



Krise am Bau - was ist da dran?

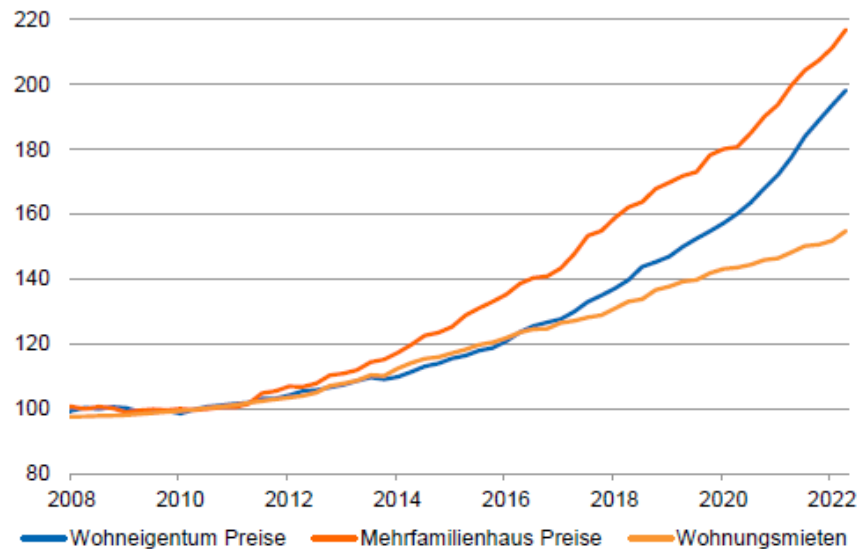
Webinar Marcus Kemmner / Thorsten Pörschmann

München, den 21. Oktober 2022

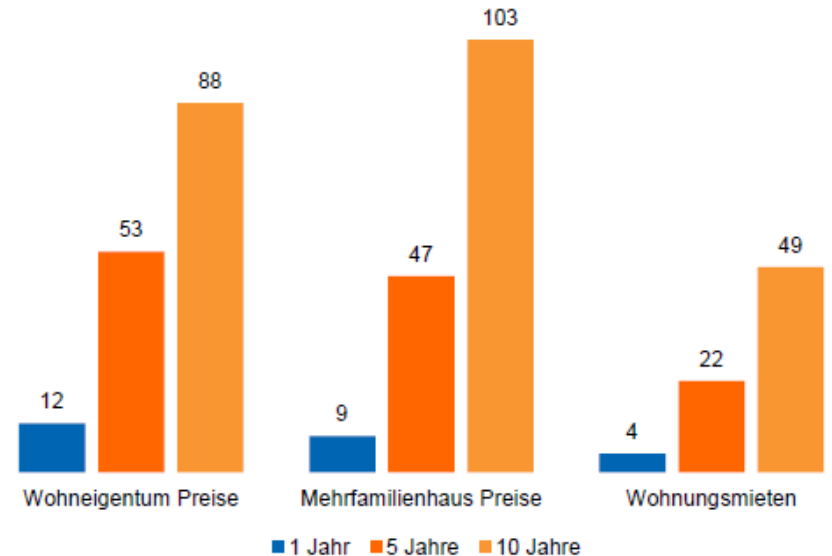


Marktentwicklung: Die Kaufpreise sind in den letzten Jahren schneller gestiegen als die Mieten – dies wird sich ab Mitte 2022 ändern

Wohnen: Preise und Mieten (2010=100)

