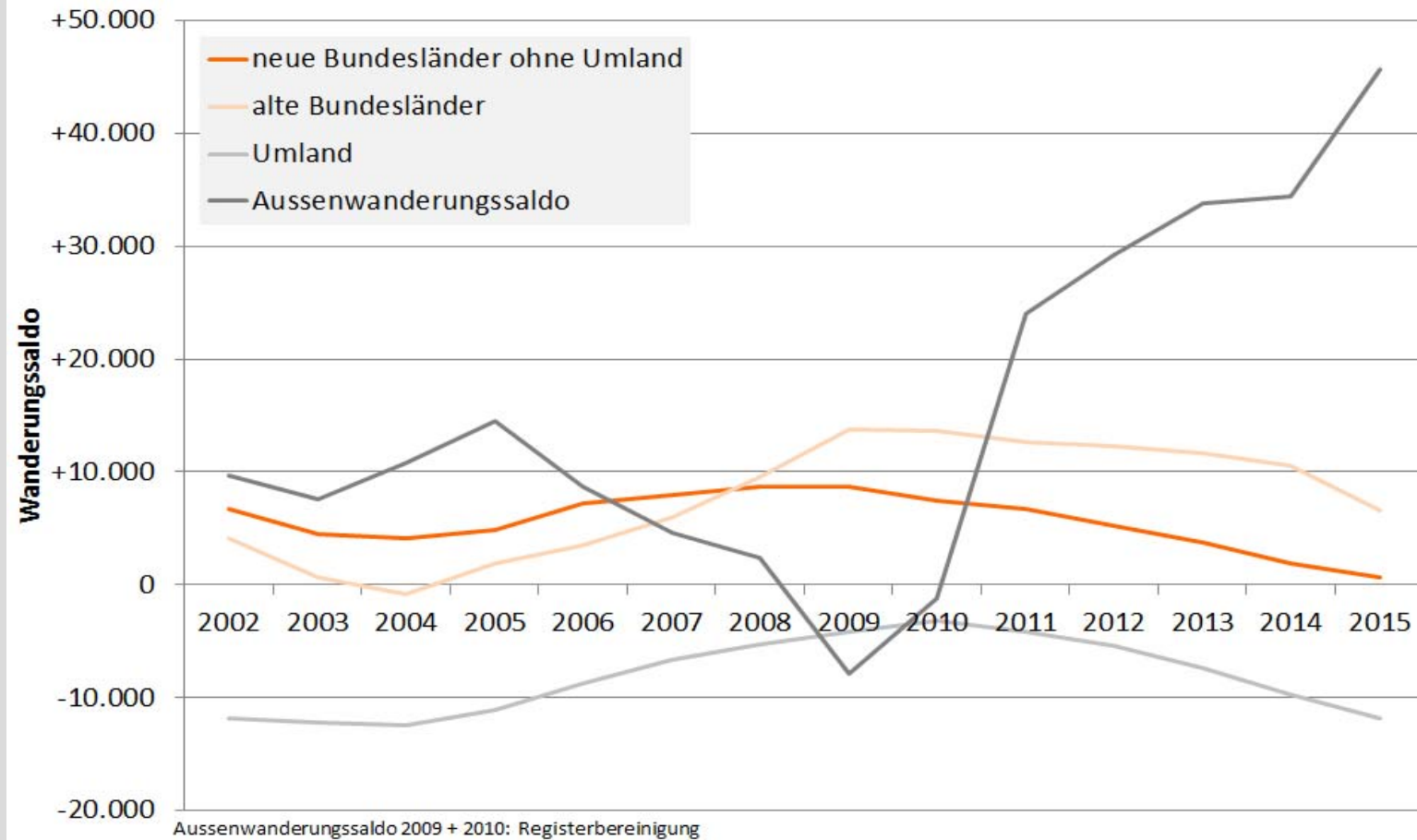
Anteil der 20- bis 35-Jährigen, 2000



20- bis 35-Jährigen, 2014

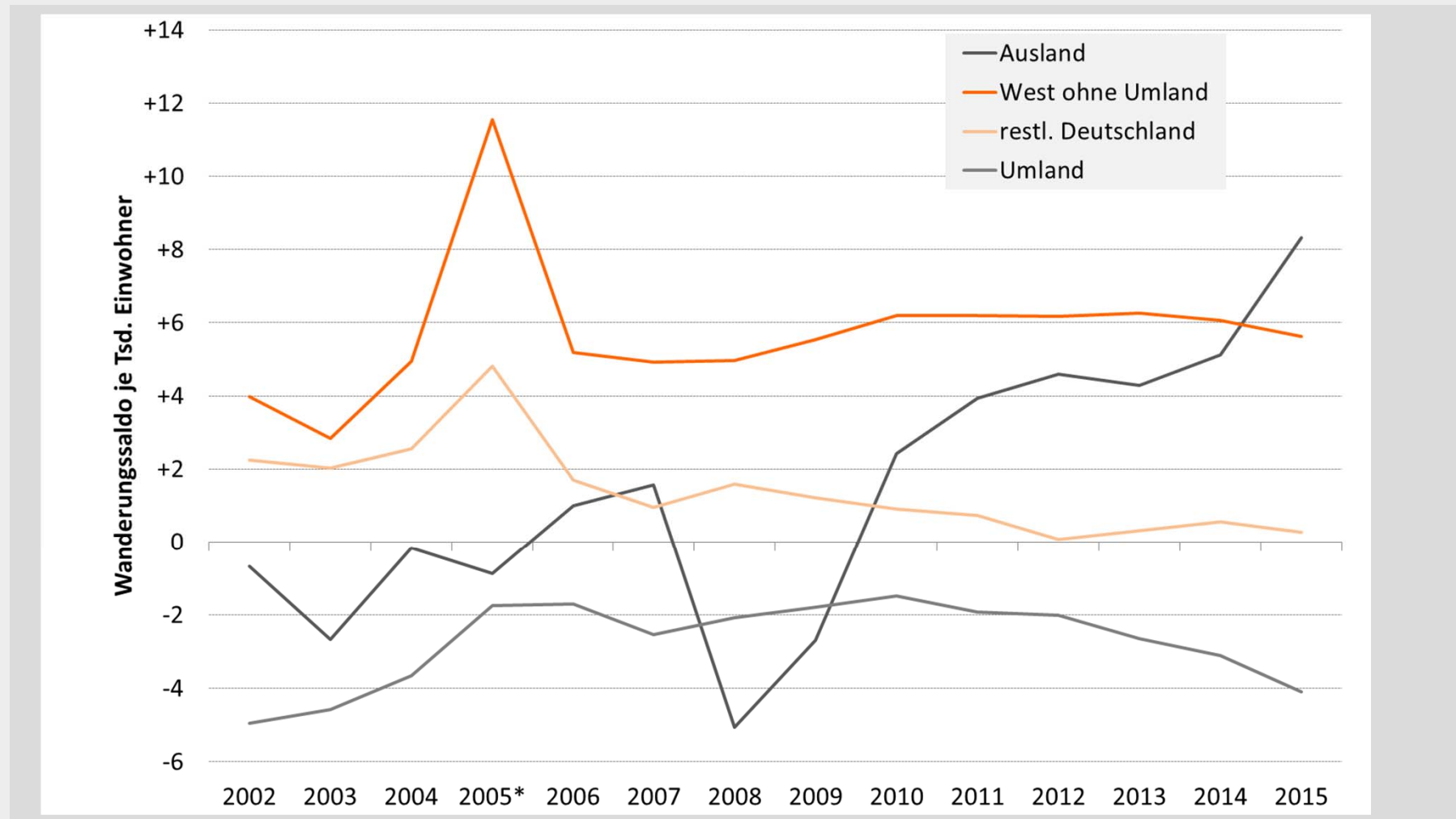


Wanderungssaldo Berlin, 2002 - 2015



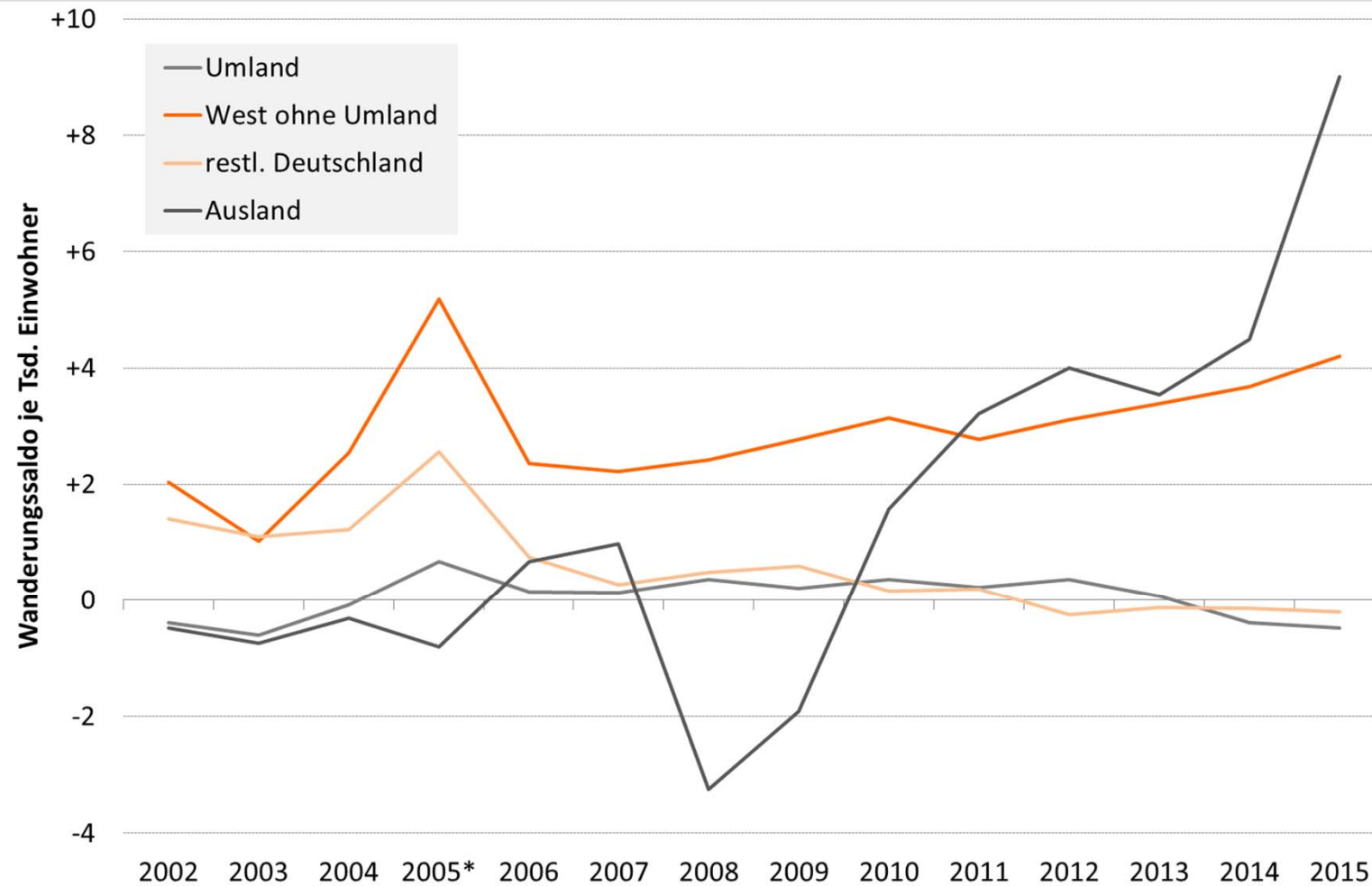
Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

Wanderungssaldo Köln, 2002 - 2015



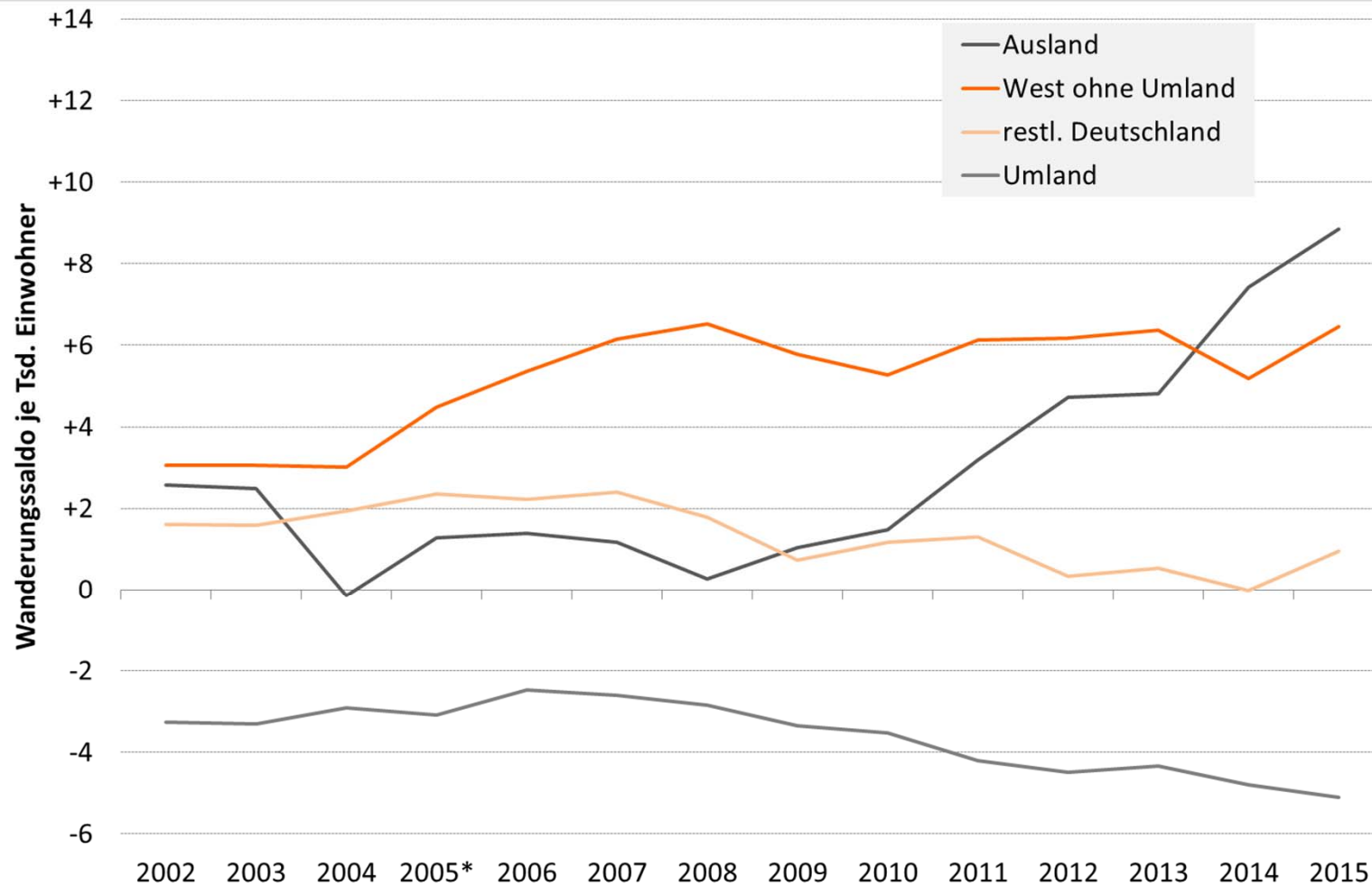
* Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer; Umland: REK, RBK, RSK. West: NRW, HE, RLP, SL.

