



# Schlaglicht Immobilienwirtschaft – steuern die mitteldeutschen Immobilienmärkte weiter in die Krise?



# Die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt haben sich geändert

## 2010er Jahre

- Robustes Wirtschaftswachstum
- Fallende Zinsen
- Starke Zuwanderung

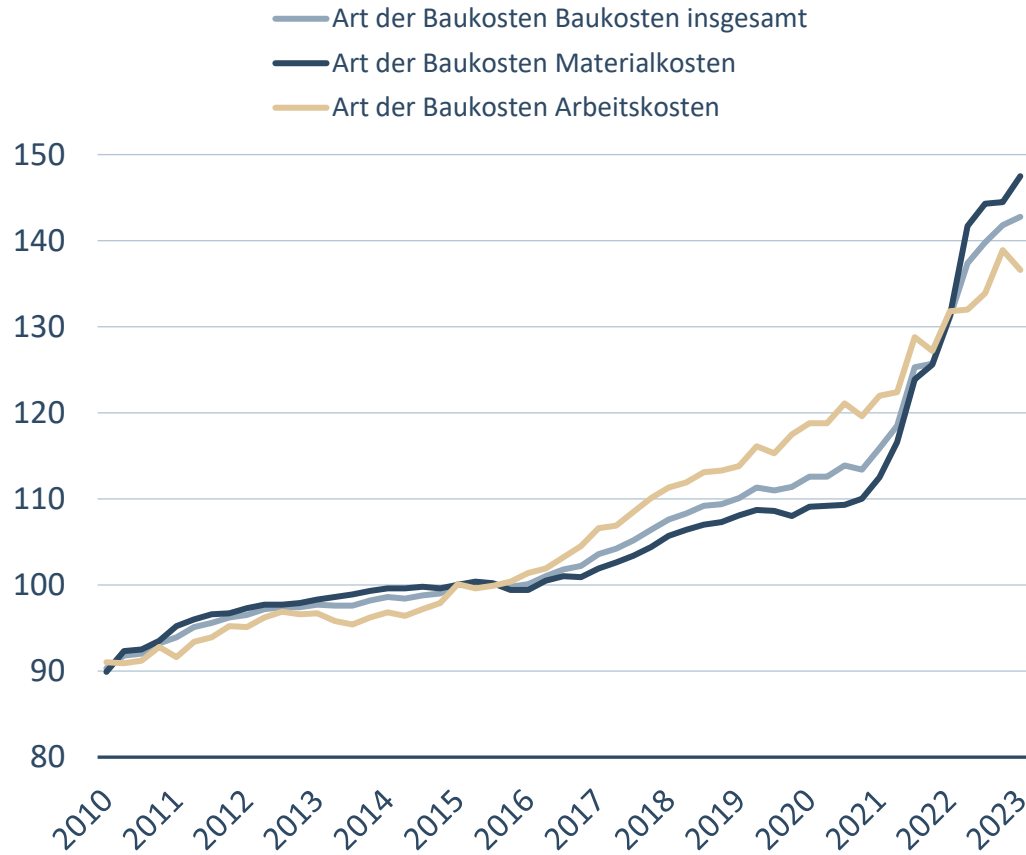


## 2020er Jahre

- Makroökonomische Unsicherheit
- Höhere Zinsen
- Wieder zunehmende Zuwanderung

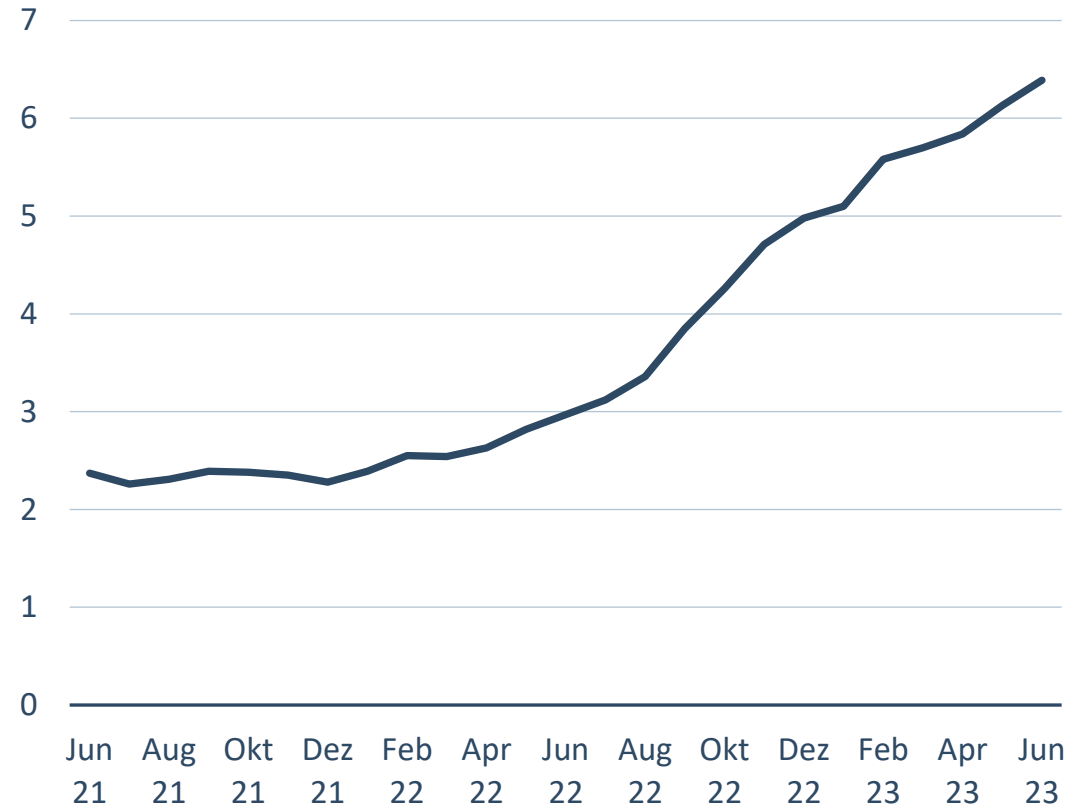
# Starker Anstieg von Baukosten und Zinsen

