

8. DEZEMBER 2022

## Wohnraumentwicklung in A- und B-Städten: Mehrheitlich weniger Genehmigungen und Fertigstellungen

- *Während in elf von 21 analysierten Städten die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr sinkt, gehen die Baugenehmigungen sogar in 15 von 21 Standorten zurück*
- *Während von 2017 bis 2021 in Frankfurt am Main mit 29,2 Wohnungen auf 1.000 Einwohner die meisten Wohnungen fertiggestellt werden, verzeichnet Duisburg mit 6,1 Wohnungen auf 1.000 Einwohner die wenigsten Fertigstellungen*
- *Von 2017 bis 2021 wächst der Wohnungsbestand am stärksten in Frankfurt am Main mit 5,9 Prozent, in München mit 5,3 Prozent sowie Münster und Hamburg mit jeweils 5 Prozent, wohingegen er sich in Duisburg mit 1,2 Prozent, Bochum mit 1,6 Prozent und Essen mit 1,9 Prozent am geringsten entwickelt*

**Frankfurt am Main, 8. DEZEMBER 2022** – Erstmals verzeichnete das Statistische Bundesamt im ersten Halbjahr 2022 mehr als 84 Millionen Menschen, die in Deutschland leben. Die Bevölkerung wächst, wodurch auch der Bedarf an Wohnraum steigt. Jedoch kommt es – vor allem vor dem Hintergrund steigender Hypothekenzinsen und strikteren Finanzierungsvorgaben, stark steigender Baukosten und Lieferkettenprobleme, neuer energetischer Anforderungen an Gebäude sowie Handwerkerangel – zunehmend zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt. Wie es in den 21 größten deutschen Städten<sup>1</sup> bei Baugenehmigungen und -fertigstellungen<sup>2</sup> genau aussieht, haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) für die Jahre 2017 bis 2021 analysiert und ebenso die Neubauprojekte dieses Zeitraums ins Verhältnis zum Wohnungsbestand<sup>3</sup> gesetzt.

„Ein Blick auf 2021 zeigt, dass in immerhin elf von 21 analysierten Standorten die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist. Darunter befinden sich Großstädte wie München, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Leipzig, wo die Bevölkerung in den vergangenen Jahren überproportional stark gewachsen ist. Die Baugenehmigungen gehen 2021 sogar in 15 von 21 A- und B-Städten zurück“, zeigt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN auf. Und weiter: „Hier muss die Politik endlich handeln und mit schnelleren Genehmigungsverfahren, Ausweisung von Bauland und Bausubventionen gegensteuern. Nur so kann die Schere zwischen Bevölkerungswachstum und Wohnungsbedarf verringert werden.“

Die meisten Wohnungen konnten im Zeitraum von 2017 bis 2021 in Frankfurt am Main mit 29,2 auf 1.000 Einwohner<sup>4</sup> fertiggestellt werden. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen lag bei 37,1. München, Hamburg und Münster folgen der Mainmetropole mit 27,8 beziehungsweise 25,7 und 25,1 fertiggestellten Wohnungen. Dabei liegt München bei den Baugenehmigungen mit 38,7 Wohnungen auf 1.000

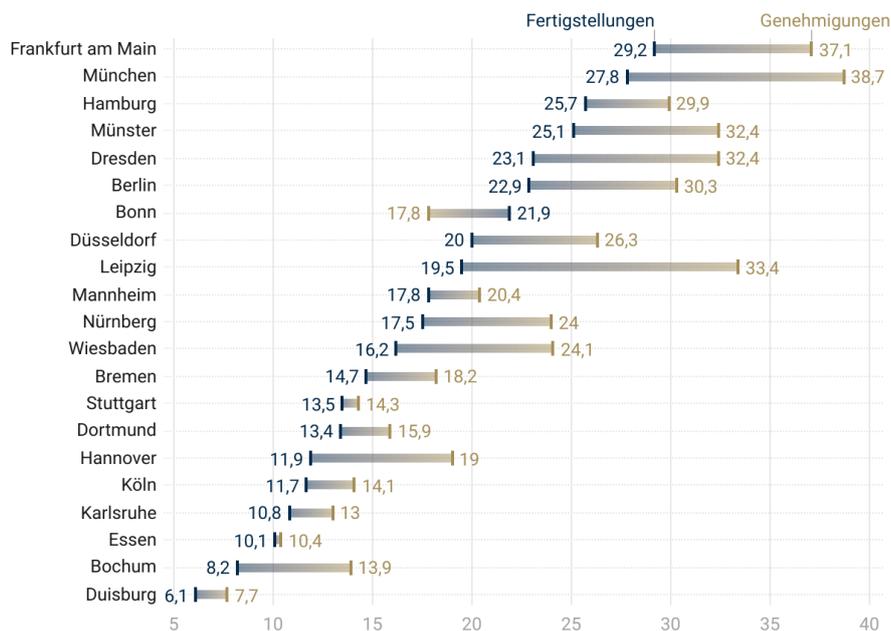
**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

Einwohner auf dem ersten Platz in der Analyse. Während Münster im Erhebungszeitraum 32,4 Genehmigungen verzeichnet, waren es in Hamburg 29,9 genehmigte Wohnungen auf 1.000 Einwohner.