Wanderungssaldo Region Köln, 2002 - 2015 (K+Lev.+REK+RBK)



* Einführung einer ZWS in Köln; Umland: EUS, DN, NE, Mettmann, OBK. West: NRW, HE, RLP, SL.

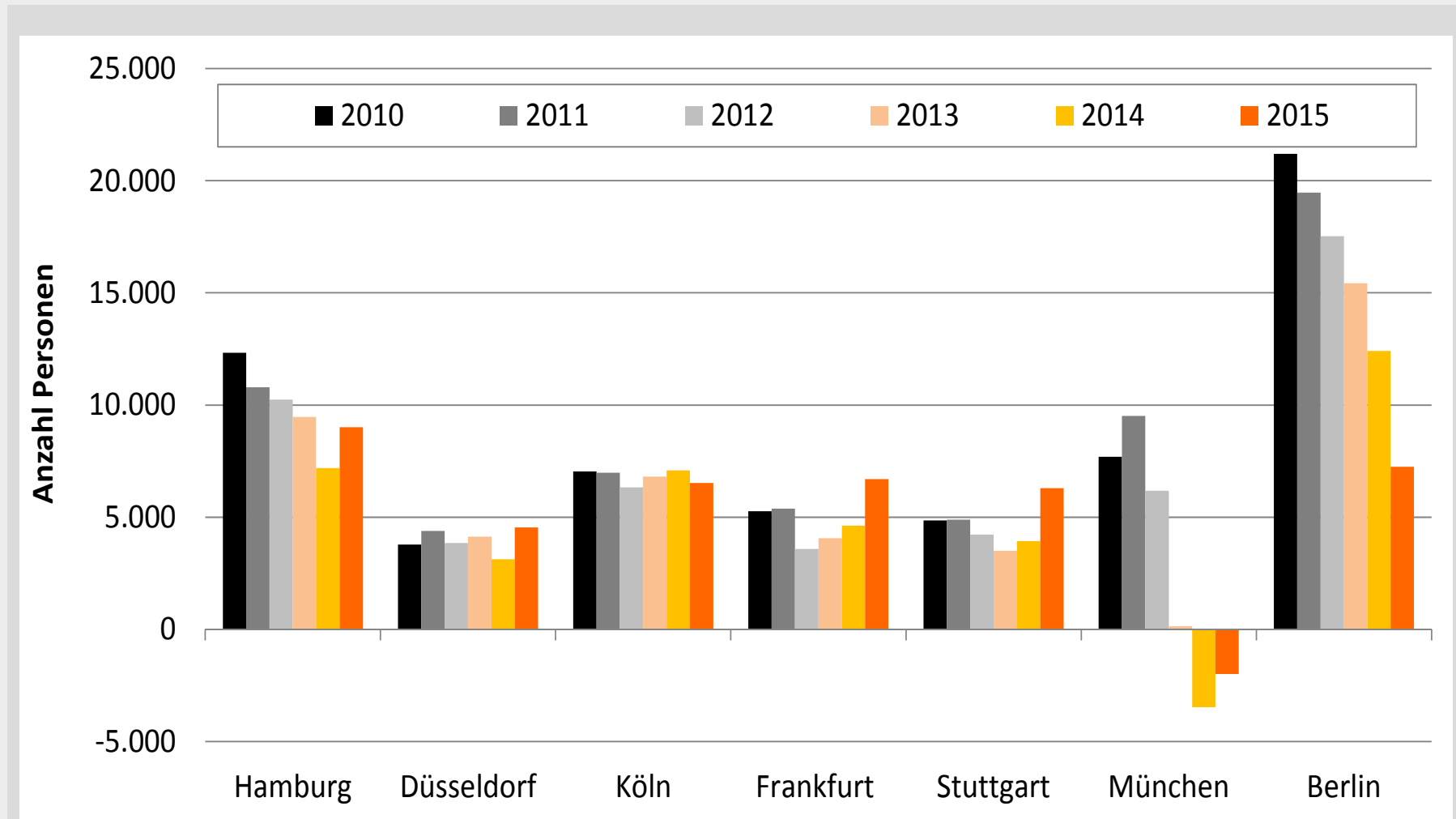
Wanderungssaldo Düsseldorf, 2002 - 2015



Umland: Rheinkreis Neuss, Kreis Mettmann. West: NRW, HE, RLP, SL.

Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

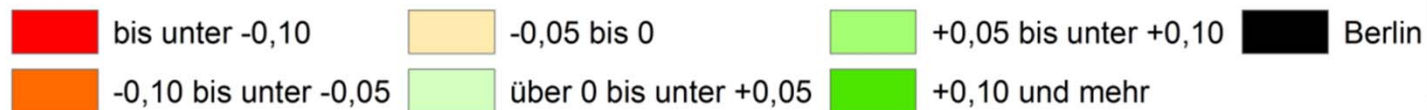
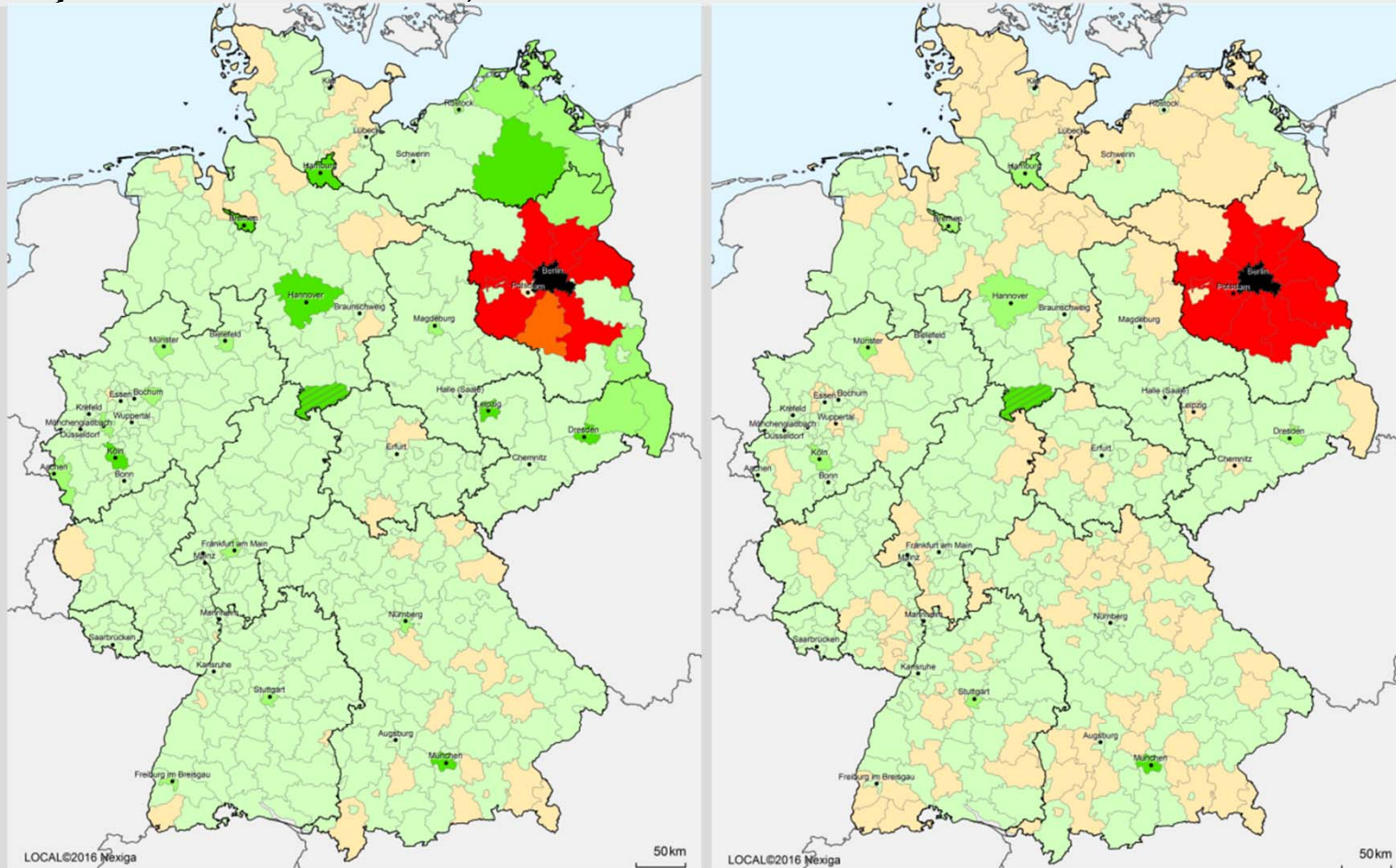
Wanderungssaldo mit Deutschland (ohne Umland)



Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

Herkunft der Zu- und Fortziehenden der Stadt Berlin –

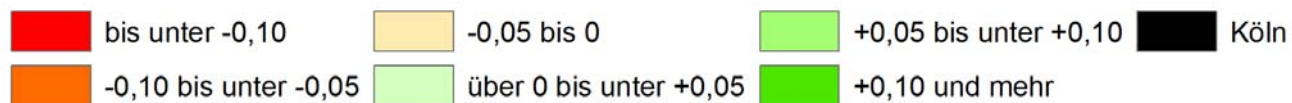
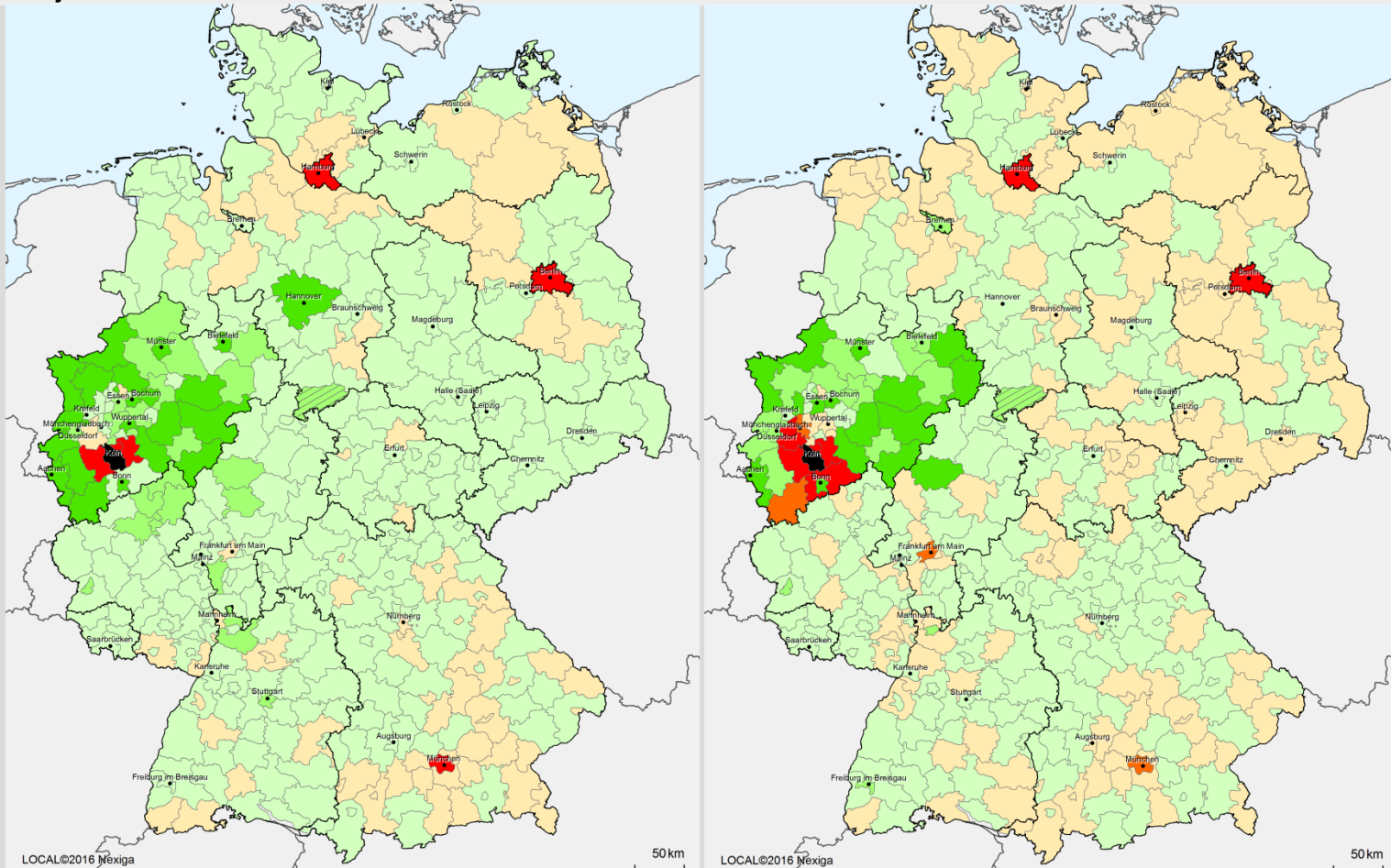
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Stadt Berlin, 2010 und 2015



Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.