## Index der Baukosten, 2015=100



Quelle: Macrobond; Institut der deutschen Wirtschaft

## Zinsen für Unternehmen, Kreditsumme ab 1 Mio. Euro, Zinsbindung 1-5 Jahre



Quelle: Deutsche Bundesbank

## Verkaufte Neubau-Eigentumswohnungen in Frankfurt (jeweils 1. Halbjahr)

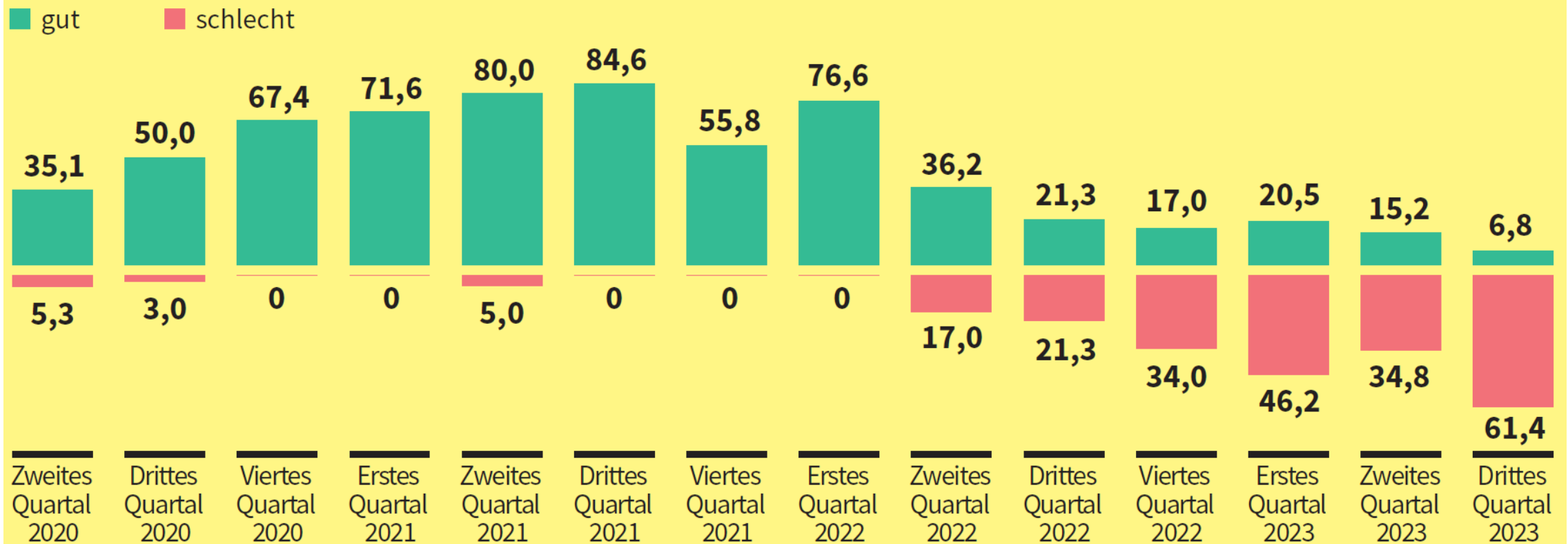


**2021: 377**

**2023: 38**

# Immobilienbranche: Stimmungstief bei den Projektentwicklern

So viel Prozent der Projektentwickler in Deutschland schätzen ihre Stimmung so ein



Befragung von rund 30 Projektentwicklern je Quartal  
 Projektentwickler: Unternehmen, die Grundstücke kaufen, Immobilien bauen und diese dann verkaufen