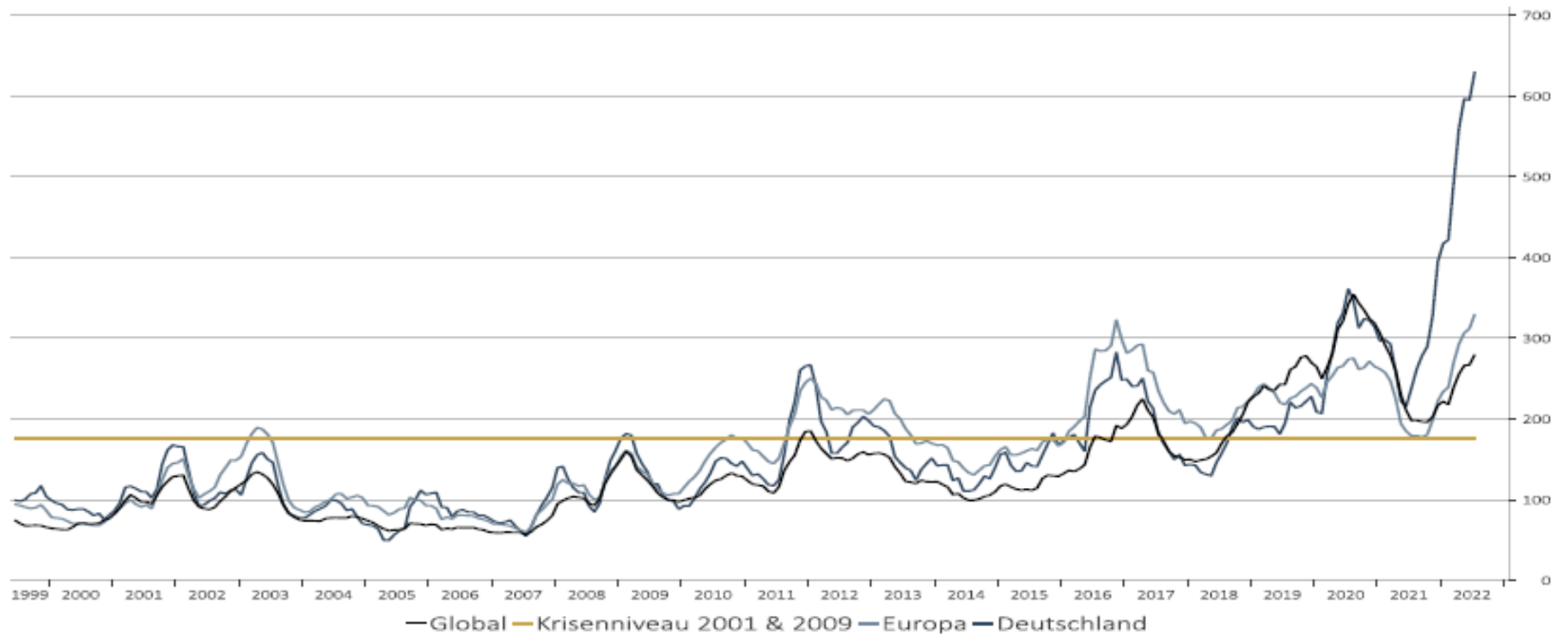


Wohnen: Preise und Mieten in %



Marktentwicklung: Hohe politische und wirtschaftliche Unsicherheit

Economic Policy Uncertainty-Index, Sechsmonatsdurchschnitte

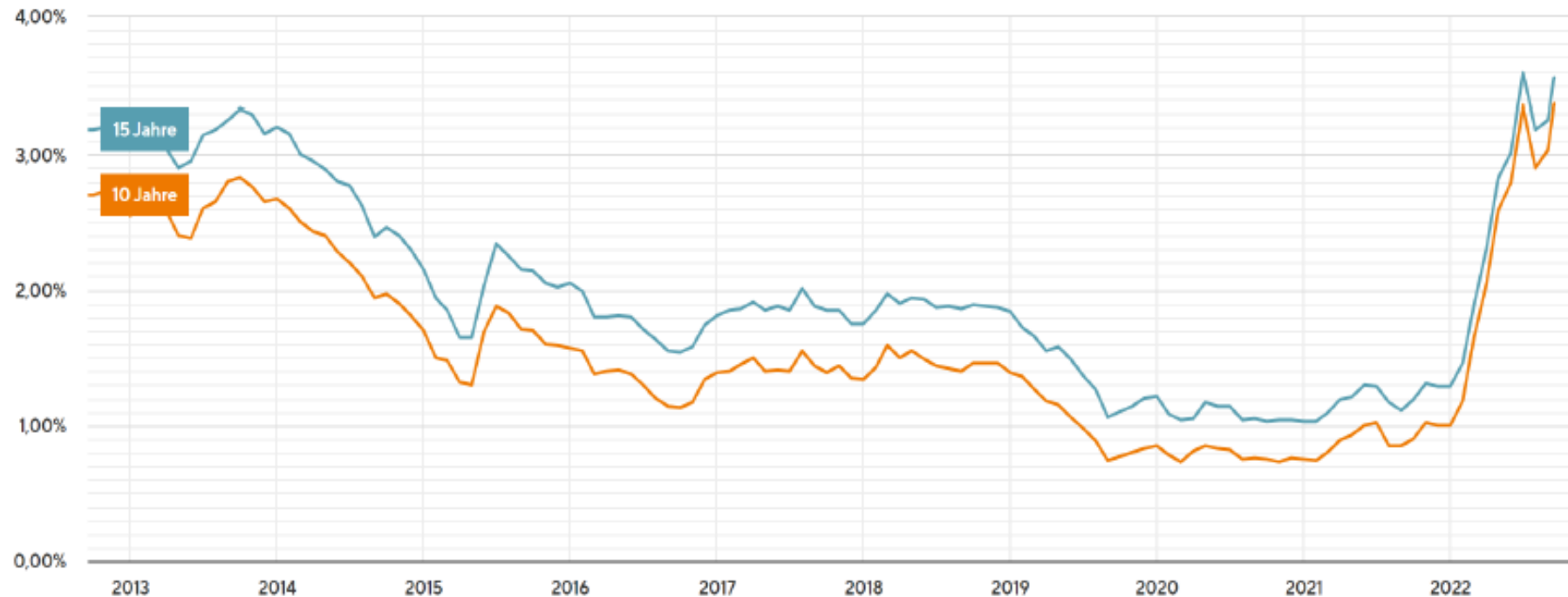