Die wenigsten Fertigstellungen bei Wohnungen gab es dagegen in Duisburg mit 6,1 und Bochum mit 8,2 auf 1.000 Einwohner. Auch bei den Genehmigungen bildet Duisburg das Schlusslicht. Lediglich 7,7 Wohnungen auf 1.000 Einwohner wurden hier zwischen 2017 bis 2021 genehmigt. In Bochum lag die Zahl bei 13,9 genehmigten Wohnungen.

## Baugenehmigungen und -fertigstellungen

Wohnungen 2017 bis 2021 pro 1.000 Einwohner



Grafik: Von Poll Immobilien Research • Quelle: empirica-regio • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 1: Baugenehmigungen und -fertigstellungen, Wohnungen 2017 bis 2021 pro 1.000 Einwohner ([Grafik einbetten](#))

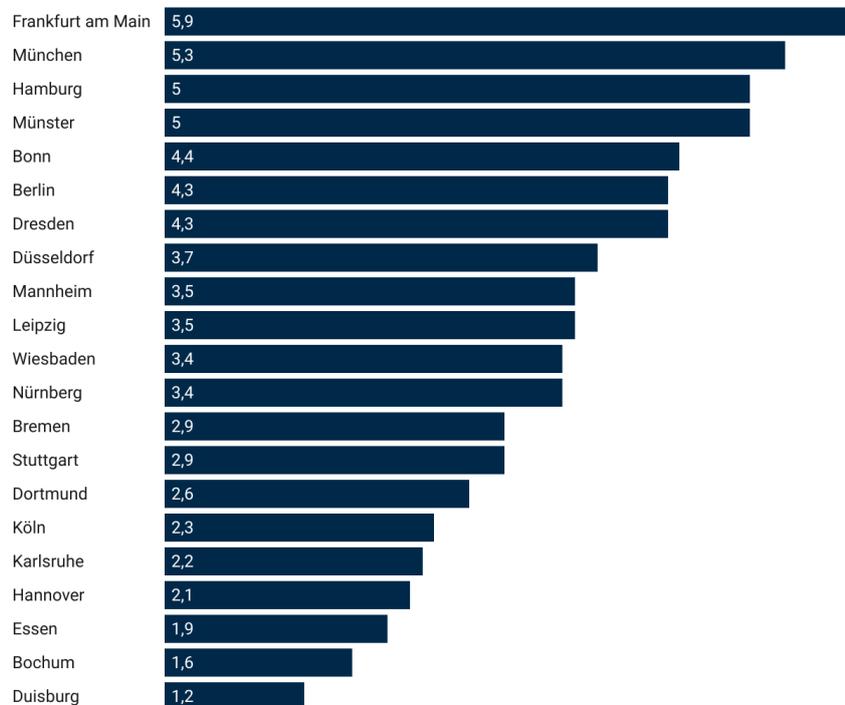
Auch nur zwischen zehn und 15 Wohnungen auf 1.000 Einwohner konnten in Essen, Karlsruhe, Köln, Hannover, Dortmund, Stuttgart und Bremen fertiggestellt werden. Außer Hannover landen diese Standorte mit einer Anzahl zwischen zehn und 16 Baugenehmigungen ebenso im unteren Bereich des Rankings. Hannover verzeichnete dagegen 19 genehmigte Wohnungen auf 1.000 Einwohner zwischen 2017 und 2021. „Hannover ist ein bekannter Messestandort und mit der Hannover Messe Ausrichter einer international bedeutenden Industriemesse. Als Teil der Metropolregion, zusammen mit Braunschweig und Wolfsburg, hat die Stadt eine florierende Wirtschaft und verzeichnet ein positives Bevölkerungswachstum. Um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, befinden sich zurzeit viele Neubauprojekte in Planung und Umsetzung“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN.

