



# Marktstudie

## **zum Angebot und zur Nachfrage für das Kaufen und Mieten von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in deutschen Großstädten und deren Umland**

Hinweis: Die Untersuchung wurde von der CD Deutsche Eigenheim AG auf der Basis von Angebots- und Nachfragedaten von ImmobilienScout24, einem der führenden deutschen Immobilieninternetportale (vertreten durch die Immobilien Scout GmbH, Berlin) durchgeführt. Untersucht wurde die Marktsituation in ganz Deutschland sowie in den acht größten deutschen Städten und deren Umland: Berlin, Dortmund, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Insgesamt wurden etwa 533.000 Angebote und die auf sie entfallenden Kontaktanfragen registriert. Der Untersuchungszeitraum umfasst das erste Halbjahr 2015.

## Die wichtigsten Ergebnisse auf einen Blick

### 1. Nur zehn Prozent der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser werden vermietet

Der Häusermarkt in Deutschland ist ein Markt der Eigentümer. Im Gegensatz zum Wohnungsmarkt werden in Deutschland Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser fast ausschließlich verkauft, statt vermietet. Menschen, die ein Haus lieber mieten würden, finden nur ein sehr geringes Angebot vor. Lediglich rund zehn Prozent des gesamten Hausangebotes sind Mietobjekte.

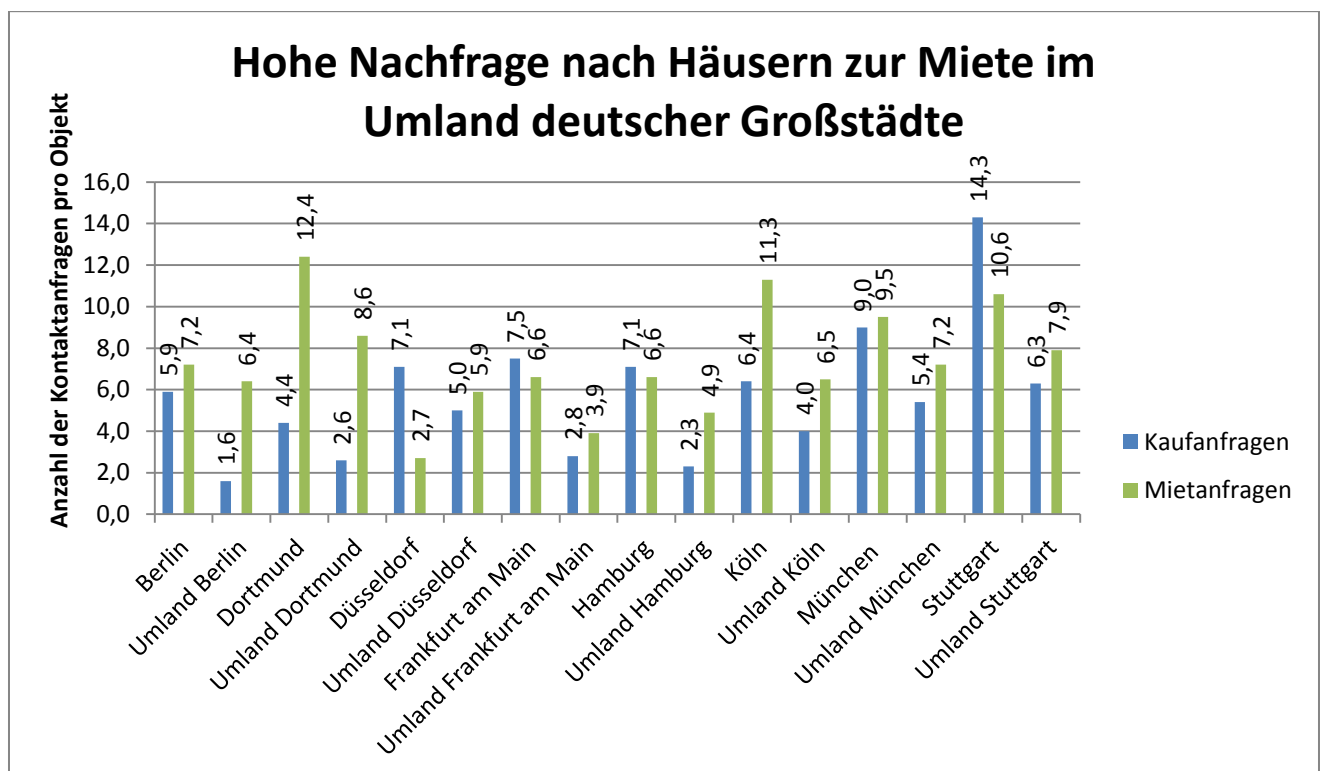
In deutschen Großstädten und deren Umland zeigt sich ein ähnliches Bild. Die weit überwiegende Mehrzahl der angebotenen Häuser steht zum Verkauf. Spitzenwerte werden im Raum Berlin und im Raum Dortmund erzielt. Hier stehen verhältnismäßig die wenigsten Häuser zur Miete zur Verfügung.

