

Perspektiven für den Wohnungsbau in Deutschland

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik

Wolfsburg, 5. November 2010

Forschungsstelle Immobilienökonomik

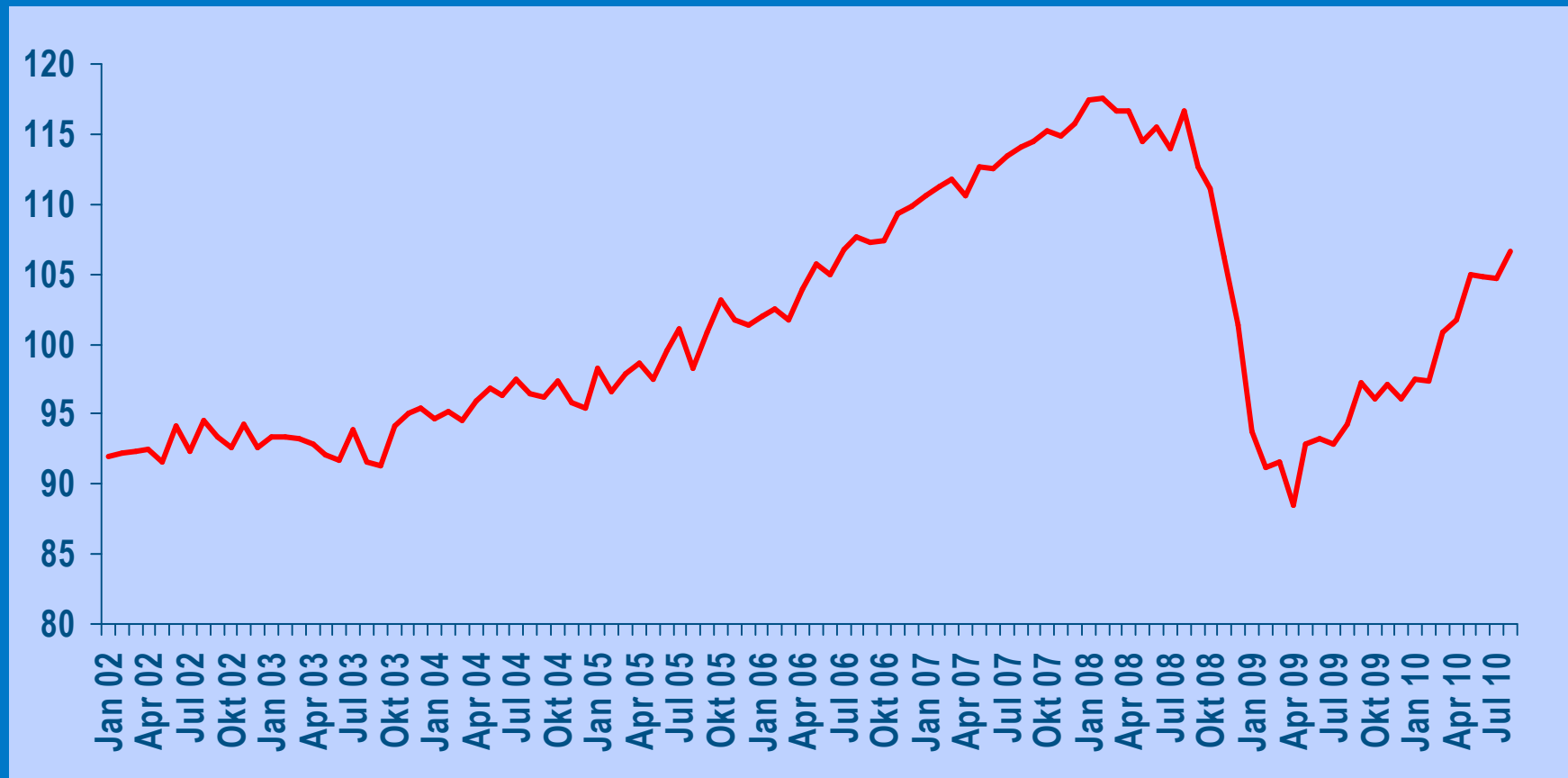
- Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland
- Im Jahr 2005 Gründung der Forschungsstelle Immobilienökonomik mit Hilfe externer Sponsoren
- Ziele:
 - Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
 - Untersuchung von strukturellen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft
- Weitere Informationen: www.immobilienoekonomik.de

Inhalt

- **Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland**
- Aktuelle Entwicklungen im Wohnungsmarkt
- Folgen des demografischen Wandels
- Potenziale und Probleme der energetischen Sanierung
- Schlussfolgerungen