Quellen: Macrobond; Institut der deutschen Wirtschaft



Marktentwicklung: Starker und schneller Anstieg der Zinsen

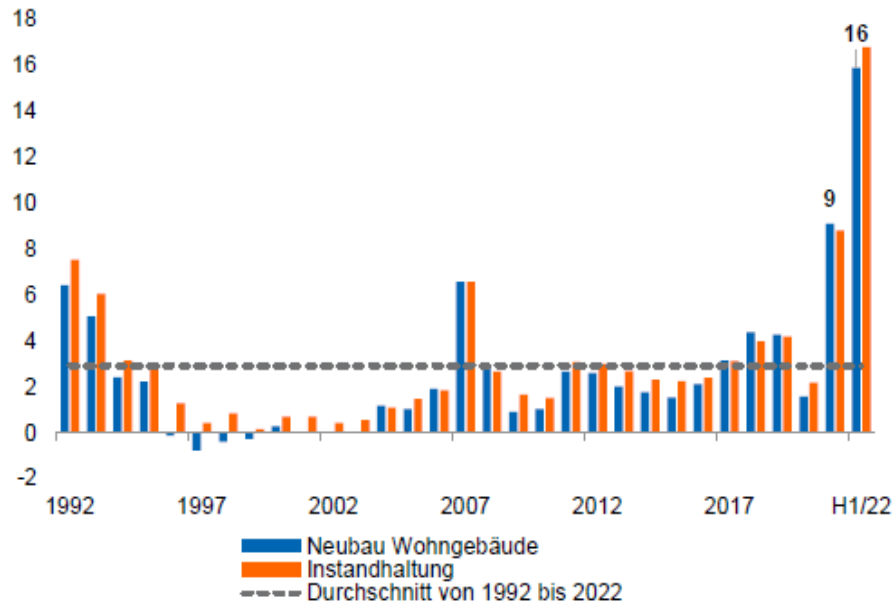
Zinsentwicklung für Wohnungsbaufinanzierungen nach der Zinsbindung