### 2. Im Umland deutscher Großstädte gibt es weniger Häuser zur Miete als in den Städten

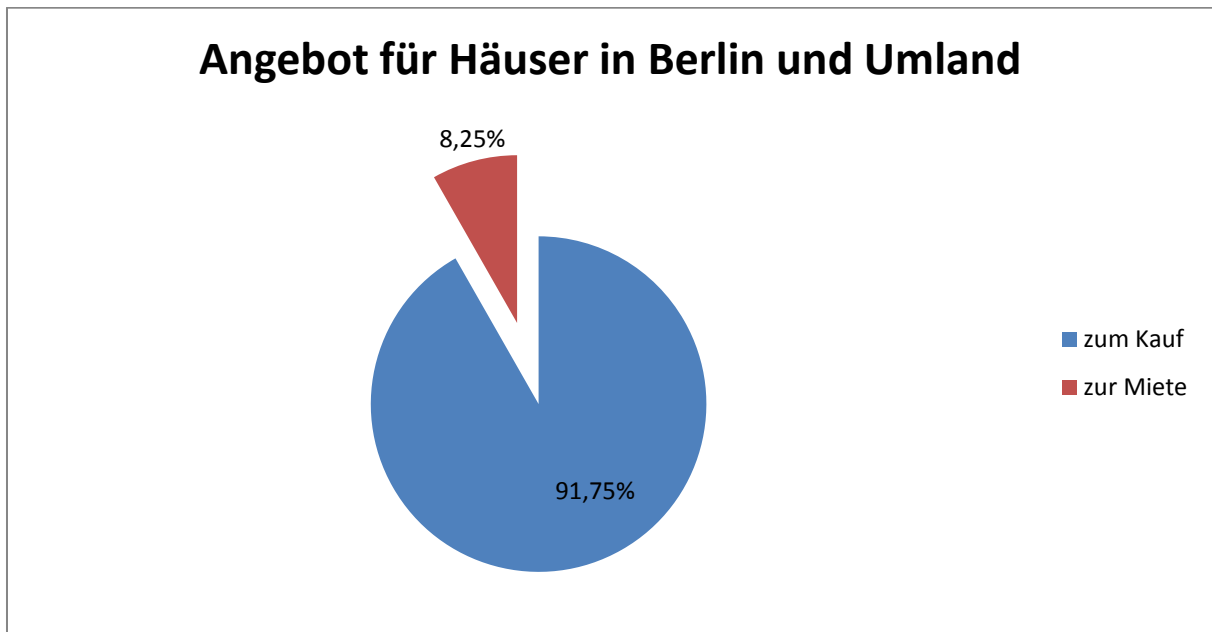
| Stadt und Umland         | Hausangebot |        |        |
|--------------------------|-------------|--------|--------|
|                          | Gesamt      | Kauf   | Miete  |
| Berlin                   | 9908        | 88,34% | 11,66% |
| Umland Berlin            | 19355       | 93,50% | 6,50%  |
| Dortmund                 | 2571        | 93,50% | 6,50%  |
| Umland Dortmund          | 14113       | 96,32% | 3,68%  |
| Düsseldorf               | 2150        | 76,74% | 23,26% |
| Umland Düsseldorf        | 8640        | 88,66% | 11,34% |
| Frankfurt am Main        | 1711        | 71,30% | 28,70% |
| Umland Frankfurt am Main | 20191       | 84,56% | 15,44% |
| Hamburg                  | 4877        | 82,69% | 17,31% |
| Umland Hamburg           | 11086       | 86,73% | 13,27% |
| Köln                     | 3197        | 85,36% | 14,64% |
| Umland Köln              | 21744       | 86,94% | 13,06% |
| München                  | 3159        | 69,45% | 30,55% |
| Umland München           | 7416        | 69,73% | 30,27% |
| Stuttgart                | 1125        | 79,82% | 20,18% |
| Umland Stuttgart         | 9130        | 86,54% | 13,46% |

