

24. JANUAR 2024

Immobilienanalyse der Bundesländer: Die meisten Neubauangebote in Sachsen, die wenigsten in Bremen

- *In 15 von 16 Bundesländern ging die Anzahl an angebotenen Neubauten im Jahr 2023 gegenüber 2021 deutlich zurück, teils im zweistelligen Prozentbereich*
- *Größter Anteil an Neubauangeboten aktuell in Sachsen mit 24,1 Prozent, gefolgt von Thüringen mit 22,9 Prozent und Rheinland-Pfalz mit 21,9 Prozent*
- *Am stärksten ging der Neubauanteil bei den Immobilienangeboten 2023 gegenüber 2021 in Thüringen mit -15,3 Prozent, in Sachsen-Anhalt mit -13,9 Prozent, in Sachsen mit -12,3 Prozent und Schleswig-Holstein mit -10,7 zurück*
- *Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet als einziges Bundesland keine negative Entwicklung beim Neubauangebot von 2021 zu 2023, auch wenn der Anteil mit 0,4 Prozent eher stagniert als wächst*

Frankfurt am Main, 24. JANUAR 2024 – Es ist unbestritten, dass aktuell verschiedene Faktoren dazu beitragen, dass der Neubau auf dem deutschen Immobilienmarkt an Schwung verliert und weiter verlieren wird. Von regulatorischen Hürden über steigende Baukosten bis hin zu den veränderten Finanzierungsmöglichkeiten der Kaufinteressenten – die Aspekte, die dazu führen, dass der Neubau in Deutschland derzeit eine rückläufige Entwicklung erfährt, sind verschieden. Diese Entwicklung ist aber nicht erst seit 2023 spürbar. Bei der Betrachtung des Neubauanteils beim Immobilienangebot ist bereits seit 2021 ein sichtlicher Rückgang zu beobachten. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben sich daher den Anteil der angebotenen Neubauten¹ am Immobilienmarkt in den deutschen Bundesländern sowie deren Entwicklung von 2021 bis zum dritten Quartal 2023² genauer angeschaut.

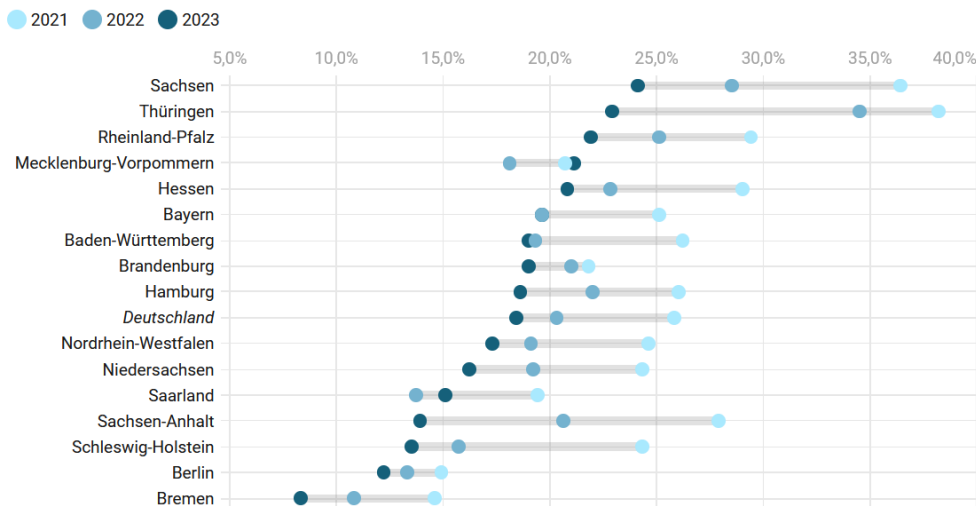
In 15 von 16 Bundesländern ging die Anzahl der angebotenen Neubauten bei den Immobilienportalen im Jahr 2023 gegenüber 2021 zurück, teils deutlich im zweistelligen Prozentbereich. In nur fünf Bundesländern lag 2023 der prozentuale Anteil an Neubauten beim Immobilienangebot über 20 Prozent bis 24 Prozent, in Bremen sogar nur noch im einstelligen Bereich.