Mühsame Erholung

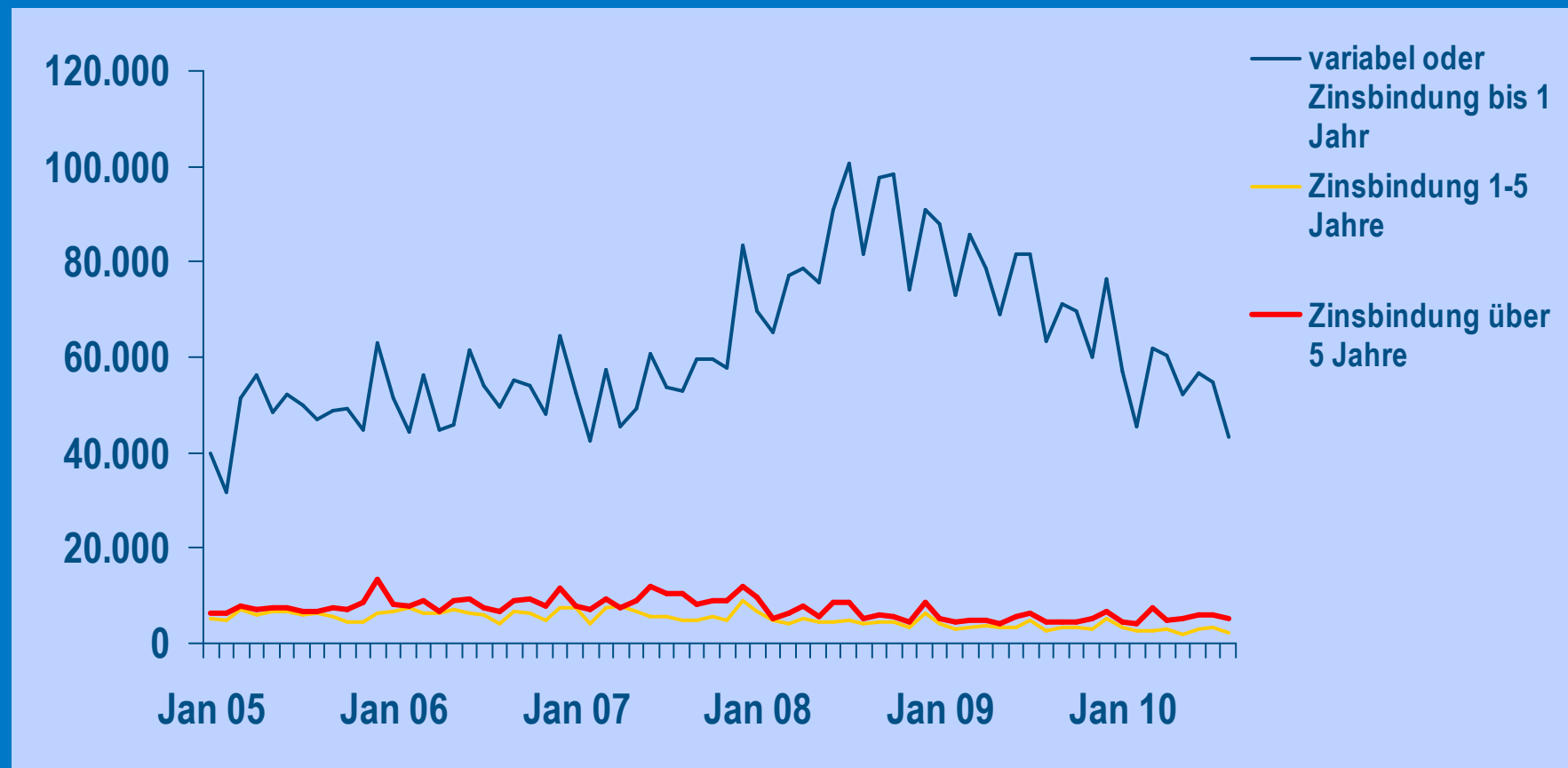
Saison- und kalenderbereinigter Produktionsindex (Januar 2005=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Droht die Kreditklemme?

