

PRESSEINFORMATION

Vorstellung der Studie „Wohnen in Deutschland 2020 – Unterschiede zwischen Stadt und Land“

Frankfurt am Main,
10. November 2020
Seite 1 von 6

- Immobilienmarkt bleibt trotz Corona-Pandemie robust
- Zuzug in Agglomerationsräume weiter steigend – Baubedarfe werden nicht ausreichend gedeckt
- Preissteigerungen strahlen immer mehr von Großstädten ins Umland aus
- Derzeit keine Anzeichen für eine Blasenbildung am Immobilienmarkt zu erkennen

Frankfurt am Main. Die Gruppe der Sparda-Banken hat die Studie „Wohnen in Deutschland 2020 – Unterschiede zwischen Stadt und Land“ veröffentlicht. Schwerpunkte der diesjährigen Untersuchung, die die erneut in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) und seiner Beratungstochter (IW Consult) erstellt wurde, sind unter anderem die Wanderungsbewegungen in Deutschland sowie die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt. Die Kernergebnisse präsentierten der Vorstand des Verbandes der Sparda-Banken e.V., Florian Rentsch und Uwe Sterz, zusammen mit Prof. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte des IW Köln, im Rahmen eines virtuellen Pressegesprächs in Frankfurt.

„Die Einschnitte in Wirtschaft und Gesellschaft durch die Pandemie haben eine Tragweite, die es in der Bundesrepublik Deutschland bisher so noch nicht gegeben hat. Vor diesem Hintergrund ist eine Kernerkenntnis der diesjährigen Sparda-Wohnstudie zweifelsohne, dass der Immobilienmarkt auch in der Krise äußerst robust ist und aller Voraussicht nach auch bleibt. Die Preise sind ebenso ungebrochen auf hohem Niveau wie die Nachfrage nach Wohneigentum selbst. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Sei es die Funktion einer Immobilie als sichere Wertanlage in unsicheren Zeiten, die Verunsicherung gegenüber dem Kapitalmarkt, die nach wie vor äußerst günstigen Finanzierungskonditionen oder eben der nach wie vor große Wunsch nach einem Eigenheim. Letzterer wird sicher durch die Schließungen von Begegnungsorten im öffentlichen Raum sowie Home Office eher verstärkt“, so der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Sparda-Banken, Florian RENTSCH.

Verband der Sparda-Banken e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Ihr Ansprechpartner:
Jascha Hausmann
Bereichsleiter Vorstand &
Öffentlichkeitsarbeit

Telefon +49 69 79 20 94 160
Fax +49 69 79 20 94 190
Mobil +49 151 61 72 21 35
jascha.hausmann@sparda-verband.de
www.sparda-verband.de

Vorstand:
Florian Rentsch (Vorsitzender)
Uwe Sterz (Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater)

Amtsgericht Frankfurt am Main
Vereinsregister VR 5221

PRESSEINFORMATION

Frankfurt am Main,
10. November 2020
Seite 2 von 6

„Ein weiterer Fokus der Studie war für uns, wie sich die stark gestiegenen und auch weiter steigenden Preise in den Metropolen und Großstädten auf das direkte Umland auswirken - und wie dies wiederum die Entscheidungen von Kaufinteressenten beeinflusst, Immobilien auch in ländlicheren Regionen in Erwägung zu ziehen und dorthin aus der Stadt abzuwandern. Dies führt natürlich zu einer Zunahme der Pendlerbewegungen vom Umland in die Großstädte – je höher der Immobilienpreis, desto größer das Pendlersaldo“, erläutert Prof. Michael VOIGTLÄNDER, Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte des IW Köln.

Kaufpreise in den Agglomerationsräumen steigen weiter – das Umland zieht jedoch nach

Die Ergebnisse der diesjährigen Studie zeigen, dass der Immobilienkaufpreis in Agglomerationsräumen in den letzten zwölf Jahren um 74 Prozent gestiegen ist. Allerdings sind die Preise auch im ländlichen Umland um 66 Prozent gestiegen. Betrachtet man die Entwicklung der letzten drei Jahre ist sogar zu erkennen, dass die Preise im Umland der meisten Großstädte in ähnlicher Weise gestiegen sind, wie dies in der Großstadt selbst der Fall war. In Berlin, München, Köln, Hamburg und Stuttgart sind die Preise im Umland seit 2017 sogar stärker gestiegen als in den Metropolen. Dennoch bleibt festzuhalten, dass Immobilien im Umland der sieben Metropolen noch immer im Schnitt 55 Prozent günstiger sind, als in den Metropolen selbst.