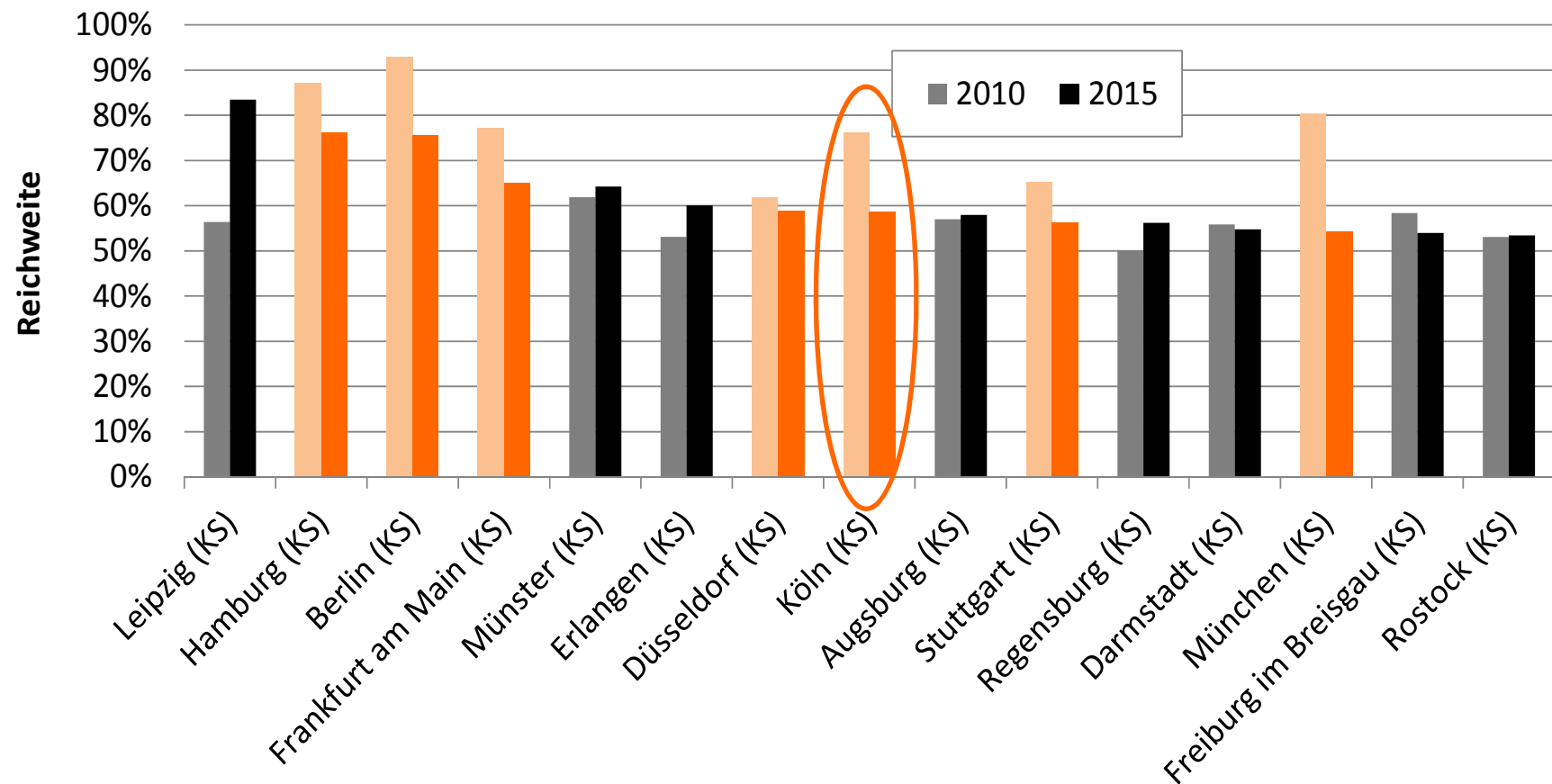
Herkunft der Zu- und Fortziehenden der Stadt Köln –

Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Stadt Köln, 2010 und 2015



Schraffur: Verzerrt wegen Erstaufnahmeeinrichtung/Grenzdurchgangslager.

Reichweite der Binnenwanderung ausgewählter Städte



Lesebeispiel: Im Jahr 2010 erzielte die Stadt Berlin Wanderungsgewinne gegenüber 93% aller (bevölkerungsgewichteten) deutschen Kreise. Im Jahr 2015 sind es 75%.

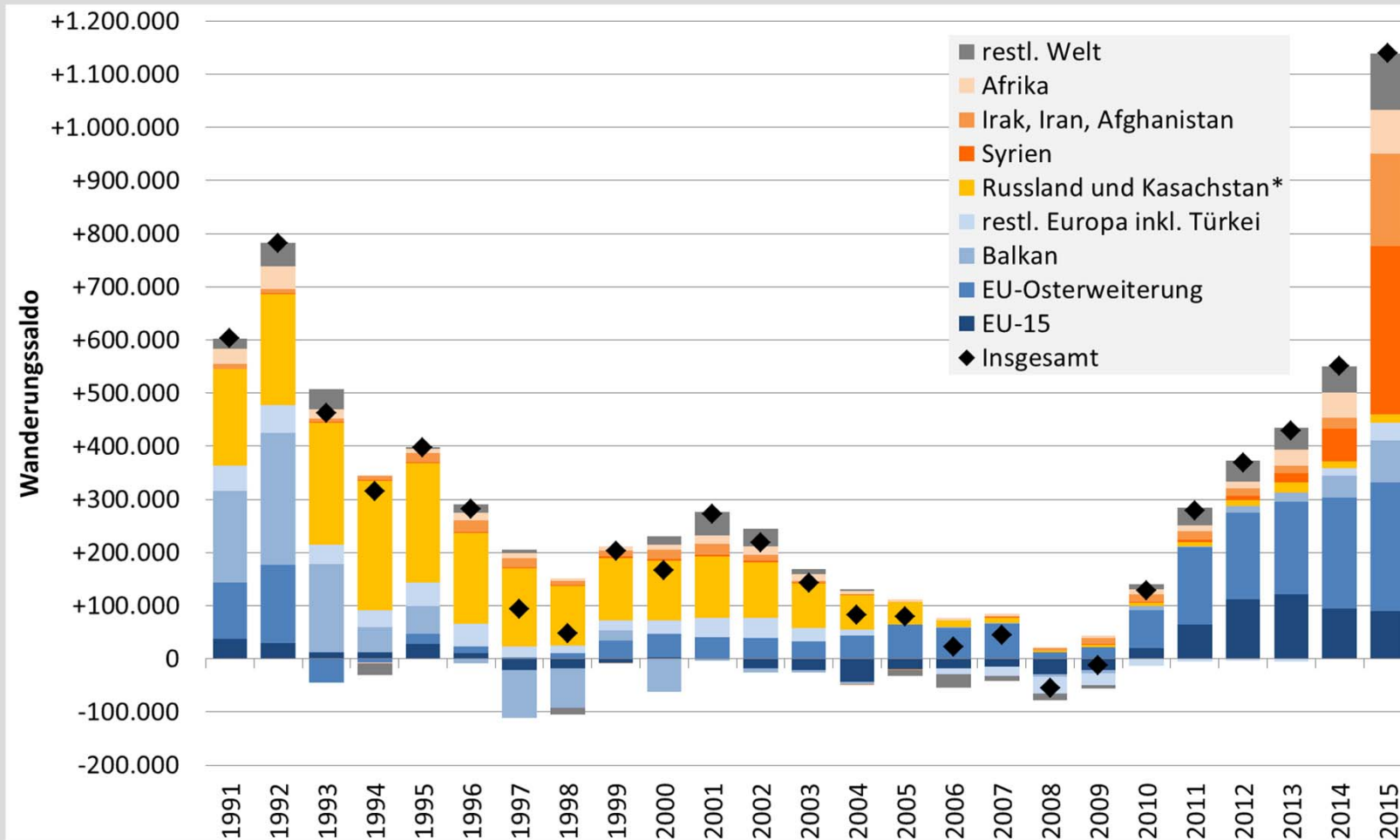
Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