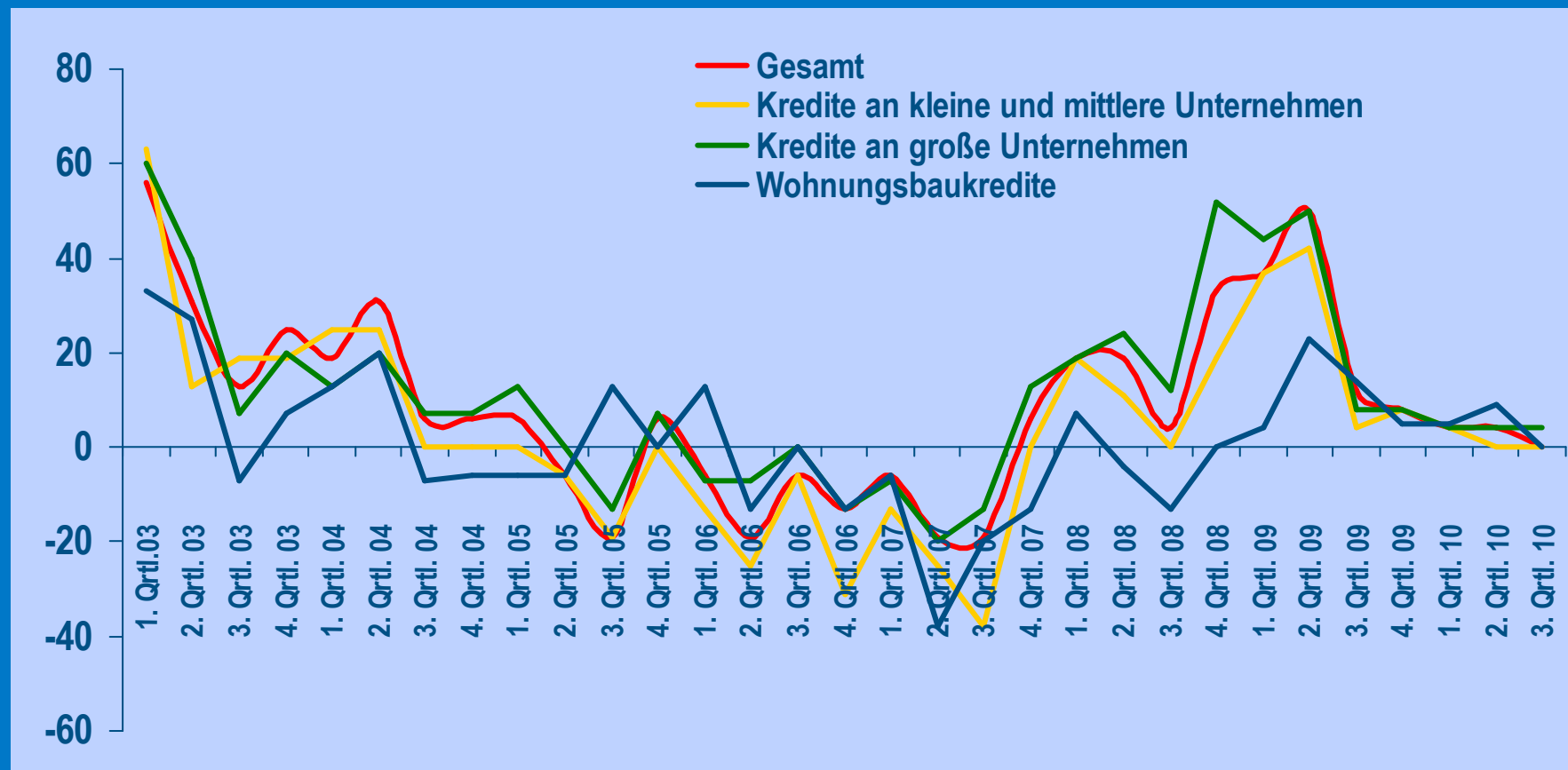
Neu vergebene Kredite an Unternehmen in Millionen Euro