### 3. Im Umland deutscher Großstädte ist die Nachfrage nach Häusern zur Miete größer als in den Städten

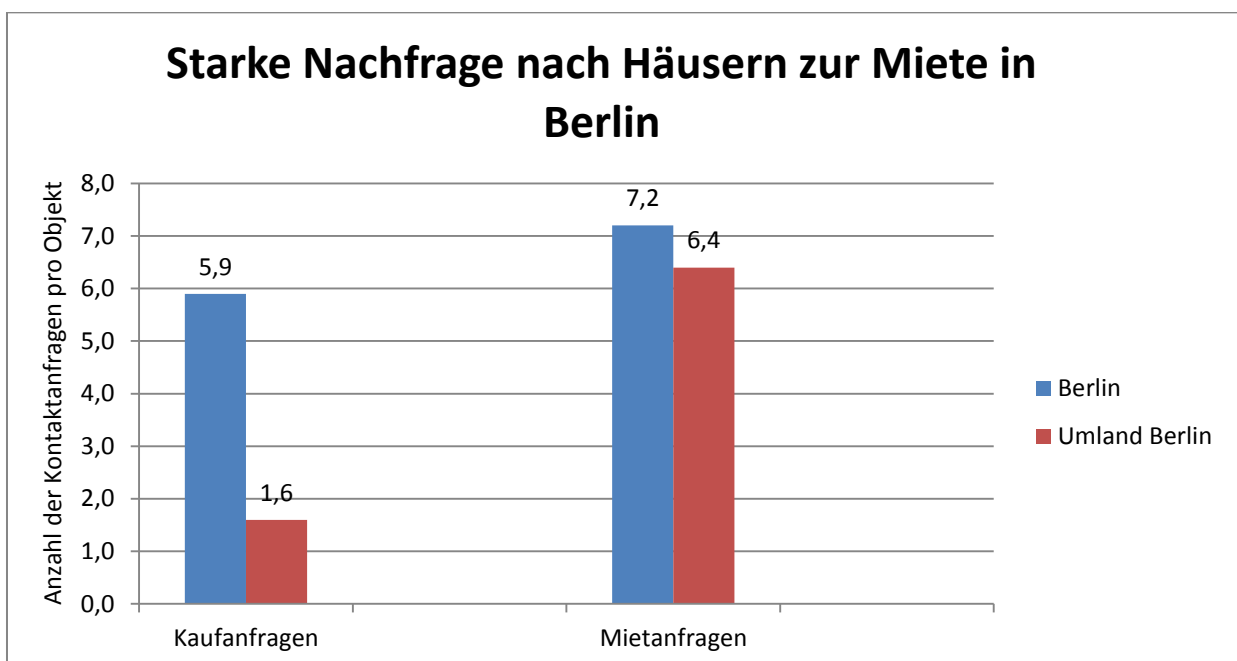
Das derzeitige Angebot an Häusern zur Miete reicht nicht aus, die bestehende Nachfrage zu decken. Darauf lässt die deutlich höhere Zahl der Kontaktanfragen je Mietobjekt auf dem Internetportal ImmobilienScout24 schließen. Bezogen auf ganz Deutschland klickten Nutzer des Portals während des Untersuchungszeitraums im Durchschnitt mehr als zweimal auf ein Kaufobjekt, aber fast sechsmal auf ein Mietobjekt. Das ist ein Indiz für einen deutlichen Nachfrageüberhang in diesem Segment. Am höchsten ist dieser Überhang im Umland von Berlin, wo die angebotenen Mietobjekte viermal mehr Anfragen verzeichneten als die Kaufobjekte. Im Umland von Düsseldorf scheint die Marktsituation hingegen ausgeglichener zu sein, da hier die Differenz weitaus kleiner ausfällt.



