

Großer Neubaubedarf am deutschen Immobilienmarkt: Nachfrage wird hauptsächlich durch Bestandsimmobilien abgedeckt

- Nur 32 Prozent der angebotenen Immobilien im Jahr 2021 waren Neubauten
- Insgesamt ist die Angebotslage von Neubauimmobilien seit 2018 rückgängig, unabhängig von Corona
- Im Vergleich zu 2018 standen in den 21 deutschen A- und B-Städten im Jahr 2021 nur in Wiesbaden und Leipzig mehr Neubau-Immobilien zum Verkauf

Berlin, 28. Januar 2022 - Die große Neubauoffensive der Ampel-Koalition sieht den Bau von 400.000 Wohnungen pro Jahr vor. Dabei sollen nicht zuletzt die individuellen Bedürfnisse der Menschen in ländlichen und urbanen Räumen berücksichtigt werden. [McMakler Research](#), die Plattform für Immobilienmarktanalysen von McMakler, hat in einer Angebots- und Marktanalyse der deutschen A- und B-Städte untersucht, wie bedarfsgerecht aktuell gebaut wird, welche Konsequenzen sich daraus für die zukünftigen Bauplanung ziehen lassen und wo neue Immobilien aktuell am dringendsten benötigt werden.

Hohe Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage in deutschen A- und B-Städten

Laut der McMakler-Marktanalyse¹ ist das Angebot von Kaufimmobilien über beinahe alle untersuchten 21 deutschen A- und B-Städte hinweg rückgängig. Die Corona-Pandemie hat diese Rückgänge beschleunigt. Wurden im Jahr 2019 nur drei Prozent weniger Immobilien als im Jahr 2018 angeboten, waren es im Jahr 2020 schon 14 Prozent weniger Angebote als noch im Jahr zuvor. Seit 2021 ist der Rückgang nicht so stark ausgefallen. Die untersuchten Städte verzeichneten in diesem Jahr ein um nur 12 Prozent verringertes Immobilienangebot im Vergleich zum Vorjahr.

Eine Auswertung der Suchen nach Kaufimmobilien hingegen zeigt, dass das Interesse am Immobilienerwerb beinahe flächendeckend steigt. 2021 wurde häufiger nach Immobilien in den sieben A-Städten gesucht als noch 2019. Vor allem in Stuttgart (+30 Prozent Suchen), München (+20 Prozent) und Hamburg (+16 Prozent) nahm die Anzahl der Suchen am stärksten zu. Auch in den meisten der 14 B-Städte ist das Interesse gestiegen, hier fallen Karlsruhe (+66 Prozent), Dresden (+29 Prozent) und Leipzig (+10 Prozent) mit ihren Werten auf.²

„Das Vorhaben von SPD, Grünen und FDP, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen, setzt an der richtigen Stelle an. Unsere Marktanalyse bestätigt, dass hier dringend Handlungsbedarf besteht“, sagt Felix Jahn, Gründer und CEO von McMakler. „Zwar stieg die Anzahl fertiggestellter Wohnimmobilien seit 2018 konstant, wie die Zahlen des Bundesstatistikamts belegen - allerdings immer nur im niedrigen einstelligen Prozent-Bereich. Die Bauvorhaben konnten den gewachsenen Bedarf am Markt bislang nicht abdecken.“

¹ Die Angebotsdaten basieren auf einer Auswertung aus der Value Marktdatenbank, Januar 2018 bis Dezember 2021.

² Suchvolumen, Google Search / Google Trends, 2019 - 2021

Hohe Nachfrage wird bislang hauptsächlich durch Bestandsimmobilien abgedeckt

Ein Blick auf die Verteilung zwischen Bestands- und Neubauimmobilien³ in 2021 zeigt, dass das Angebot am Markt bislang hauptsächlich durch Bestandsbauten abgedeckt wird. Über alle 21 A- und B-Städte hinweg besteht das Angebot im Durchschnitt zu 32 Prozent aus Neubauten während Bestandsimmobilien einen Anteil von 68 Prozent der Angebote darstellen. Unter den sieben A-Städten werden nur in Berlin, Frankfurt und München mehr Neubauten als Bestandsimmobilien angeboten (Berlin: 51 Prozent zu 49 Prozent; Frankfurt: 58 Prozent zu 42 Prozent; München: 70 Prozent zu 30 Prozent). Hier wird scheinbar an den richtigen Stellen investiert. Am wenigsten Neubauten werden in Stuttgart (25 Prozent zu 75 Prozent) und Köln (19 Prozent zu 81 Prozent) angeboten.