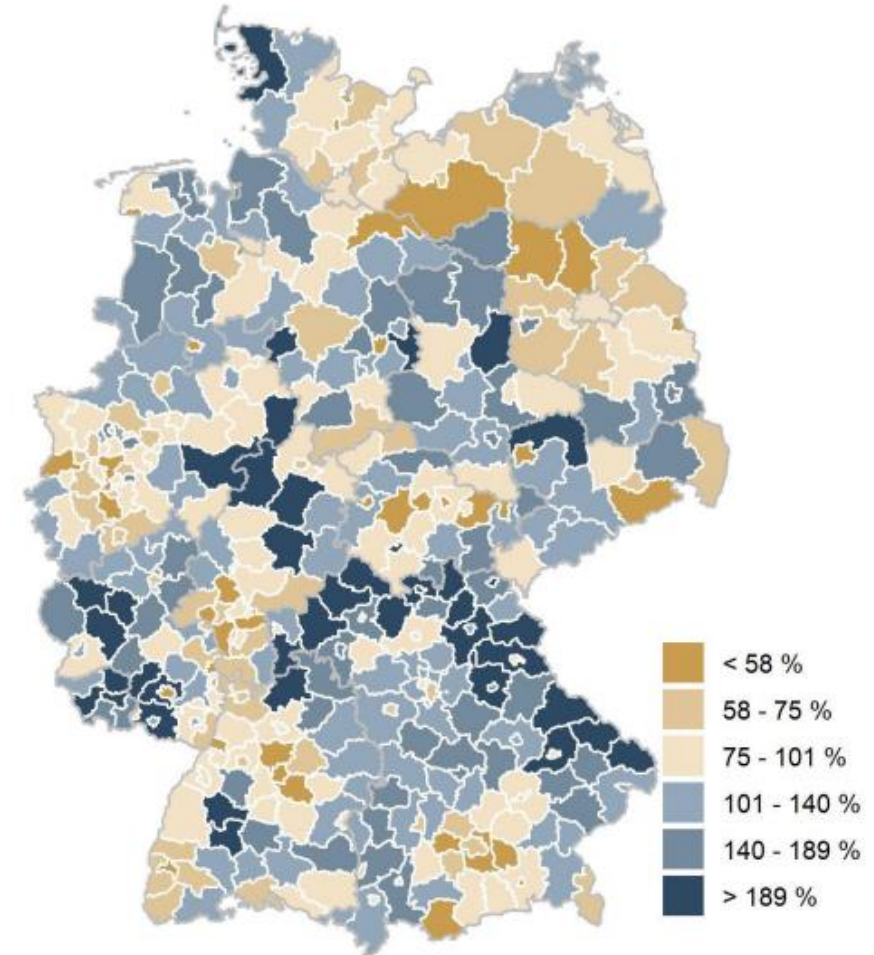
Quelle: Zentraler Immobilien Ausschuss  
 © 2023 IW Medien / iwd

**iwd**

# Zu wenig Bautätigkeit in den 2010er Jahren

Relation der Fertigstellungen p.a. (2016-2020) zum Wohnbedarf p.a. (2016-2020)

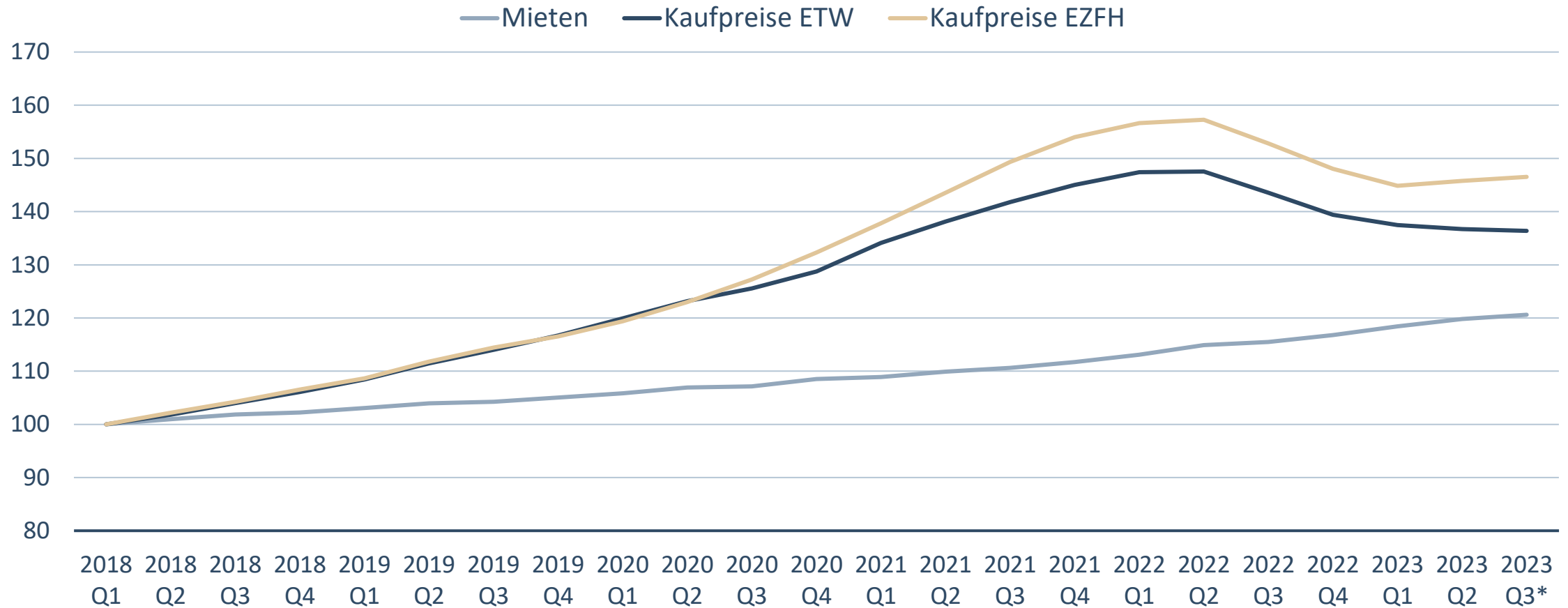
- › In den meisten Großstädten wurden deutlich zu wenig Wohnungen gebaut, in einigen Landkreisen und strukturschwachen Räumen aber auch deutlich zu viel.
- › Die Flüchtlingszuwanderung, aber auch die dringend notwendige Fachkräftezuwanderung erhöhen die Wohnungsnachfrage noch einmal.