Quelle: Interhyp AG

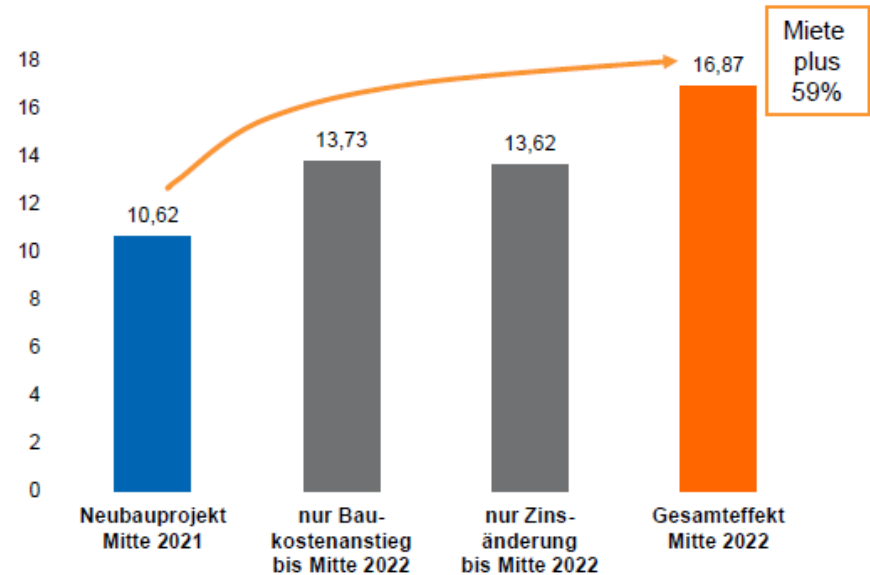
Marktentwicklung: Rahmenbedingungen im Neubau ändern sich fundamental – gestiegene Baukosten und Energiepreise sowie Zinsniveau treffen Angebot und Nachfrage

Baukostenentwicklung Wohnen in %



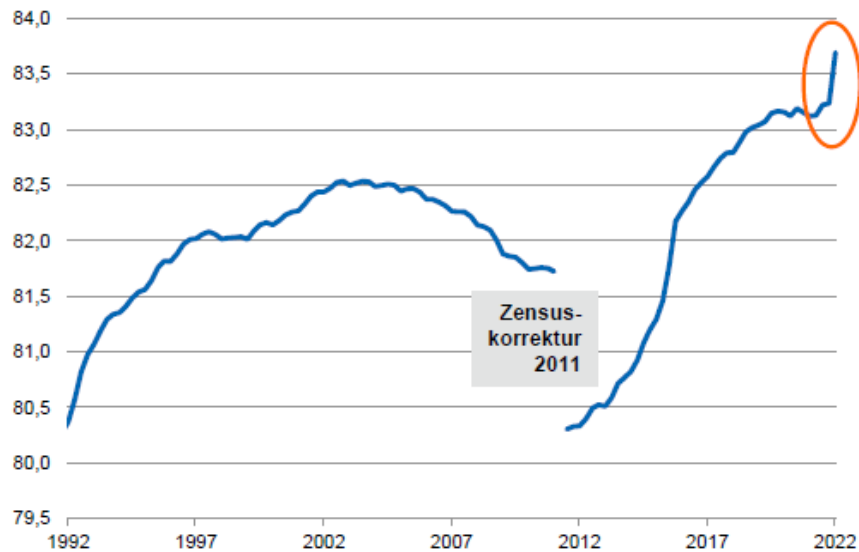
Quelle: GdW, Destatis

GdW Beispiel: Neubauprojekt (EUR/qm)