Fazit Binnenwanderung

- Für Berlin (!), München, Hamburg (?) gilt:
- Der Schwarm zieht weiter
.... in günstigere Städte

- Für Köln: vielleicht erste Anzeichen,
aber nicht eindeutig

Zuwanderung nach Deutschland



* 1991- 1999 ehem. Sowjetunion

Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

Zuwanderung nach Deutschland

- Drei Wanderungswellen :
 - Südeuropa (Höhepunkt überschritten, dürfte demnächst negativ werden)
 - Ost- und Südosteuropa (konstant hoch)
 - Flüchtlinge (Höhepunkt überschritten, Rück- / Weiterwanderung setzt ein)

- Echo-Effekt

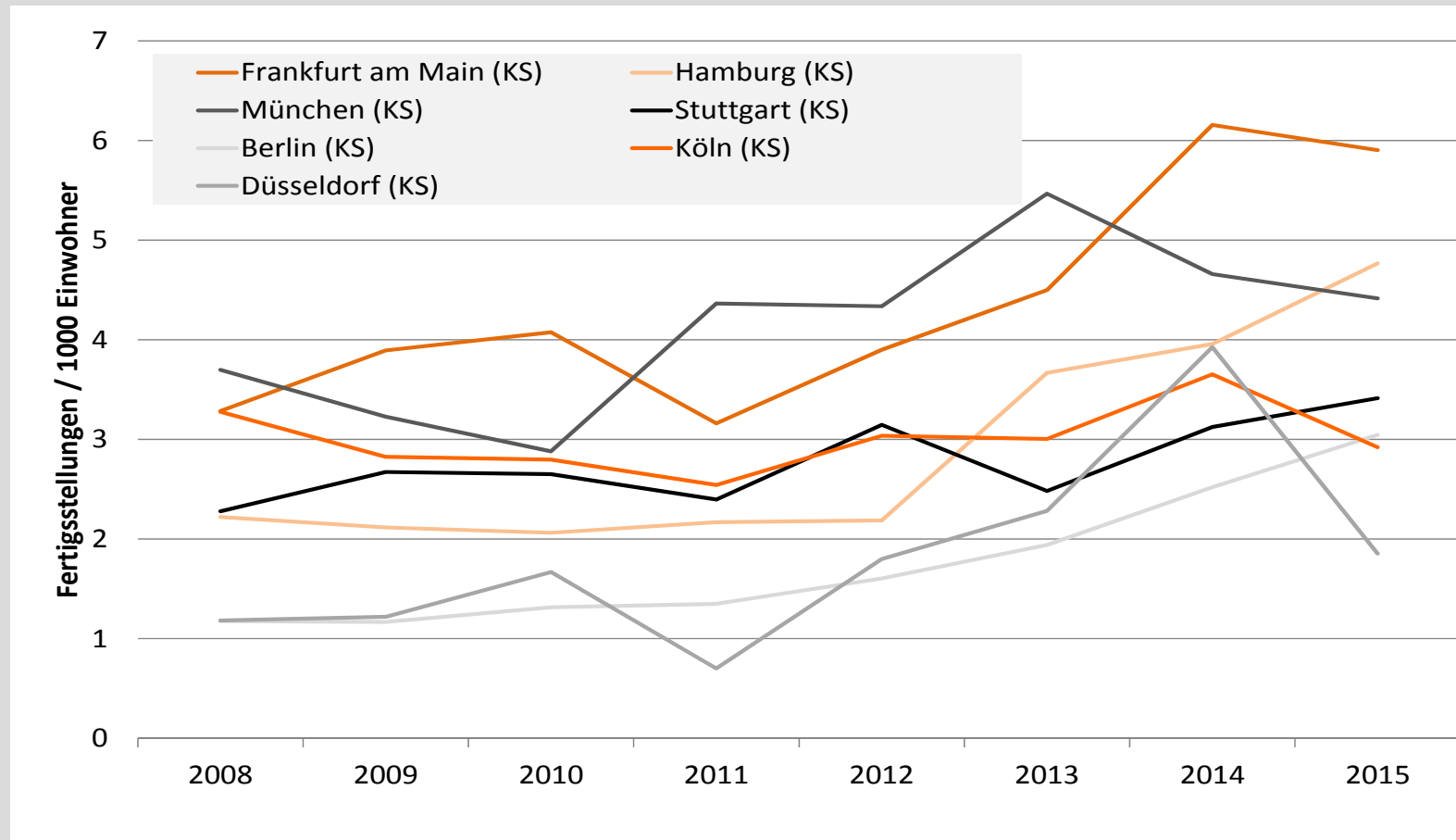
- Außenwanderung notorisch volatil da abhängig von Push-Faktoren
- Falls keine weitere Welle kommt, KÖNNTE der Außenwanderungssaldo sogar demnächst vorübergehend negativ werden!
- Vorsicht vor 2016er Wanderungszahlen - Nachmeldungen