Quelle: Deutsche Bundesbank

Entschärfungen bei den Kreditrichtlinien

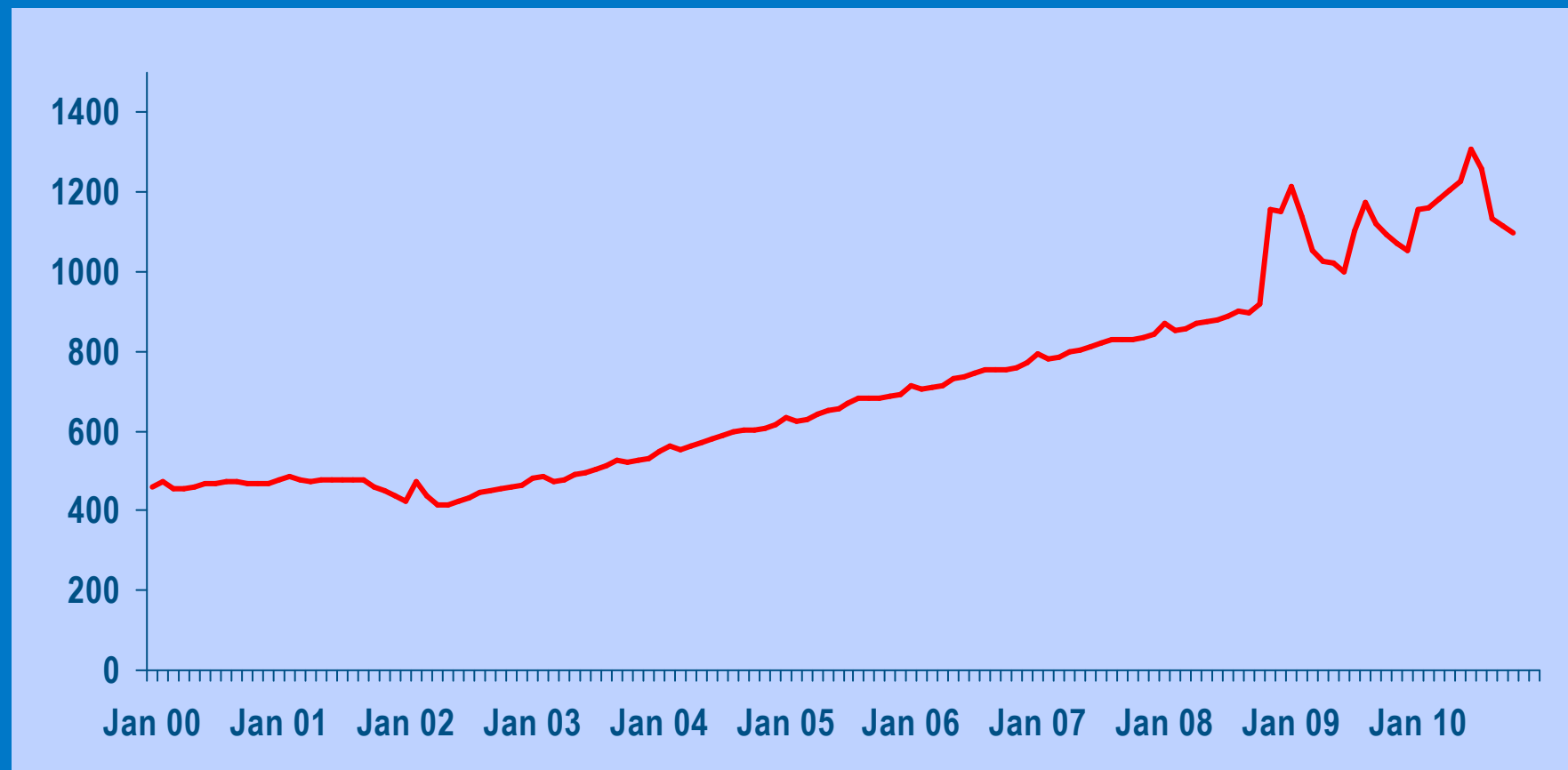
Ergebnisse des Bank Lending Survey (Positive Werte: Verschärfung der Richtlinien)



Quelle: Deutsche Bundesbank

Droht die Geldentwertung?