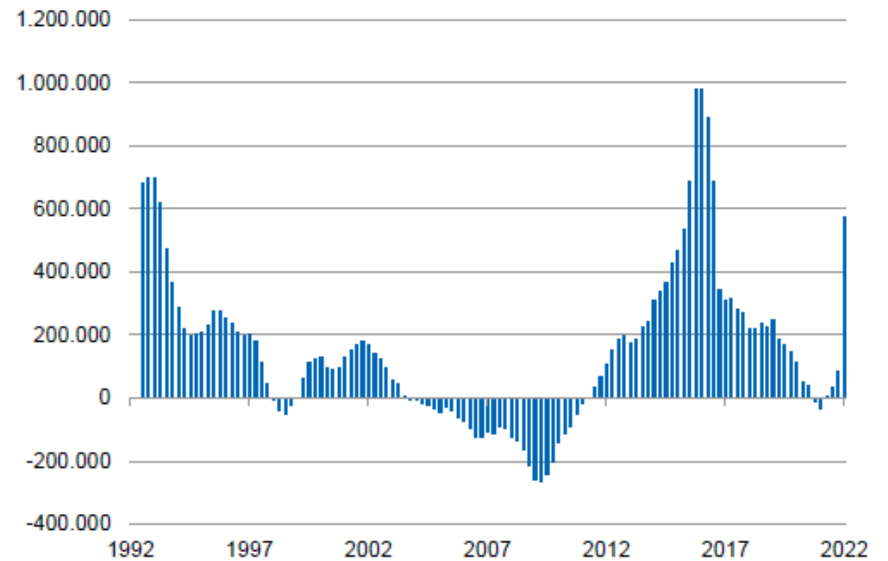


Marktentwicklung: Zuzug führt zu weiter steigender Nachfrage nach (Miet-) Wohnraum

Einwohnerzahl Deutschland (in Mio.)



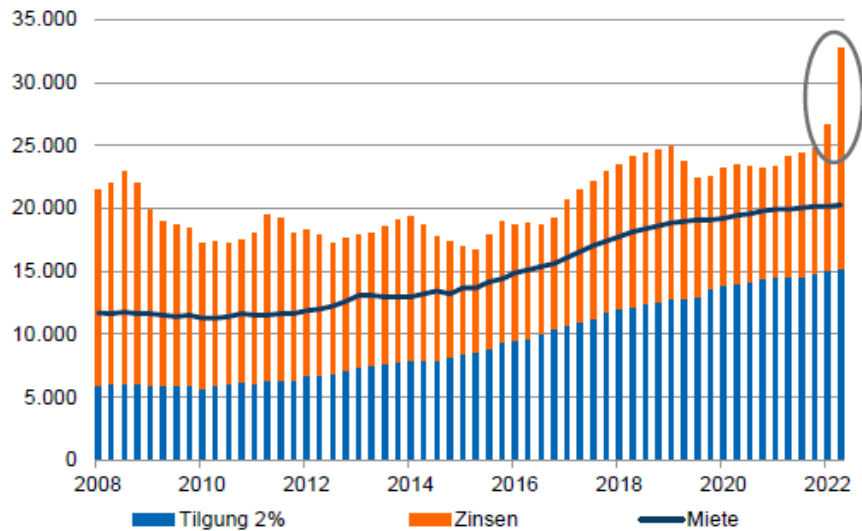
Veränderung der Einwohnerzahl ggü. Vorjahr