Zwischen 20 und 25 Wohnungen auf 1.000 Einwohner konnten in Düsseldorf, Bonn, Berlin und Dresden fertiggestellt werden. Bei den Baugenehmigungen liegen vor allem Berlin mit 30,3 Wohnungen und Dresden mit 32,4 Wohnungen unter den ersten sechs Städten mit immerhin über 30 Baugenehmigung auf 1.000 Einwohner innerhalb der Jahre 2017 bis 2021. Düsseldorf mit 26,3 und Bonn mit 17,8 genehmigten Wohnungen liegen dagegen im Mittelfeld der analysierten Standorte.

Interessant ist auch ein Blick auf das Verhältnis der Fertigstellungen zum Wohnungsbestand der jeweiligen Stadt bis zum Jahr 2021. Spitzenreiter ist hier erneut Frankfurt am Main, wo der Wohnungsbestand im Zeitraum von 2017 bis 2021 um 5,9 Prozent auf 377.989 Wohnungen gewachsen ist. Auch München mit 5,3 Prozent auf 778.720 Wohnungen sowie Münster und Hamburg mit jeweils 5 Prozent auf 157.031 Wohnungen beziehungsweise auf 953.137 Wohnungen befinden sich unter den Standorten mit dem stärksten Wachstum an Wohnraum. „Das Besondere an Frankfurt am Main ist unter anderem die starke Entwicklung der Wohnhochhäuser, die in diesem Maß in keiner anderen deutschen Metropole zu finden sind. Die Stadt wächst in die Breite und in die Höhe. Im 172 Meter hohen Grand Tower befinden sich allein 413 Wohnungen, im Hochhaus-Ensemble Four finden 600 Wohnungen Platz – um nur zwei Beispiele der regen Bauaktivitäten und Quartiersentwicklungen in und um Frankfurt in den vergangenen fünf Jahren zu nennen,“ sagt Ritter von VON POLL IMMOBILIEN.

## Neubauanteil am Wohnungsbestand

Anteil fertiggestellter Wohnungen (2017 - 2021) am gesamten Wohnungsbestand



Grafik: Von Poll Immobilien Research • Quelle: empirica-regio • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 2: Neubauanteil am Wohnungsbestand, 2017 bis 2021 ([interaktive Deutschlandkarte dazu einbetten](#))

Den Top-Vier-Standorten in diesem Ranking folgen Bonn mit einem Wachstum um 4,4 Prozent auf 162.885 Wohnungen, Berlin und Dresden mit jeweils 4,3 Prozent auf 1.938.034 Wohnungen beziehungsweise 300.985 Wohnungen. Zwischen 3 Prozent und 4 Prozent wächst dagegen der Wohnungsbestand innerhalb der Jahre 2017 bis 2021 in Düsseldorf, Mannheim, Leipzig, Nürnberg und Wiesbaden.

Am geringsten hat sich der Wohnungsbestand innerhalb des Analysezeitraums in Duisburg mit nur 1,2 Prozent auf 249.971 Wohnungen, Bochum mit 1,6 Prozent auf 190.921 Wohnungen und Essen mit 1,9 Prozent auf 305.634 Wohnungen entwickelt. Auch in Hannover, Karlsruhe, Köln, Dortmund, Stuttgart und Bremen wächst der Wohnraum um nur 2 Prozent bis 3 Prozent in den Jahren 2017 bis 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](http://www.von-poll.com)). Die Grafiken können digital mit Einbettungslink hier abgerufen werden: <https://www.datawrapper.de/ /5YA8W/> und <https://www.datawrapper.de/ /ipPrY/>.

<sup>1</sup> Als Grundlage zur Kategorisierung des deutschen Immobilienmarktes nutzt VON POLL IMMOBILIEN die Einstufung in A-, B-, C- und D-Städte von BulwienGesa. Dazu wurden die Städte nach ihrer funktionalen Bedeutung für den internationalen, nationalen sowie regionalen oder lokalen Immobilienmarkt gruppiert. BulwienGesa klassifiziert sieben A-Städte als wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung sowie großen, funktionsfähigen Märkten. Zu den 14 B-Standorten zählen Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung.

<sup>2</sup> Die Datengrundlage der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen basiert auf empirica regio und VON POLL IMMOBILIEN Research (2022) für den Analysezeitraum von 2017 bis 2021.

<sup>3</sup> Die Datengrundlage der Bestandsgebäude ist die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes nach der Definition von empirica regio.

<sup>4</sup> Für eine bessere Vergleichbarkeit der einzelnen Standorte wurde die Anzahl der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner auf Grundlage der Daten von empirica regio und VON POLL IMMOBILIEN Research (2022) bereinigt.

#### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://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. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE 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 2022 erneut mit Bestnoten aus.