Eine nähere Betrachtung der Angebotszahlen für Bestands- und Neubauimmobilien in den A- und B-Städten und deren Speckgürteln gibt näheren Aufschluss darüber, wo in den vergangenen vier Jahren neu entstandene Immobilien angeboten wurden. Daraus lassen sich Rückschlüsse ziehen, in welchen Regionen eine Neubauoffensive hauptsächlich benötigt wird. Dabei zeigt sich, dass 2021 in nur wenigen Städten mehr Neubau-Immobilien auf den Markt kamen als im Jahr 2020. In den 21 A- und B-Städten wurde im Jahr 2021 nur in Bonn (+0,8 Prozent), Duisburg (+6,7 Prozent), Düsseldorf (+15,2 Prozent), Frankfurt (+1,9 Prozent) und Wiesbaden (+9,5 Prozent) ein Angebotswachstum bei Neubauten verzeichnet. In den restlichen Städten lag die Anzahl der angebotenen Neubauten unter dem Vorjahresniveau.

Nachholbedarf in den Speckgürteln

Die Stadtflucht ist ein deutschlandweiter Trend, der durch die Corona-Pandemie an Fahrt aufgenommen hat. Doch ausgerechnet in den Speckgürteln ist bislang wenig von einer Neubauoffensive zu spüren. Nach wie vor müssen Bestandsimmobilien die Nachfrage abdecken. So werden in den Speckgürteln von Berlin, Hamburg und München weniger Neubauten auf dem Immobilienmarkt angeboten als in den jeweiligen Städten. In den Speckgürteln der A-Städte wird anteilig am Marktvolumen vor allem um Frankfurt (33 Prozent), München (33 Prozent) und Stuttgart (30 Prozent) ein größerer Anteil an Neubauten zum Verkauf angeboten als in den anderen Städten. In den Speckgürteln von Düsseldorf (17 Prozent) und Köln (15 Prozent) ist der Anteil an Neubauten dagegen sehr gering. Nur 20 Prozent des Angebots in den Speckgürteln der 14 B-Städten wird durch Neubau abgedeckt.

„Die Bedürfnisse der Menschen in Deutschland haben sich aufgrund von Corona und vermehrter Home-Office-Arbeit im Vergleich zu den Jahren vor der Pandemie geändert. Diese neue Entwicklung muss in der Wohnungsbauplanung unbedingt mitgedacht und berücksichtigt werden“, sagt Jahn. „Dennoch ist die Nachfrage nach Immobilien in den Metropolen nach wie vor hoch. Die Neubauoffensive der neuen Bundesregierung muss die hohe Immobiliennachfrage sowohl in den Städten als auch in ihren Speckgürteln gleichermaßen bedienen. Dabei ist nicht nur der Neubau entscheidend, sondern auch der Ausbau von Bestandsimmobilien. Von Dachgeschosswohnungen, die Überbauung von

³ Als Neubau werden Immobilien bezeichnet, die nach Fertigstellung maximal fünf Jahre alt ist.

McMakler

Supermärkten oder der Umbau von bestehenden Gebäuden - all diese Maßnahmen müssen bei der Bauplanung berücksichtigt werden“, fordert Jahn.

Weitere Studien und Trends rund um den Immobilienmarkt finden Sie auf unserer [McMakler Research Seite](#).

Medienkontakt

McMakler | Sebastian Winslow | PR-Manager

E-Mail: presse@mcmakler.de | Telefon: +49 (0)30 555 744 917

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und der Paris-Region aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 400 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 600 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.