Quellen: Bautätigkeit nach Statistischem Bundesamt, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand; Wohnungsbedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell

# Wohnungspreise stabilisieren sich schon wieder

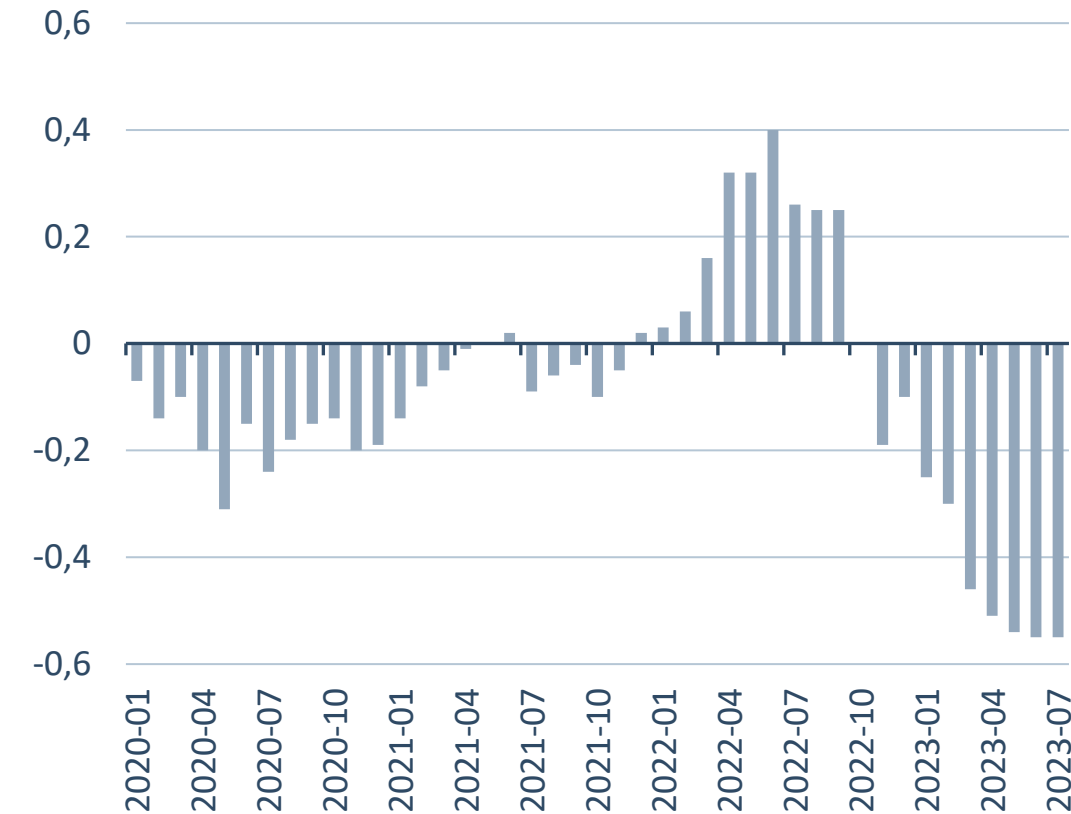
Index: 1/2018=100



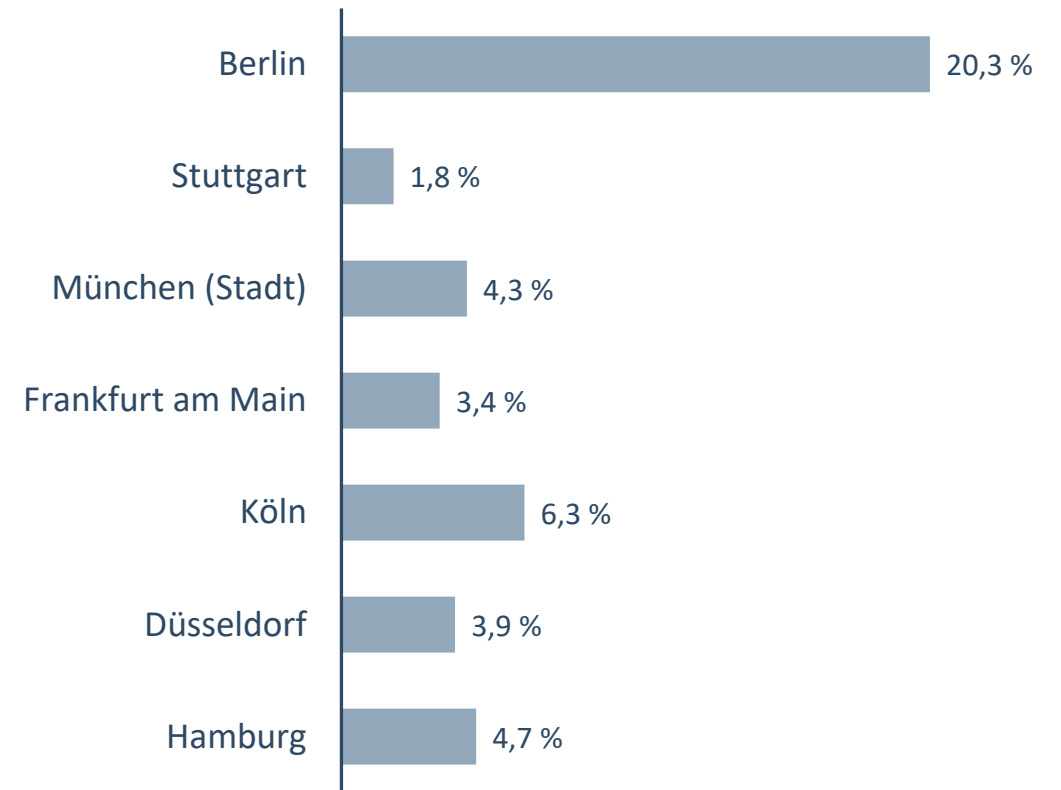
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