„Der Rückgang des Angebots an Neubauimmobilien unterstreicht die Dringlichkeit, sich mit den vielfältigen und tiefgreifenden Herausforderungen auseinanderzusetzen, die diesen Sektor in Deutschland hemmen. Ein zentraler Punkt, der angegangen werden muss, sind die regulatorischen Hürden, bürokratischen Prozesse sowie die Komplexität der Bauvorschriften, die den Bauprozess verlangsamen und verteuern. Hier gilt es, die bestehenden Vorschriften und Genehmigungsverfahren zu überprüfen, um die Effizienz zu steigern und die Hürden für Bauunternehmen und Projektentwickler zu senken“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Ein weiterer Punkt ist der Umgang mit den

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

steigenden Baukosten. Preissteigerungen bei Baumaterialien und der Mangel an qualifizierten Arbeitskräften haben die Rentabilität von Neubauprojekten erheblich beeinträchtigt. Hier sind Maßnahmen zur Stabilisierung der Kosten, Vereinfachung der Bautätigkeit sowie der Materialien und zur Sicherung der Verfügbarkeit von Fachkräften erforderlich, um die Attraktivität von Neubauprojekten für Investoren und Bauherren zu erhöhen.“

Neubauanteil¹ angebotener Wohnimmobilien² 2021, 2022 und 2023 (Q1 bis Q3)



¹ Neubau: bis 5 Jahre ab Baufertigstellung

² Wohnimmobilien: Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser

Grafik: VON POLL IMMOBILIEN Research (2023) • Quelle: GeoMap (2023) • Einbetten • Grafik herunterladen • Erstellt mit Datawrapper

Abb.: Prozentualer Anteil der angebotenen Neubauimmobilien in den Jahren 2021, 2022 und 2023 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik inkl. Zahlen durch Mouseover: https://www.datawrapper.de/_/Uo73s/?v=8

Im Jahr 2023 fanden Kaufinteressenten den größten Anteil an Neubauangeboten bei Immobilien im Bundesland Sachsen mit 24,1 Prozent, gefolgt von Thüringen mit 22,9 Prozent und Rheinland-Pfalz mit 21,9 Prozent. Interessant ist allerdings auch, dass 2023 gegenüber 2021 der Neubauanteil bei Immobilien in Thüringen und Sachsen um -15,3 Prozent beziehungsweise -12,3 Prozent zurückgegangen ist. Das sind neben Sachsen-Anhalt mit -13,9 Prozent und Schleswig-Holstein mit -10,7 Prozent die stärksten Rückgänge an angebotenen Neubau-Objekten in den vergangenen drei Jahren im Bundesländervergleich.

„In den vergangenen Jahren haben spezifische Förderprogramme die Neubautätigkeit in Thüringen angekurbelt. Größere Wohnimmobilienprojekte, die einen längeren Vorlauf in der Planung und im Genehmigungsverfahren haben, konnten 2021 bis 2023 abgeschlossen werden, was zu einem temporären Anstieg des Neubauanteils geführt hat“, sagt Dominik Köhler, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Weimar. Und weiter: „Die Projekte im Neubausegment werden aber auch in Thüringen zunächst wieder zurückgehen, da die Baukosten zu hoch sind, Förderprogramme auslaufen und die Rentabilität von Bauvorhaben nur noch selten gegeben ist. Die Nachfrage nach sozialem und altersgerechtem Wohnraum steigt aber kontinuierlich

an und diese zu bedienen wird nur möglich sein, wenn sich die Baukosten positiv entwickeln und neue Förderungen zur Verfügung stehen.“

Zudem zählt Schleswig-Holstein mit 13,5 Prozent zu den drei Bundesländern, wo 2023 das kleinste Immobilienangebot an Neubauten zur Verfügung stand. Zu den Schlusslichtern gehören noch Berlin mit 12,2 Prozent sowie Bremen mit nur 8,3 Prozent Neubauanteil bei den Immobilienangeboten. In Berlin ist dabei das Angebot an Neubauten seit 2021 bis 2023 allerdings um nur -2,7 Prozent zurückgegangen, in Bremen dagegen um -6,2 Prozent.

„In Schleswig-Holstein sind große Projektentwickler und Bauträger selten, der Schwerpunkt der Neubautätigkeiten liegt im Bereich der Einfamilienhäuser. In der Immobilien-Boomphase der letzten Dekade haben sich viele kleinere Akteure auch an größere Projekte und Grundstücke gewagt. Dies führte zu einem regelrechten Aufschwung. Zwangsweise haben viele dieser Bauträger und Projektentwickler ihre Bauaktivitäten mittlerweile eingestellt oder komplett aufgegeben, was die Herausforderungen und die Volatilität dieses Sektors verdeutlicht“, erklärt Robert Rothböck, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN in Kiel, Neumünster, Rendsburg, Eckernförde, Plön und Eutin.

Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet als einziges Bundesland keine negative Entwicklung beim Neubauangebot von 2021 zu 2023, auch wenn der Anteil mit 0,4 Prozent eher stagniert als wächst. Zudem zählt Mecklenburg-Vorpommern 2023 zu den vier Bundesländern mit den meisten Neubauobjekten im Angebot – denn mehr als jede fünfte Immobilie (21,1 Prozent) auf den Angebotsportalen ist ein Neubauobjekt.

„In Mecklenburg-Vorpommern werden derzeit vor allem Immobilien im Neubausegment angeboten, die in den Jahren 2021 und 2022 begonnen wurden. Allerdings gestaltet sich die Vermarktung schwierig, da potenzielle Käufer zurückhaltend und die Kaufpreise hoch sind“, sagt Corinne Briesemeister, Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Rostock und Warnemünde. Und weiter: „In den vergangenen Jahren wurden in Mecklenburg-Vorpommern etliche Neubauprojekte realisiert. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage gab es hier viele Kapitalanleger. Im Vergleich zu anderen Bundesländern scheint das Angebot an neugebauten Immobilien daher weniger stark zurückgegangen zu sein. Allerdings ist die Neubautätigkeit derzeit weitgehend zum Erliegen gekommen. Wir gehen davon aus, dass sich die Situation auch 2024 nicht wesentlich ändern wird.“

Zwischen 19 Prozent und 20 Prozent an neugebauten Immobilien können Kaufinteressenten 2023 in Hessen, Bayern, Brandenburg und Baden-Württemberg wählen. Allerdings ging das Angebot an Neubauten seit 2021 in Hessen mit -8,2 Prozent, in Bayern mit -5,5 Prozent und in Baden-Württemberg mit -7,2 Prozent deutlich zurück. Brandenburg verzeichnet dagegen nur einen Rückgang an angebotenen Neubauobjekten um -2,7 Prozent.

Hamburg mit 18,6 Prozent, Nordrhein-Westfalen mit 17,3 Prozent, Niedersachsen mit 16,2 Prozent und das Saarland mit 15,1 Prozent reihen sich in das untere Mittelfeld beim Vergleich des Neubauanteils der Immobilienangebote 2023. Im Saarland ging das Angebot mit -4,3 Prozent gegenüber 2021 dabei am geringsten zurück, gefolgt von Nordrhein-Westfalen mit -7,2 Prozent, Hamburg mit -7,4 Prozent und Niedersachsen mit -8,1 Prozent.

Prognose

Die rückläufige Entwicklung beim Neubauangebot wird sich weiter verschärfen. Dafür reicht allein ein Blick auf die erteilten Baugenehmigungen von 2021 bis 2023. Auch in diesem Bereich verzeichnen wir einen deutlichen Rückgang der Zahlen. Das bedeutet, dass in Zukunft voraussichtlich weniger Neubauprojekte abgeschlossen werden, die dazu beitragen könnten, den Einbruch in diesem Sektor auszugleichen. Mehr dazu in einer separaten Auswertung auf der VON POLL IMMOBILIEN Website unter: <https://www.von-poll.com/de/immobilienblog/immobilienanalyse-der-bundeslaender-entwicklung-der-neubau-angebote-und-baugenehmigungen-seit-2021#baugenehmigungen-fr-wohnegebude-rckgang-in-allen-bundesländern-gegenber-2021>

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle genutzt und veröffentlicht werden: von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com). Die Grafiken können digital mit Einbettungslink hier heruntergeladen werden: https://www.datawrapper.de/_/Uo73s/?v=8

¹ Unter Neubau fallen alle komplett neu gebauten Immobilien. Ein Gebäude gilt ab Errichtung bis zu fünf Jahre als Neubau. Daraus ergeben sich für den Analysezeitraum 2023 Immobilien mit einem Baujahr zwischen 2018 bis 2023, für 2022 mit einem Baujahr zwischen 2017 und 2022 und für 2021 mit einem Baujahr zwischen 2016 und 2021.

² Die Datengrundlage der Angebotszahlen für neugebaute (nach Definition oben) Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in den deutschen Bundesländern basiert auf Auswertungen von GeoMap und VON POLL IMMOBILIEN Research für 2021 bis zum dritten Quartal 2023.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2023 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.