Entwicklung der Geldbasis im Eurosystem in Milliarden Euro



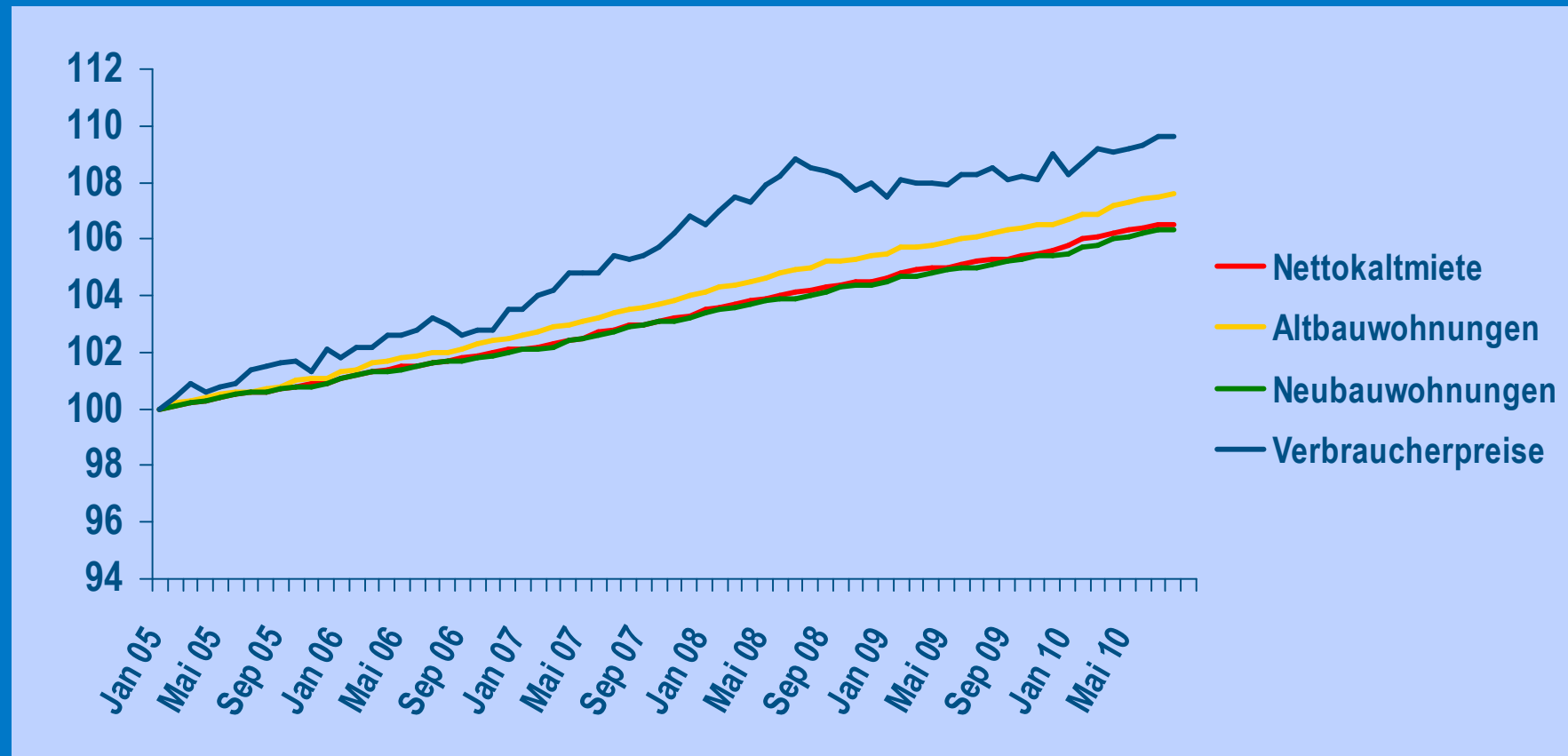
Quelle: EZB

Inhalt

- Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland
- **Aktuelle Entwicklungen im Wohnungsmarkt**
- Folgen des demografischen Wandels
- Potenziale und Probleme der energetischen Sanierung
- Schlussfolgerungen

Wohnungsmieten bleiben konstant

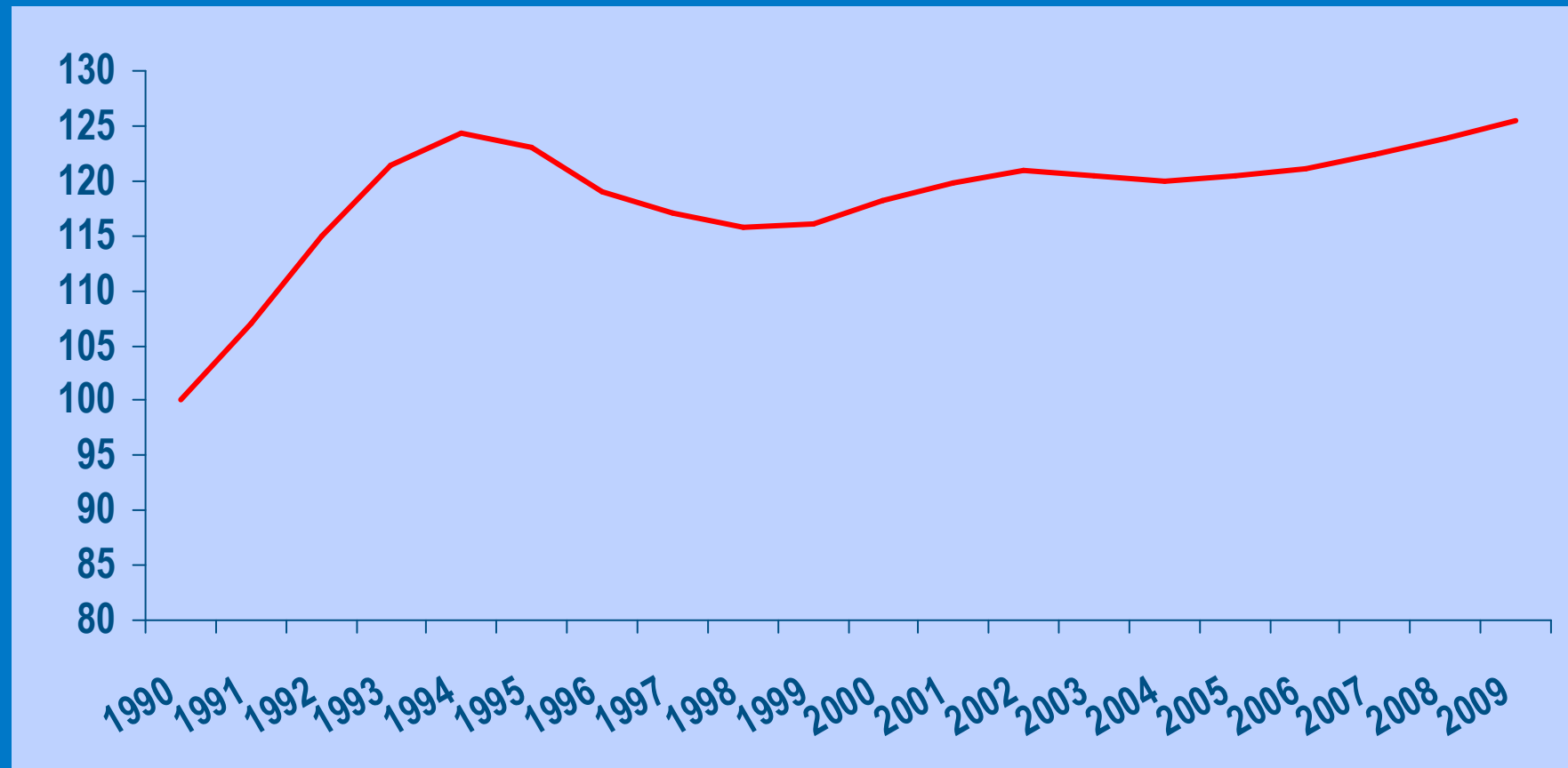
Entwicklung der Mieten (Index: Jan. 2005=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Von Krise keine Spur