# Zinserwartungen und steigende Mieten stabilisieren den Wohnungsmarkt

Spread zwischen langfristigen und kurzfristigen Wohnbauzinsen



Entwicklung Neuvertragsmieten (1. Hj. 2023 ggü. 1. Hj. 2022)

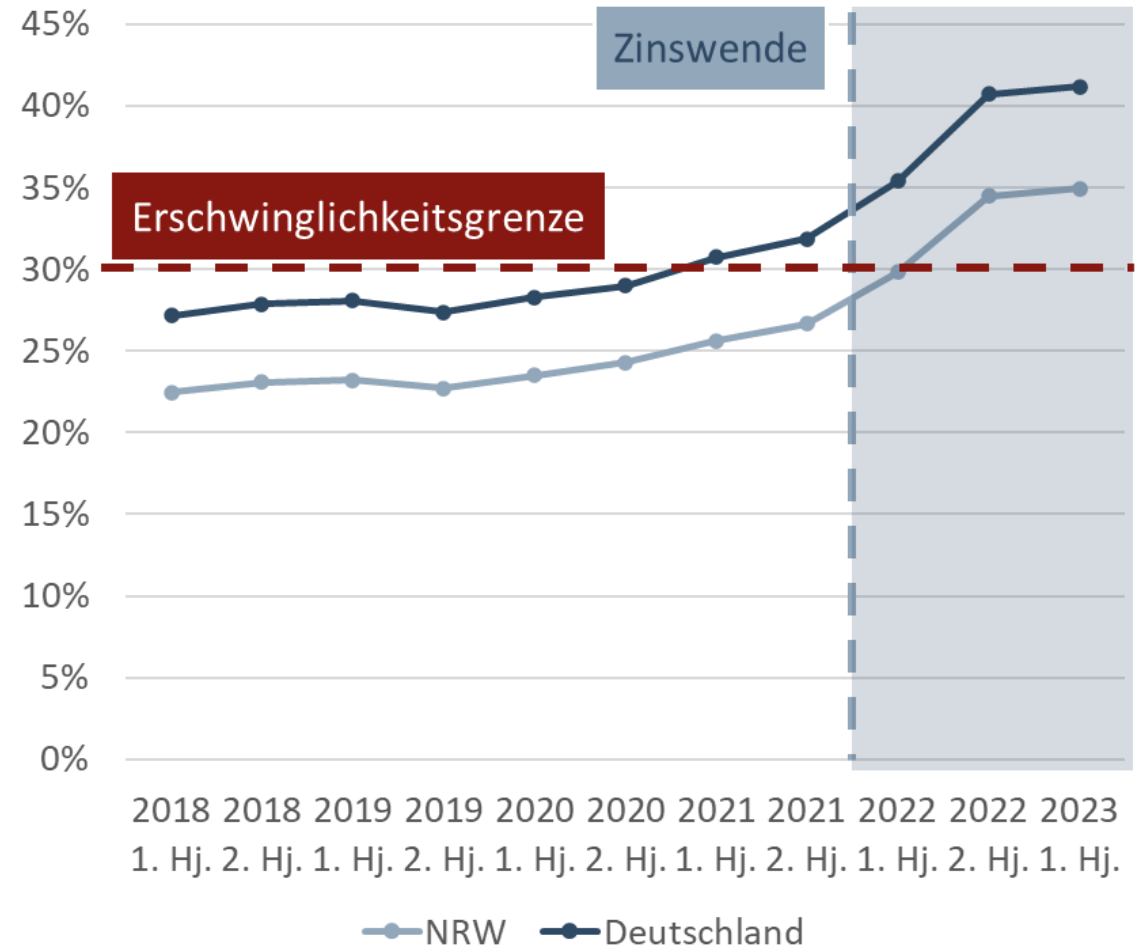


Quelle: Deutsche Bundesbank; Institut der deutschen Wirtschaft



# Wohneigentum ist zunehmend unerschwinglich

- › Zinsanstieg hat potenzielle Wohnungskäufer stark getroffen
- › Erschwinglichkeit in Großstädten kaum mehr gegeben
- › Zusätzlich: Eigenkapital-Mangel