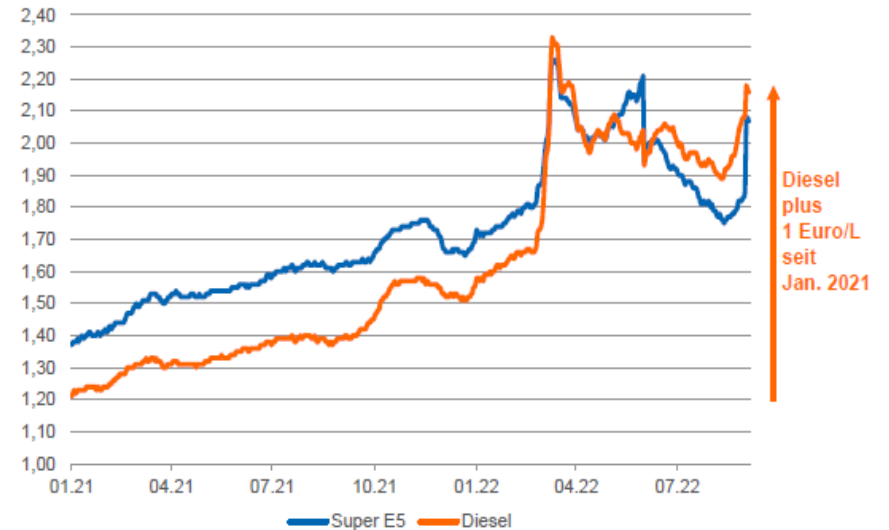
Quelle: Destatis, Stand März 2022

Marktentwicklung: Nachfrage nach Mietwohnraum steigt weiter durch verteuerte Finanzierung für Eigenheime, höhere Baukosten und schwächeren Umlandeffekt

Vergleich Kauf oder Miete



Kraftstoffpreise in Deutschland (EUR je Liter)