Wer mehr Platz zum Wohnen sucht, muss raus aus der Stadt

Vor allem für junge Familien spielt neben dem Preis, der Verfügbarkeit und der Infrastruktur auch das Platzangebot bei Immobilien eine entscheidende Rolle. Bei der Suche nach einem Einfamilienhaus zum Kauf stehen die Chancen, fündig zu werden, in ländlichen Räumen deutlich besser als in den Ballungsräumen. Während die mittlere Wohnfläche in den Metropolen bei 86 m² liegt, werden in den peripheren ländlichen Räumen im Durchschnitt 120 m² angeboten. Die großen Unterschiede in der Wohngröße und im Preisniveau tragen dazu bei, dass das Umland immer beliebter wird und folgerichtig das Pendlersaldo zunimmt. Bereits in der letztjährigen Studie „Wohnen in Deutschland 2019“ gaben rund 78 Prozent der Befragten an, das Pendeln bis zu 30 km zwischen Wohnort und Arbeitsplatz in Kauf nehmen zu wollen. Die diesjährige Studie belegt dies und zeigt, dass insbesondere

Verband der Sparda-Banken e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Ihr Ansprechpartner:
Jascha Hausmann
Bereichsleiter Vorstand &
Öffentlichkeitsarbeit

Telefon +49 69 79 20 94 160
Fax +49 69 79 20 94 190
Mobil +49 151 61 72 21 35
jascha.hausmann@sparda-verband.de
www.sparda-verband.de

Vorstand:
Florian Rentsch (Vorsitzender)
Uwe Sterz (Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater)

Amtsgericht Frankfurt am Main
Vereinsregister VR 5221

die berufstätigen 30 bis unter 50 Jährigen aus den Städten ins Umland ziehen, was zu teilweise gewaltigen Pendlersalden führt. Als Beispiel dient hier der Landkreis Südwestpfalz, in dem fast 22.000 mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer zur Arbeitsstätte auspendeln als einpendeln.

„Wer auf der Suche nach mehr Wohnraum für die Familie ist, geht raus aus den Großstädten ins Umland. Die ballungsraumnahen, hochverdichteten ländlichen Räume sind besonders attraktiv. Hier bieten 42 Prozent der inserierten Immobilien mehr als 120 m² Wohnfläche. Der Anteil der inserierten Einfamilienhäuser liegt in den Agglomerationsräumen hingegen bei lediglich 11 Prozent. Eher fündig wird hier, wer auf der Suche nach einer 1-2-Zimmerwohnung ist: Diese machen dort fast ein Drittel der inserierten Eigentumsimmobilien aus“, so Prof. VOIGTLÄNDER.

„Trotz der Preissteigerungen auch im Umland der Metropolen bleiben die Ballungsräume ungebrochen attraktiv. Insgesamt steigt jedoch der Anteil derer, die bereit sind, weiter zu pendeln – etwa, um mehr Wohnraum fürs Geld zu bekommen. Die Menschen stimmen mit den Füßen ab – hieraus erwächst der klare Auftrag an die Politik, auch die Infrastruktur ins Umland auszubauen und die Peripherie von Großstädten auf diese Veränderungen anzupassen“, so RENTSCH.

Immobilienmarkt: Unbeeindruckt durch die Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie hält das öffentliche und private Leben weiterhin in Atem. Weitestgehend unbeeindruckt davon und stabil zeigt sich der deutsche Immobilienmarkt: Nachhaltige Einbrüche bei der Nachfrage nach Miet- und Kaufobjekten sind nicht zu beobachten. Ausweislich der Studie ist seit Beginn der Pandemie im März 2020 im Gegenteil insbesondere die Nachfrage zum Kauf von Einfamilienhäusern stark gestiegen. Auch Suchanfragen für Wohnungsmieten liegen über dem Vorkrisenniveau. Auf der Angebotsseite ist nach den Lockerungen der Kontaktbeschränkungen nach der ersten Corona-Welle kein Wiederanstieg der Verkaufsinserate für Immobilien auf das Niveau vor Ausbruch der Pandemie zu erkennen – im Gegenteil besteht auf Seiten der Verkäufer weiterhin große Zurückhaltung. Die Immobilieninserate für den Kauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen liegen deutlich unter dem Niveau von Anfang 2019.