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

# Politische Maßnahmen können wirken

Annuität-Einkommensverhältnis mit Förderung und Zahl der Gemeinden, in denen Wohneigentum erschwinglich ist (NRW)

	Ohne Förderung	Nachrangdarlehen	Aussetzen Grunderwerbsteuer	Nachrangdarlehen + Aussetzen Grunderwerbsteuer
Annuität-Einkommensverhältnis	34,2 %*	30,6 %	31,6 %	28,0 %
Gemeinden erschwinglich	170 von 360 47 %	213 von 360 59 %	201 von 360 56 %	238 von 360 66 %

# Der Gebäudesektor ist für die Klimawende entscheidend

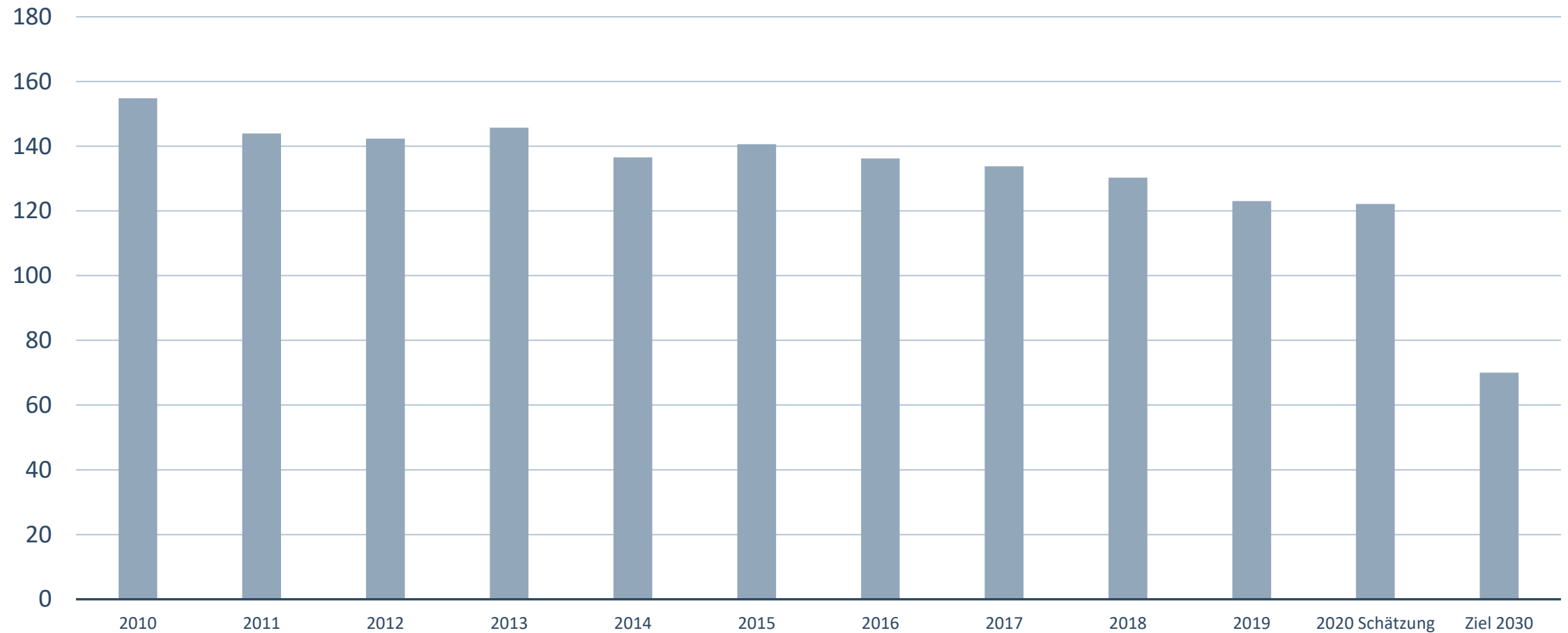
## Potenziale im Gebäudesektor

- 40 Prozent des Energieverbrauchs in Gebäuden (85 Prozent Warmwasser und Heizung)
- Neubauten verbrauchen nur rund ein Drittel der Energie von Altbauten
- Weniger Energie bedeutet nicht nur weniger Kohlendioxid-Emissionen, sondern auch weniger Abhängigkeit von Drittstaaten



# Gebäudesektor: Kaum Fortschritte in den letzten Jahren

CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudesektors in Millionen t CO<sub>2</sub>-Äquivalent