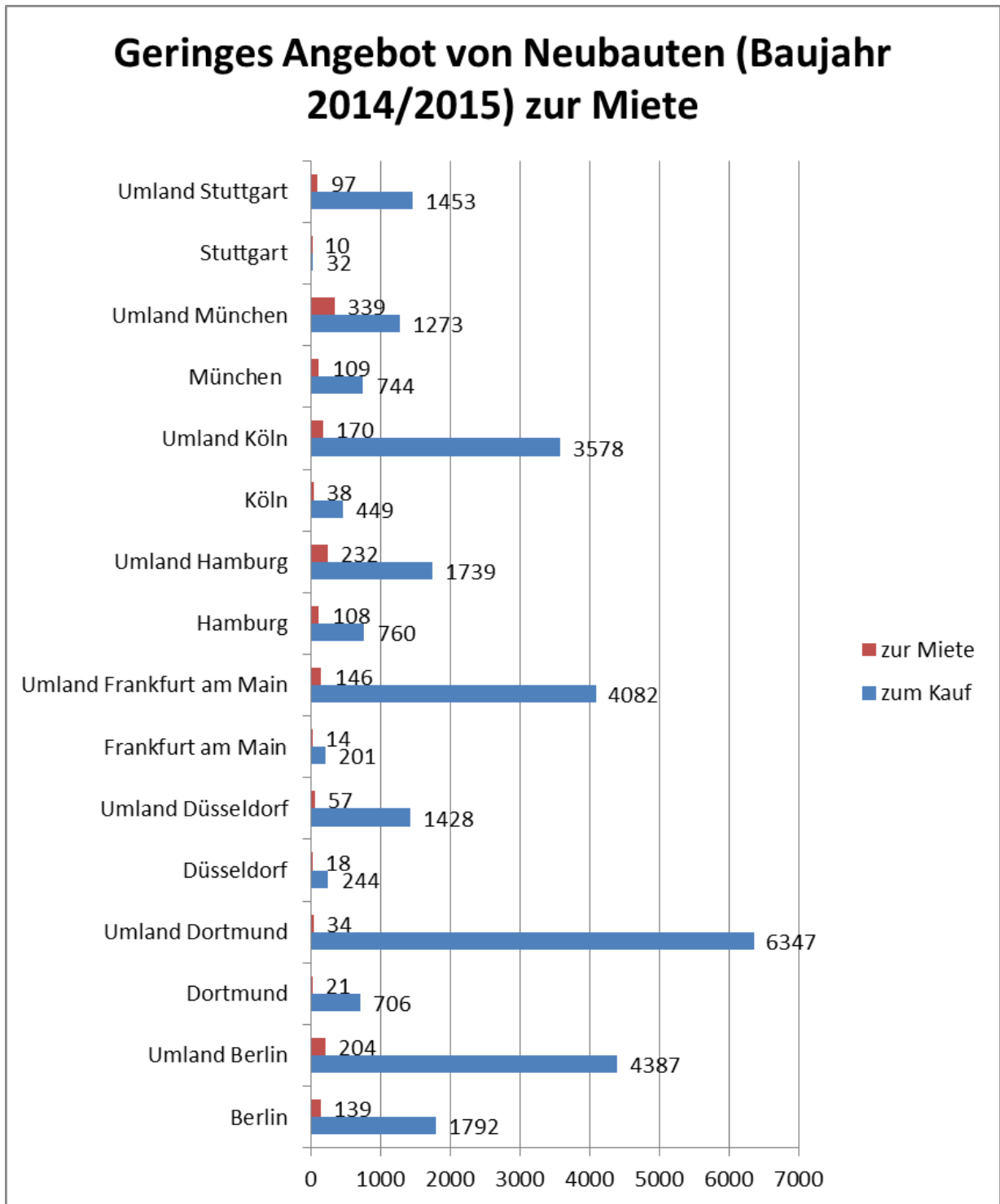
#### 4. In Berlin zeigt sich der Nachfrageüberhang bei Häusern zur Miete am deutlichsten



Neben Dortmund stehen in keiner anderen Metropolregion Deutschlands so wenige Häuser zur Miete zur Verfügung wie in der Bundeshauptstadt. Gerade einmal knapp über acht Prozent der angebotenen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser können gemietet werden. Während auf der anderen Seite Berlin den höchsten Anteil von Wohnungsmietern besitzt, ist der Häusermarkt fast ausschließlich ein Eigentümermarkt. Gleichzeitig fragen im Raum Berlin, insbesondere im Umland der Stadt, besonders viele Interessenten nach Häusern, die vermietet werden.



5. Wurde die Nachfrage erkannt?



## 6. Methodik und Erläuterungen

Die Marktuntersuchung wurde im Auftrag der CD Deutsche Eigenheim AG von der Dr. ZitelmannPB. GmbH entwickelt. Als Partner wurde die Immobilien Scout GmbH gewonnen, die eines der größten Immobilieninternetportale ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)) in Deutschland betreibt. Dies ermöglichte den Zugriff auf eine deutschlandweite Datenbasis.