PRESSEINFORMATION

Frankfurt am Main,
10. November 2020
Seite 3 von 6

Verband der Sparda-Banken e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Ihr Ansprechpartner:
Jascha Hausmann
Bereichsleiter Vorstand &
Öffentlichkeitsarbeit

Telefon +49 69 79 20 94 160
Fax +49 69 79 20 94 190
Mobil +49 151 61 72 21 35
jascha.hausmann@sparda-verband.de
www.sparda-verband.de

Vorstand:
Florian Rentsch (Vorsitzender)
Uwe Sterz (Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater)

Amtsgericht Frankfurt am Main
Vereinsregister VR 5221

Auch die Immobilienpreise werden kaum von der Corona-Pandemie beeinflusst. Nach einer kurzen Seitwärtsbewegung sind diese in fast allen Großstädten höher als vorher. Auf die letzten anderthalb Jahre betrachtet: Während die Mieten vergleichsweise moderat um rund vier Prozent gestiegen sind, liegt der Zuwachs bei den Kaufpreisen (Bestand und Neubau zusammen) bei rund 15 Prozent.

„Diese Zahlen lassen darauf schließen, dass die Verkäufer keinen Markteinbruch aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung befürchten. Im Gegenteil: Immobilien werden offenbar als sichere Wertanlage gesehen. Auf der anderen Seite zeugt der Anstieg auf der Nachfrageseite vom Wunsch nach mehr Sicherheit, Lebensqualität und Eigentum gerade in der Corona-Pandemie. Hierzu trägt sicher auch die Aussicht auf langfristig niedrige Zinsen bei. Die historisch günstigen Finanzierungskonditionen befördern den Wunsch nach Eigentum“, so RENT-SCH.

Wohnungsbau kommt Bevölkerungswachstum und Zuzug in Ballungsgebieten nicht hinterher – Bei Eigentumsquote ist Deutschland weiter Schlusslicht

Das erhebliche Auseinanderfallen von Angebot und Nachfrage für Immobilien insbesondere in den Boomregionen Deutschlands findet einen Grund auch in der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung: Zwischen 2011 und 2019 ist diese um 3,5 Prozent gestiegen. Das ist ein Plus von über 2,8 Millionen Menschen. Fast ein Viertel des gesamten Bevölkerungszuwachses entfällt auf die Millionenstädte Berlin, Hamburg, München und Köln. Der Anteil der Bevölkerung, die im städtischen Raum lebt, stieg in dem Zeitraum von 60,6 Prozent auf 61,4 Prozent. Anders in weiten Teilen Ostdeutschlands: In Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen hingegen sind 40 der 50 Regionen geschrumpft.

Währenddessen bleibt Deutschland beim Wohneigentum Schlusslicht in Europa: Nur 45 Prozent der deutschen Haushalte wohnen in den eigenen vier Wänden. Im Osten der Bundesrepublik sind es 36 Prozent und im Westen 48 Prozent. Die Wohneigentumsquote ist regional stark differenziert und in ländlichen Räumen und kleineren Gemeinden deutlich höher. In Kleinstädten bis zu 20.000 Einwohnern liegt die Wohneigentumsquote bei 58 Prozent, in Großstädten ab 100.000 Einwohnern ist sie mit nur gut 30 Prozent deutlich geringer.

PRESSEINFORMATION

Frankfurt am Main,
10. November 2020
Seite 4 von 6

Verband der Sparda-Banken e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Ihr Ansprechpartner:
Jascha Hausmann
Bereichsleiter Vorstand &
Öffentlichkeitsarbeit

Telefon +49 69 79 20 94 160
Fax +49 69 79 20 94 190
Mobil +49 151 61 72 21 35
jascha.hausmann@sparda-verband.de
www.sparda-verband.de

Vorstand:
Florian Rentsch (Vorsitzender)
Uwe Sterz (Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater)

Amtsgericht Frankfurt am Main
Vereinsregister VR 5221

Ein ganz wesentlicher Grund für die geringe Eigentumsquote ist die mangelnde Bautätigkeit. Lediglich 83 Prozent beträgt diese im Vergleich zum Wohnungsbaubedarf auf Deutschland gesehen. In der Großstadt Köln beispielsweise liegt die Quote sogar unter 50 Prozent. Schlusslicht ist die Stadt Speyer mit gerade einmal 21 Prozent.