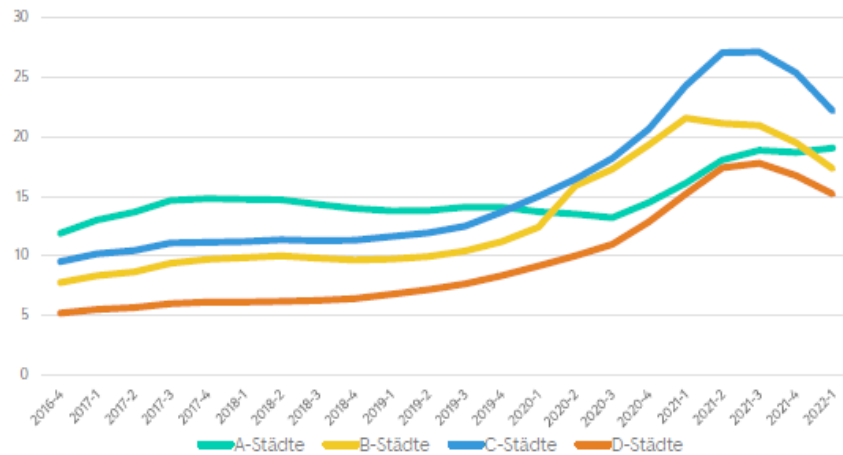


Quelle: bulwiengesa, Bundesbank, DZ BANK

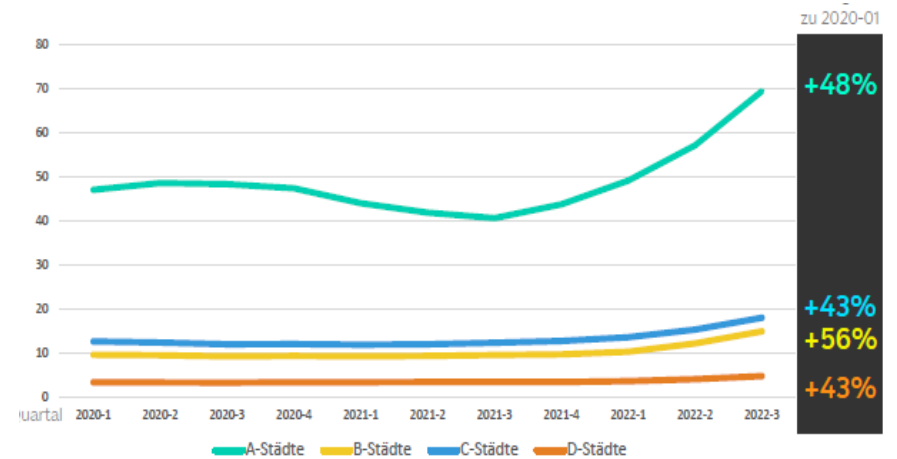


Marktentwicklung: Rückgang der Interessenten für Kaufobjekte und Zuwachs bei Mietobjekten

Interessenten pro Kaufobjekt



Interessenten je Mietobjekt



Marktentwicklung: (Miet-) Wohnraum bleibt weiter knapp

Jährlicher Wohnungsbedarf und Bautätigkeit 2016 bis 2020

| | Fertigstellung pro Jahr | | Wohnungsbedarf pro Jahr | | Bedarfsdeckung |
|--|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|----------------|
| | Durchschnitt | Pro 1.000 EW | Durchschnitt | Pro 1.000 EW | In Prozent |
| Berlin | 16.274 | 4,4 | 20.900 | 5,7 | 78% |
| Hamburg | 9.478 | 5,1 | 10.200 | 5,5 | 93% |
| München | 8.180 | 5,5 | 12.500 | 8,4 | 65% |
| Köln | 2.738 | 2,5 | 6.900 | 6,4 | 40% |
| Frankfurt | 4.494 | 5,9 | 5.600 | 7,3 | 80% |
| Stuttgart | 1.827 | 2,9 | 3.600 | 5,7 | 51% |
| Düsseldorf | 2.525 | 4,1 | 3.100 | 5,1 | 81% |
| Leipzig | 2.286 | 3,8 | 4.200 | 7,0 | 54% |
| Dortmund | 1.449 | 2,5 | 2.300 | 3,9 | 63% |
| Essen | 1.017 | 1,7 | 1.400 | 2,3 | 73% |
| Top-7-Städte (n=7) | 45.517 | 4,5 | 62.800 | 6,2 | 72% |
| Krf. Großstädte ohne Top-7-Städte (n=64) | 49.402 | 3,0 | 67.000 | 4,1 | 74% |
| Sonstige Kreise (n=330) | 194.928 | 3,4 | 211.900 | 3,7 | 92% |
| Deutschland | 289.847 | 3,5 | 341.700 | 4,1 | 85% |

Zusammenfassung: Rückläufiger Neubau bei gleichzeitig wachsendem Bedarf an Wohnraum wird zu weiterem Anstieg der Mieten führen - Frage der Leistbarkeit der Mieten wird im Vordergrund stehen

Vielfältige Einflüsse auf den Wohnungsmarkt



- Politische Unsicherheit ↑
 - Zinsen ↑
 - Baukosten ↑
 - Regulierung / ESG ↑
 - Fördermittel ↓
 - Energiekosten / Betriebskosten ↑
 - Inflation ↑
-
- Bevölkerung ↑
 - Fertigstellung Wohnungen ↓
 - Nachfrage nach ETW/EFH ↓
 - Nachfrage nach (Bestands-) Mietwohnungen ↑
-
- Risiko zunehmender Regulierung (ESG, Mieten/Nebenkosten)
 - Risiko weiter steigender Energie- und Nebenkosten und damit einhergehender (finanzieller) Überforderung der Mieter
 - Leistbarkeit der Mieten und Nebenkosten?
 - Druck auf Bewirtschaftungsrenditen (CO₂-Abgaben, Risiko von Zahlungsausfällen, ESG-Kosten etc.)
 - Zunehmende Nachfrage nach kleineren Wohnungen erwartet
 - Zentrale Lage und ÖPNV-Anbindung wird wichtiger