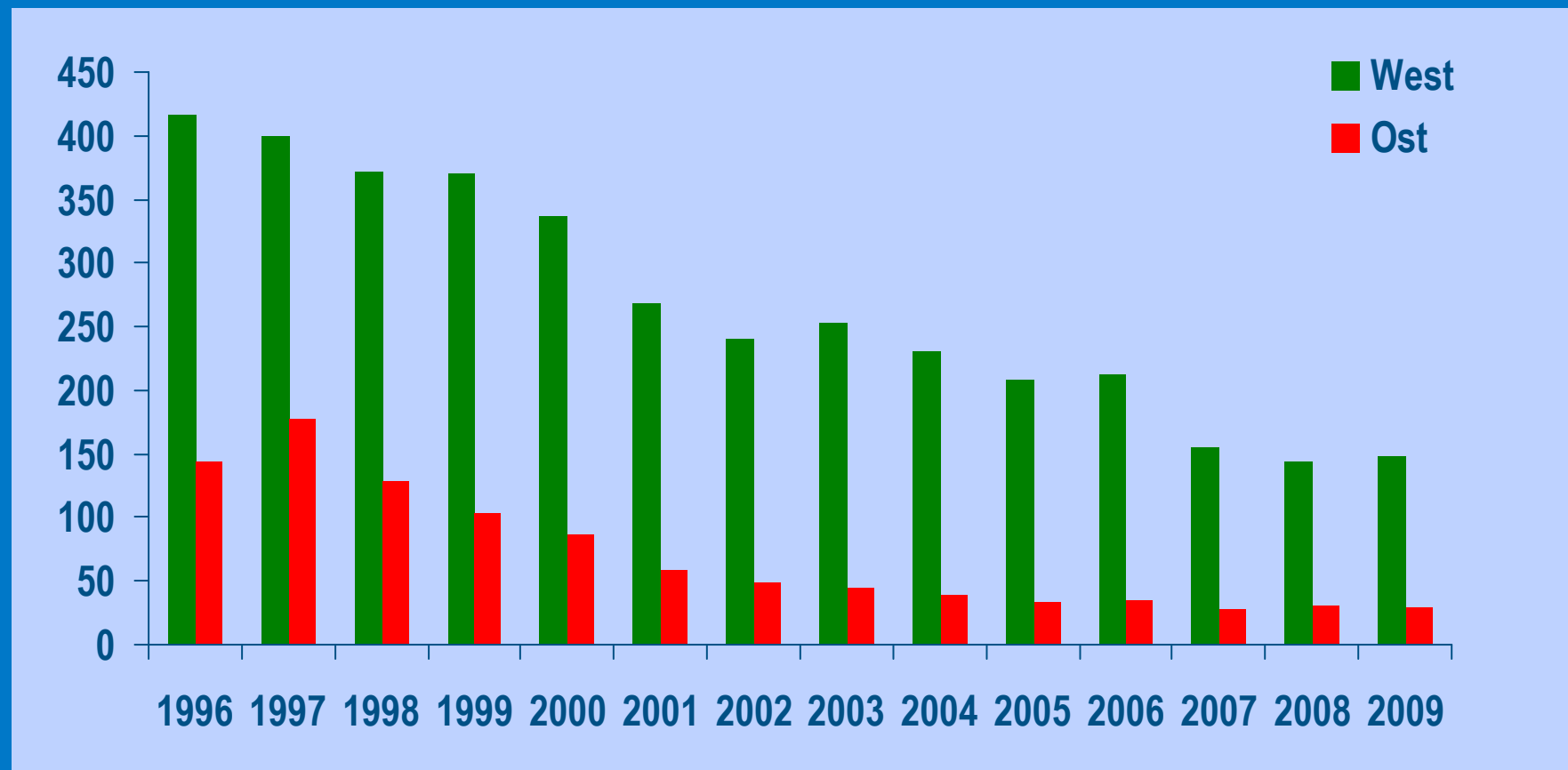
Entwicklung des Wohnimmobilien-Index der BulwienGesa AG (1990=100)