Angebot

Top 7: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

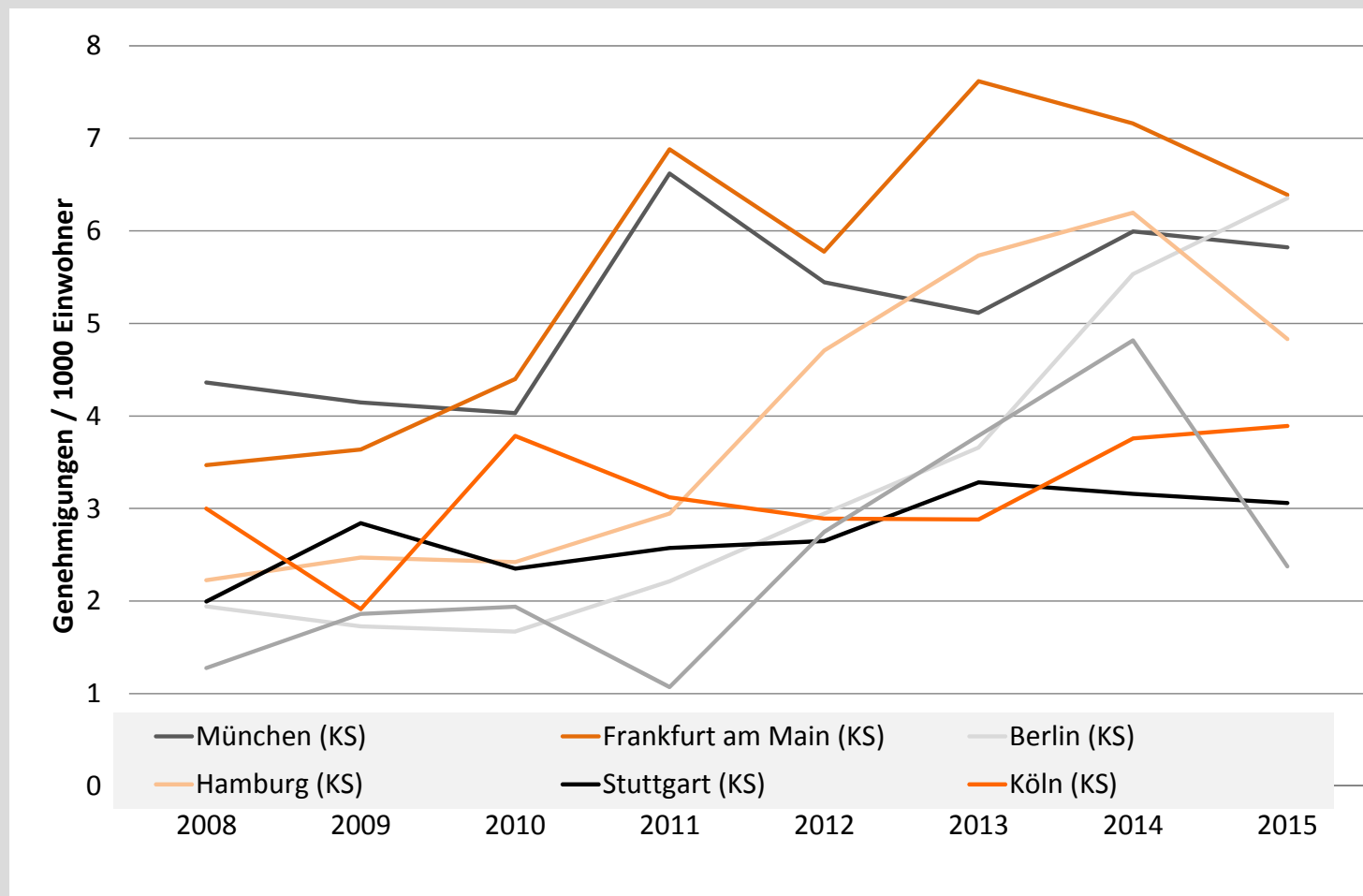
- Stark schwankend auf Stadtebene
- Insgesamt aber Steigerung der Fertigstellungen in allen Top 7 Städten
- Insgesamt noch deutlichere Steigerung der Baugenehmigungen in allen Top 7 Städten
- Bauüberhänge fast überall stark gestiegen – d.h. viel ist in der Pipeline

Baufertigstellungen*, 2008 - 2015



* Wohnungen insgesamt in Wohn- und Nichtwohngeb. (einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Geb.)

Baugenehmigungen*, 2008 - 2015



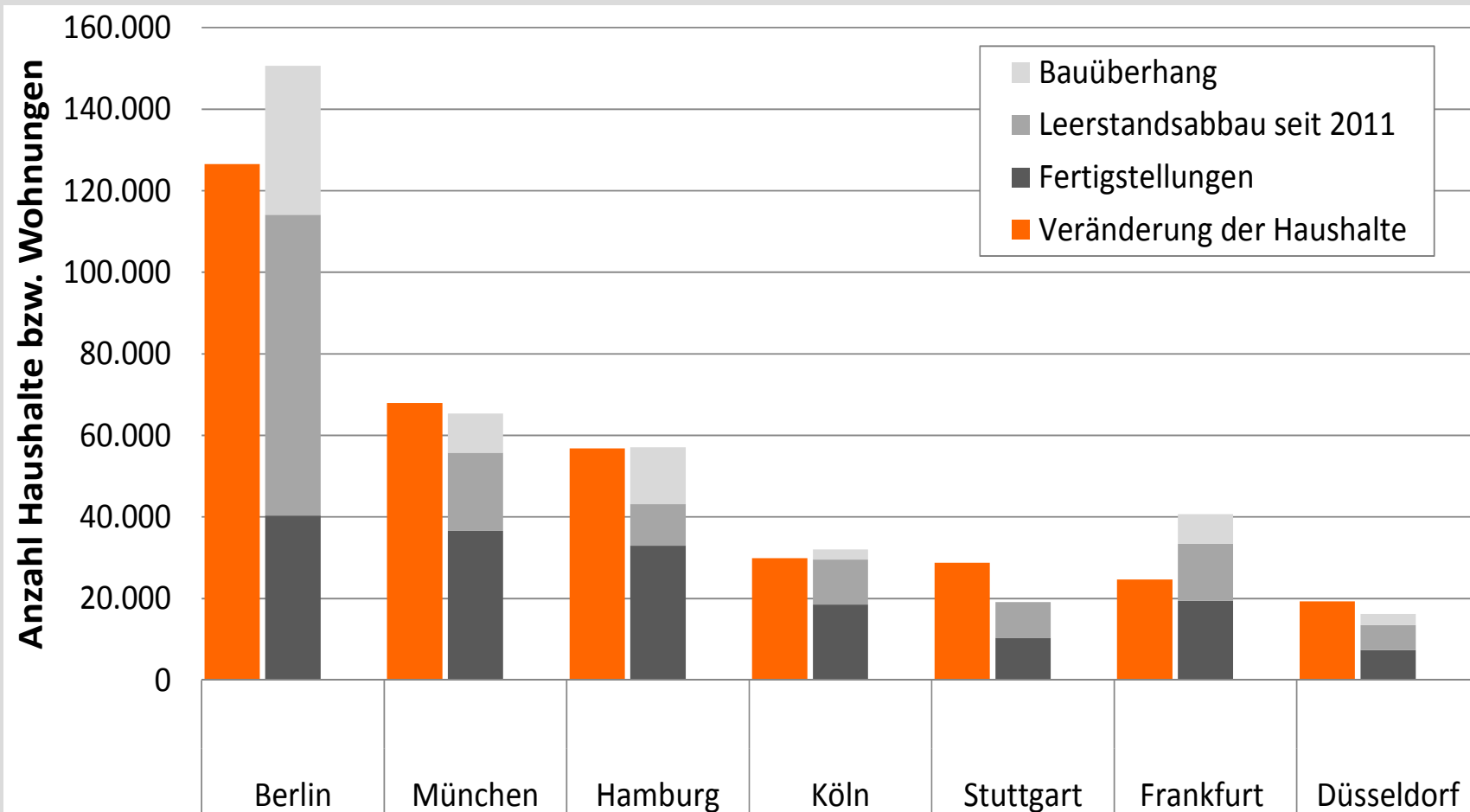
* Wohnungen insgesamt in Wohn- und Nichtwohngeb. (einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Geb.)