Die Immobilien Scout GmbH lieferte Daten über Hausangebote sowie die Hausnachfrage. Der Erhebungszeitraum umfasst das erste Halbjahr 2015. Der Untersuchung bezieht sich auf Zahlen für ganz Deutschland sowie auf die acht größten deutschen Städte und deren Umland: Berlin, Dortmund, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

Das Umland der Städte umfasst folgende Gebiete:

|                  |                   |                            |
|------------------|-------------------|----------------------------|
| Stuttgart Umland | Baden-Württemberg | Böblingen (Kreis)          |
|                  | Baden-Württemberg | Esslingen (Kreis)          |
|                  | Baden-Württemberg | Ludwigsburg (Kreis)        |
|                  | Baden-Württemberg | Rems-Murr-Kreis            |
| München Umland   | Bayern            | München (Kreis)            |
|                  | Bayern            | Fürstfeldbruck (Kreis)     |
|                  | Bayern            | Dachau (Kreis)             |
|                  | Bayern            | Starnberg (Kreis)          |
|                  | Bayern            | Erding (Kreis)             |
|                  | Bayern            | Freising (Kreis)           |
| Berlin Umland    | Brandenburg       | Barnim (Kreis)             |
|                  | Brandenburg       | Märkisch-Oderland (Kreis)  |
|                  | Brandenburg       | Oberhavel (Kreis)          |
|                  | Brandenburg       | Oder-Spree (Kreis)         |
|                  | Brandenburg       | Teltow-Fläming (Kreis)     |
|                  | Brandenburg       | Dahme-Spreewald (Kreis)    |
|                  | Brandenburg       | Potsdam                    |
|                  | Brandenburg       | Potsdam-Mittelmark (Kreis) |
| Brandenburg      | Havelland (Kreis) |                            |

|                          |                     |                             |
|--------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Hamburg Umland           | Schleswig-Holstein  | Stormarn (Kreis)            |
|                          | Schleswig-Holstein  | Herzogtum Lauenburg (Kreis) |
|                          | Niedersachsen       | Harburg (Kreis)             |
|                          | Niedersachsen       | Stade (Kreis)               |
|                          | Schleswig-Holstein  | Pinneberg (Kreis)           |
|                          | Schleswig-Holstein  | Segeberg (Kreis)            |
| Frankfurt am Main Umland | Hessen              | Groß-Gerau (Kreis)          |
|                          | Hessen              | Hochtaunuskreis             |
|                          | Hessen              | Main-Kinzig-Kreis           |
|                          | Hessen              | Main-Taunus-Kreis           |
|                          | Hessen              | Offenbach am Main           |
|                          | Hessen              | Offenbach (Kreis)           |
|                          | Hessen              | Wetteraukreis               |
| Dortmund Umland          | Nordrhein-Westfalen | Bochum                      |
|                          | Nordrhein-Westfalen | Ennepe-Ruhr-Kreis           |
|                          | Nordrhein-Westfalen | Hagen                       |
|                          | Nordrhein-Westfalen | Recklinghausen (Kreis)      |
|                          | Nordrhein-Westfalen | Unna (Kreis)                |
| Düsseldorf Umland        | Nordrhein-Westfalen | Duisburg                    |
|                          | Nordrhein-Westfalen | Mettmann (Kreis)            |
|                          | Nordrhein-Westfalen | Neuss (Rhein-Kreis)         |
| Köln Umland              | Nordrhein-Westfalen | Rhein-Erft-Kreis            |
|                          | Nordrhein-Westfalen | Leverkusen                  |
|                          | Nordrhein-Westfalen | Mettmann (Kreis)            |
|                          | Nordrhein-Westfalen | Neuss (Rhein-Kreis)         |
|                          | Nordrhein-Westfalen | Rhein-Sieg-Kreis            |
|                          | Nordrhein-Westfalen | Rheinisch-Bergischer Kreis  |

Die Nachfrage nach Häusern kann indirekt an der Zahl der bei ImmobilienScout24 registrierten Kontakthanfragen abgeleitet werden. Dargestellt werden in den aggregierten Daten der Immobilien Scout GmbH die durchschnittlichen Kontaktabfragen je Objekt. Diese erlauben einen Rückschluss auf die Nachfrageintensität im ersten Quartal 2015 bezogen auf die Merkmale ‚Kauf‘, ‚Miete‘ sowie ‚Baualter‘.

(Es liegen keine Informationen über die Vermarktungsdauer auf Objektebene vor. Längere Vermarktungszeiten mit entsprechend höherer Kontaktzahl können das Ergebnis verändern. Auch objektspezifische Faktoren, die möglicherweise einen Einfluss auf das Nachfrageverhalten haben, wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.)