Quelle: BulwienGesa

Immer weniger Neubauten

Wohnungsfertigstellungen in 1.000



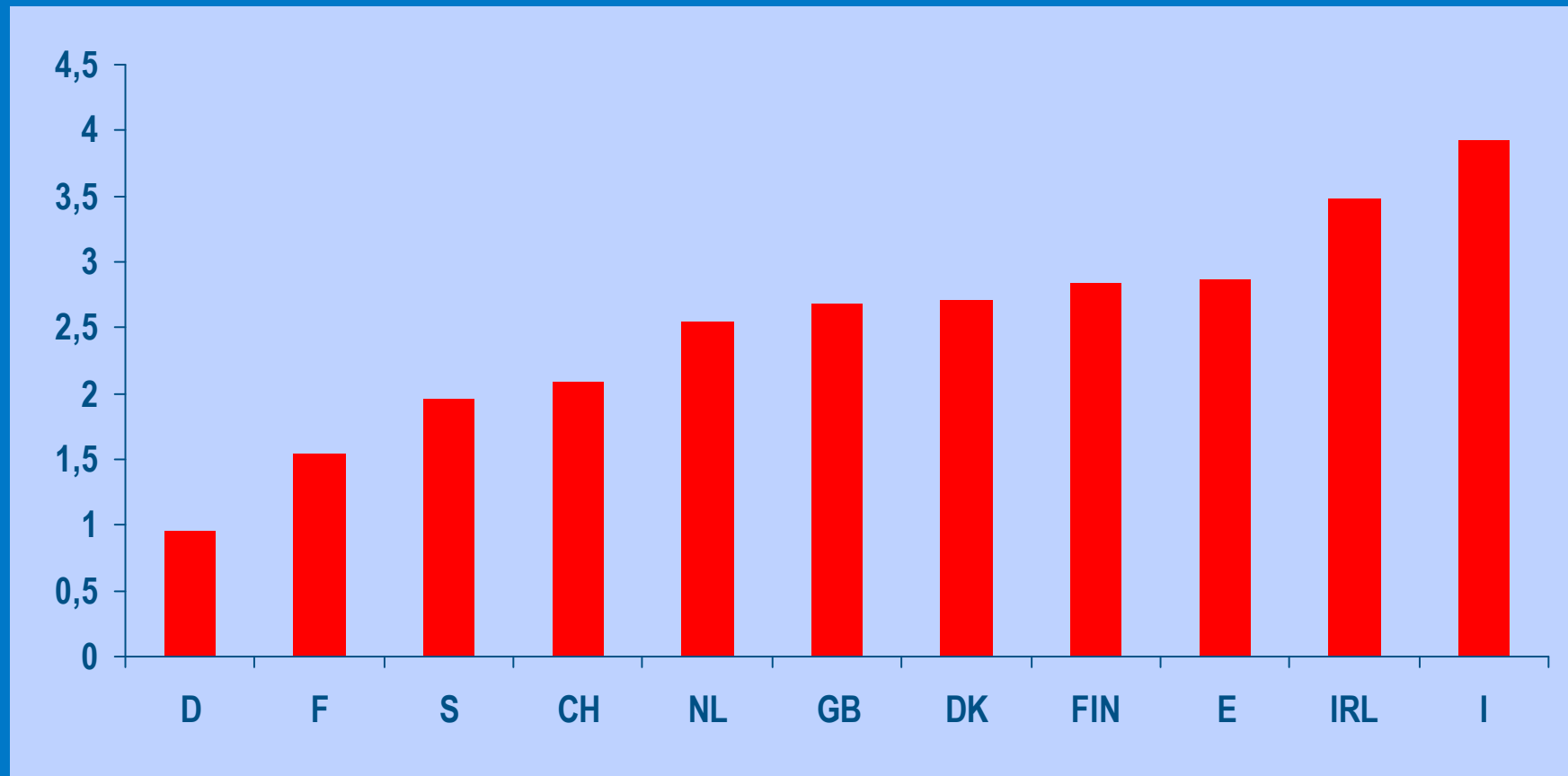
Quelle: Statistisches Bundesamt

Immobilienmärkte bleiben stabil

- **Der Immobilienmarkt wird in den nächsten zwei Jahren tendenziell stagnieren**
- **Der Transaktionsmarkt ist bedingt durch die große Unsicherheit deutlich zurückgegangen**
 - Ausländische Beteiligungsgesellschaften investieren nicht mehr
 - Teilweise Kompensation durch institutionelle Investoren
- **Mieten bleiben konstant**
 - Konjunkturelle Situation hat nur geringe Bedeutung für Mieten
 - Büromärkte sind stärker betroffen als Wohnimmobilienmärkte
- **Im Gegensatz zu vielen anderen Ländern gab es keinen Hauspreisboom und keinen Bauboom**