Bauüberhang in Top-7-Städte

	Bauüberhang seit 2010 je 1000 Einwohner	Bauüberhang / Fertigstellungen 2011-2015, p.a.
Stuttgart (KS)	-0,1	-0,0
Köln (KS)	2,3	0,8
Düsseldorf (KS)	4,4	2,1
München (KS)	6,6	1,4
Hamburg (KS)	7,8	2,3
Frankfurt am Main (KS)	9,9	2,1
Berlin (KS)	10,4	5,0

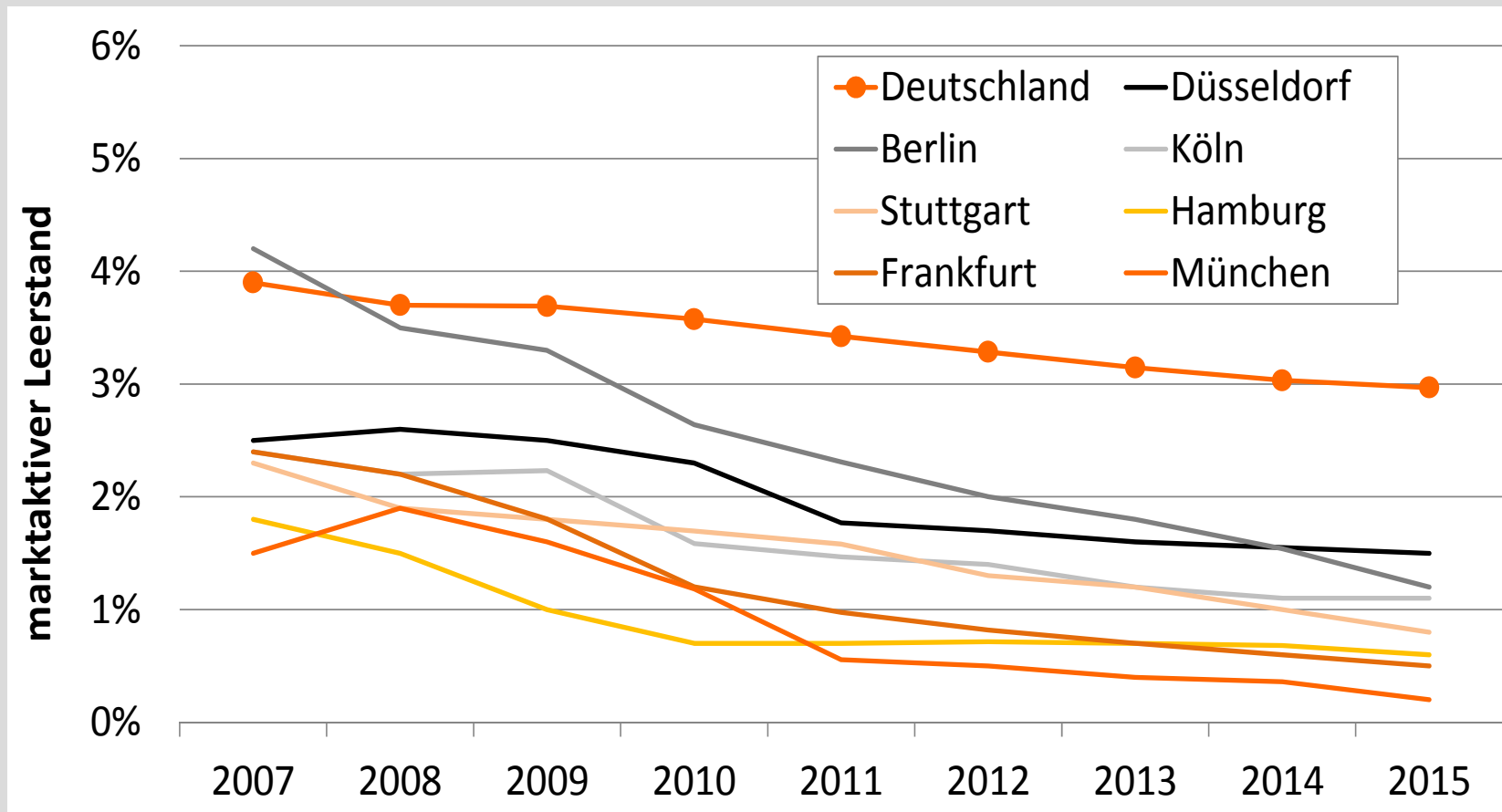
Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

Haushaltszuwachs, Fertigstellungen, Bauüberhang und Leerstandsabbau in den TOP7, 2010 bis 2015



Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

Marktaktiver Leerstand*, 2007 - 2015



* Mehrfamilienhäuser

Fazit

- Von einem weiteren Anstieg der Neuvertragsmieten kann zumindest in Berlin, möglicherweise auch in München, Frankfurt und Hamburg nicht mehr ausgegangen werden.
- Folge: Trendbruch bei den Preisen
 - Berlin sicherlich
 - München wahrscheinlich
 - Hamburg und Frankfurt möglicherweise
 - Köln unklar
- Daumenpeilung: 1/4 bis 1/3 Rückgang
- Keine makroprudentieller Auswirkungen

Persönliche Stimmungseinschätzung

- Die Wohnungsbaumaschine läuft, insbesondere am vorderen Ende
- Ewiges Wachstum ist wieder das Grundparadigma
- Immer größere Projekte sind in Vorbereitung, Planung, Bau und demnächst Vermarktung
- Es wird kaum noch über die Marktfähigkeit von Projekten gesprochen, sondern über technische Aspekte:
 - Geschwindigkeit Baugenehmigung
 - Neue Auflagen und kostengünstige Lösungen
 - Umgang mit Anwohner
- Die Wünsche der zukünftigen Anwohner werden intensiver gewürdigt als die Wünsche der zukünftigen Bewohner
- „Höher, schneller, weiter“ überall

Politische Bewertung

- Trendbruch bei den Preisen löst in keiner Weise die Wohnungsknappheit !
- (normativer) Wohnungsbedarf weiterhin nicht gedeckt
- Problem: Bauen bei sinkenden Preisen ?
- Bisher konnten steigende Baukosten (durch knappes Bauland, steigende technische und soziale Auflagen) durch Hoffnungswerte in Investitionsrechnung aufgefangen werden

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