Quelle: Umweltbundesamt, 2021

# Druck auf ältere Gebäude steigt

- Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) (Heizungen müssen zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen)
- EU-Richtlinie: Mindestenergiestandard E ab 2030 (D ab 2033)
- Anhebung CO<sub>2</sub>-Preis
- Reduzierung von Förderungen



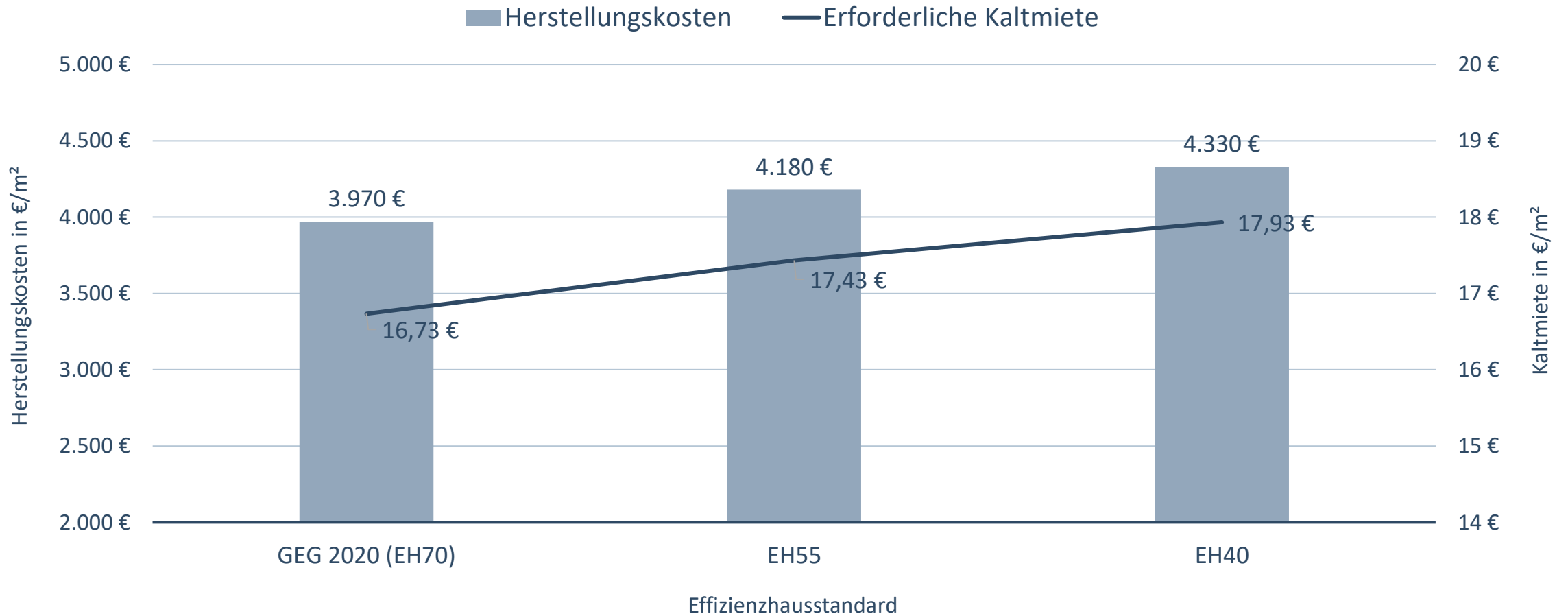
# Erschwingliches Wohnen vs. Klimaschutz



- › Mehr Bauland
- › Einfachere Baustandards
- › Mehr Wohnungsbau
- › Günstigere Mieten