„Ohne Ausweitung der Bautätigkeit wird die Wohnungsknappheit in Ballungsregionen weiter zunehmen. Insbesondere in urbanen Räumen wird der Bedarf nicht gedeckt, wobei es Unterschiede auch aufgrund der politischen Strategie gibt: Während Hamburg und Düsseldorf vergleichsweise gut positioniert sind, haben Stuttgart und Köln große Probleme, den Bedarf zu decken. Gleichzeitig muss darauf geachtet werden, schrumpfende Regionen durch Leerstände und fehlende Infrastruktur nicht zu benachteiligen. Leider sind offensichtlich die Effekte des mit großen Erwartungen einberufenen Wohnungsgipfels im Jahr 2018 bislang jedenfalls noch ausgeblieben“, so VOIGTLÄNDER.

„Angesichts des Zuzugs in die Boomregionen und der damit verbundenen großen Nachfrage, des auf der anderen Seite knappen Angebots, der historisch niedrigen Finanzierungskonditionen sowie der viel zu geringen Bautätigkeit kann von einem Vorhandensein oder gar Platzen einer Immobilienblase derzeit jedenfalls keine Rede sein“, so RENTSCH.

PRESSEINFORMATION

Frankfurt am Main,
10. November 2020
Seite 5 von 6

Verband der Sparda-Banken e.V.

Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Ihr Ansprechpartner:

Jascha Hausmann
Bereichsleiter Vorstand &
Öffentlichkeitsarbeit

Telefon +49 69 79 20 94 160
Fax +49 69 79 20 94 190
Mobil +49 151 61 72 21 35
jascha.hausmann@sparda-verband.de
www.sparda-verband.de

Vorstand:

Florian Rentsch (Vorsitzender)
Uwe Sterz (Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater)

Amtsgericht Frankfurt am Main
Vereinsregister VR 5221

Online-Tool

Das Online-Tool zur Studie ist unter www.sparda-wohnen2020.de verfügbar. Hier können Sie detaillierte Informationen zu Ihrer gewünschten Region interaktiv abrufen und vergleichen. Selbstverständlich steht Ihnen die Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2020“ dort auch zum Download bereit.

Über die Studie

"Wohnen in Deutschland 2020 – Unterschiede zwischen Stadt und Land" ist eine Studie des Verbandes der Sparda-Banken e.V., die mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) und seiner Beratungsgesellschaft (IW Consult) durchgeführt wurde. Sie stellt eine Anschlussstudie zur dritten Sparda-Studie "Wohnen in Deutschland" 2019 dar und betrachtet insbesondere die dort angelegten Fragen hinsichtlich der Unterschiede und Wanderungsbewegungen zwischen Stadt und Land sowie die Effekte der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt.

Über den Verband der Sparda-Banken

Der Verband der Sparda-Banken e.V. mit Sitz in Frankfurt am Main ist Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes. Als "Stabsstelle" ist er außerdem das Sprachrohr der Gruppe nach außen. Neben der Prüfung der Verbandsmitglieder obliegen dem Verband ebenso die Beratung und Betreuung der rechtlich und wirtschaftlich eigenständigen Sparda-Banken in genossenschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen, betriebswirtschaftlichen, organisatorischen und personellen Angelegenheiten. Darüber hinaus übernimmt er die Aufgaben der Interessenvertretung und fördert die politische Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Themen.

Über die Sparda-Gruppe

Die Gruppe der Sparda-Banken besteht aus elf wirtschaftlich und rechtlich selbständigen Sparda-Banken in Deutschland. Mit insgesamt mehr als dreieinhalb Millionen Mitgliedern und mehr als vier Millionen Kunden gehören die Institute zu den bedeutendsten Retailbanken in Deutschland. Die Sparda-Banken sind genossenschaftliches Mitglied im Bundesverband der Deutschen Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) und Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

PRESSEINFORMATION

Frankfurt am Main,
10. November 2020
Seite 6 von 6

Verband der Sparda-Banken e.V.

Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Ihr Ansprechpartner:

Jascha Hausmann
Bereichsleiter Vorstand &
Öffentlichkeitsarbeit

Telefon +49 69 79 20 94 160
Fax +49 69 79 20 94 190
Mobil +49 151 61 72 21 35
jascha.hausmann@sparda-verband.de
www.sparda-verband.de

Vorstand:

Florian Rentsch (Vorsitzender)
Uwe Sterz (Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater)

Amtsgericht Frankfurt am Main
Vereinsregister VR 5221