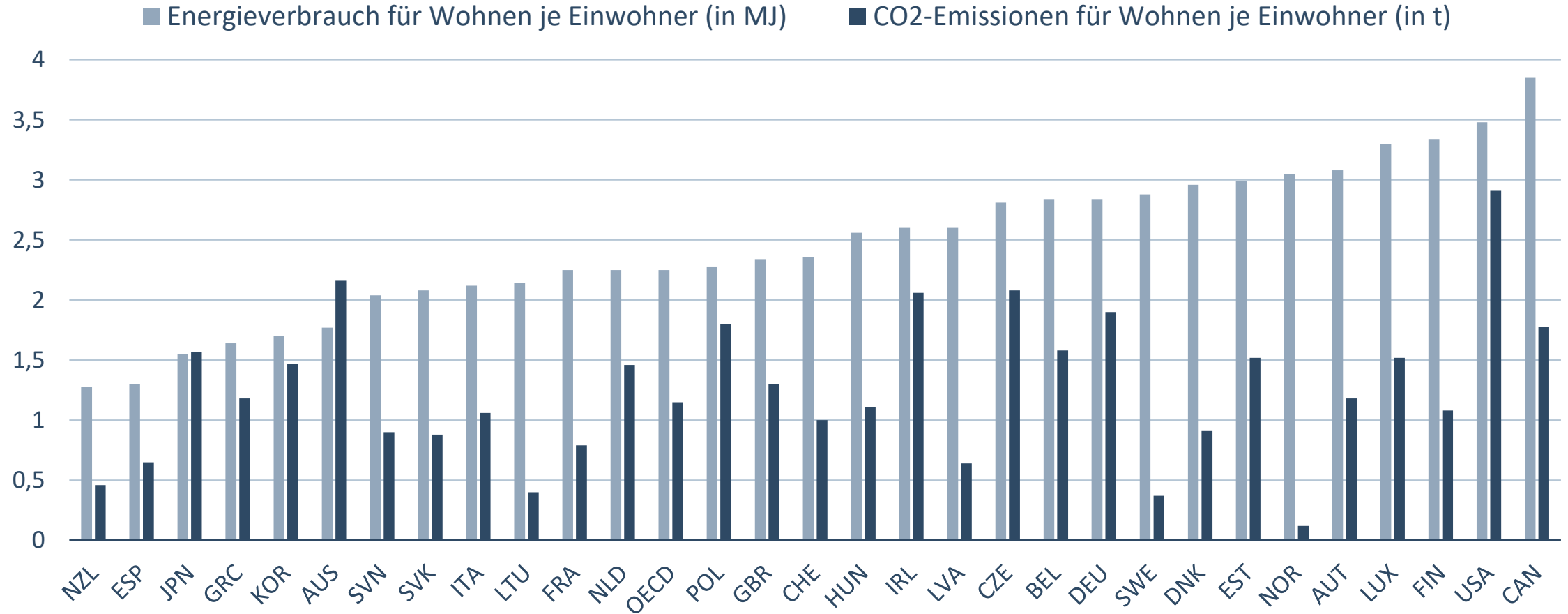
- › 30-ha-Ziel
- › Energieeffizienz
- › CO<sub>2</sub>-Emissionen des Wohnungsbaus
- › Wohnflächenkonsum und Sanierung

# Mehr Energieeffizienz – höhere Neubaukosten



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

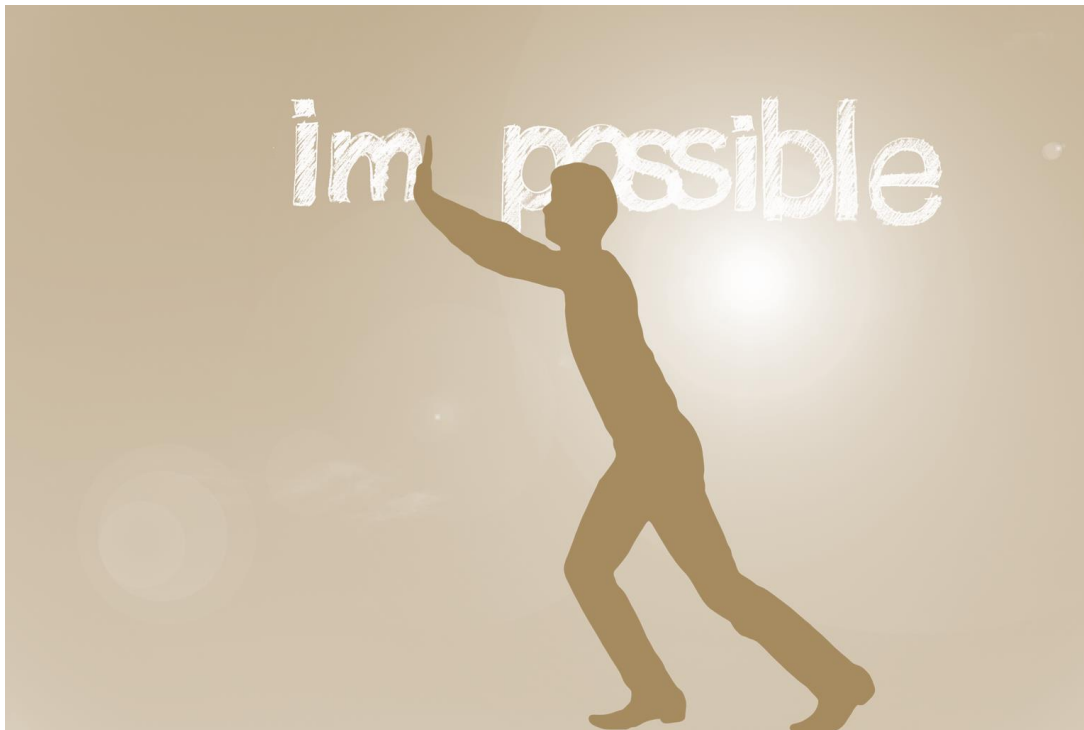
# Energieeffizienz nicht entscheidend für Klimawende



Quelle: OECD



# Was ist zu tun?



Ausweisung von Bauland in Ballungszentren –  
Flexibilisierung 30-ha-Ziel

Aktivierung von Potenzialen im Bestand und  
Umland

Echtes Bemühen um Baukostensenkung

Fertigungsprämien (für institutionelle  
Investoren)

Echte Unterstützung des Eigenheimerwerbs

# Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Internationale  
Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte  
im Institut der deutschen Wirtschaft

Honorarprofessor  
an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg

Kontakt:

[voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

@mvoigtlaender (Twitter)

@1aLage\_podcast (Instagram)

LinkedIn



<https://1alage.podigee.io> oder  
überall, wo es Podcasts gibt