Deutscher Wohnimmobilienmarkt ist langfristig stabil

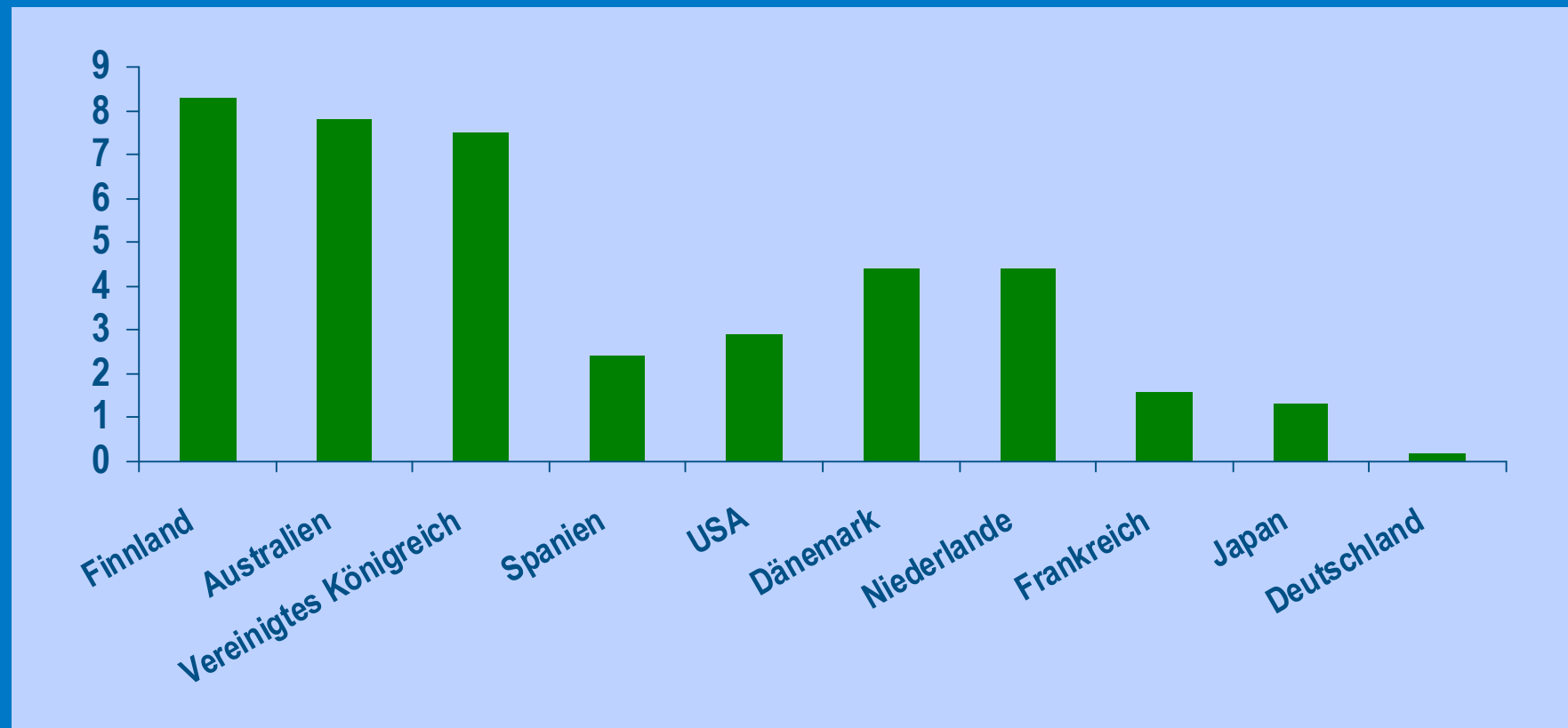
Standardabweichung der Hauspreisveränderungen in Prozentpunkten



Quellen: OECD, IW Köln

Deutsche Wohnimmobilien sind wenig zinsreagibel

Infolge einer überraschenden Zinssenkung steigen die Wohnimmobilienpreise nach zwei Jahren um insgesamt ... Prozentpunkte



Quelle: Jäger und Voigtländer, 2006

Weitere Gründe für die große Stabilität des Marktes

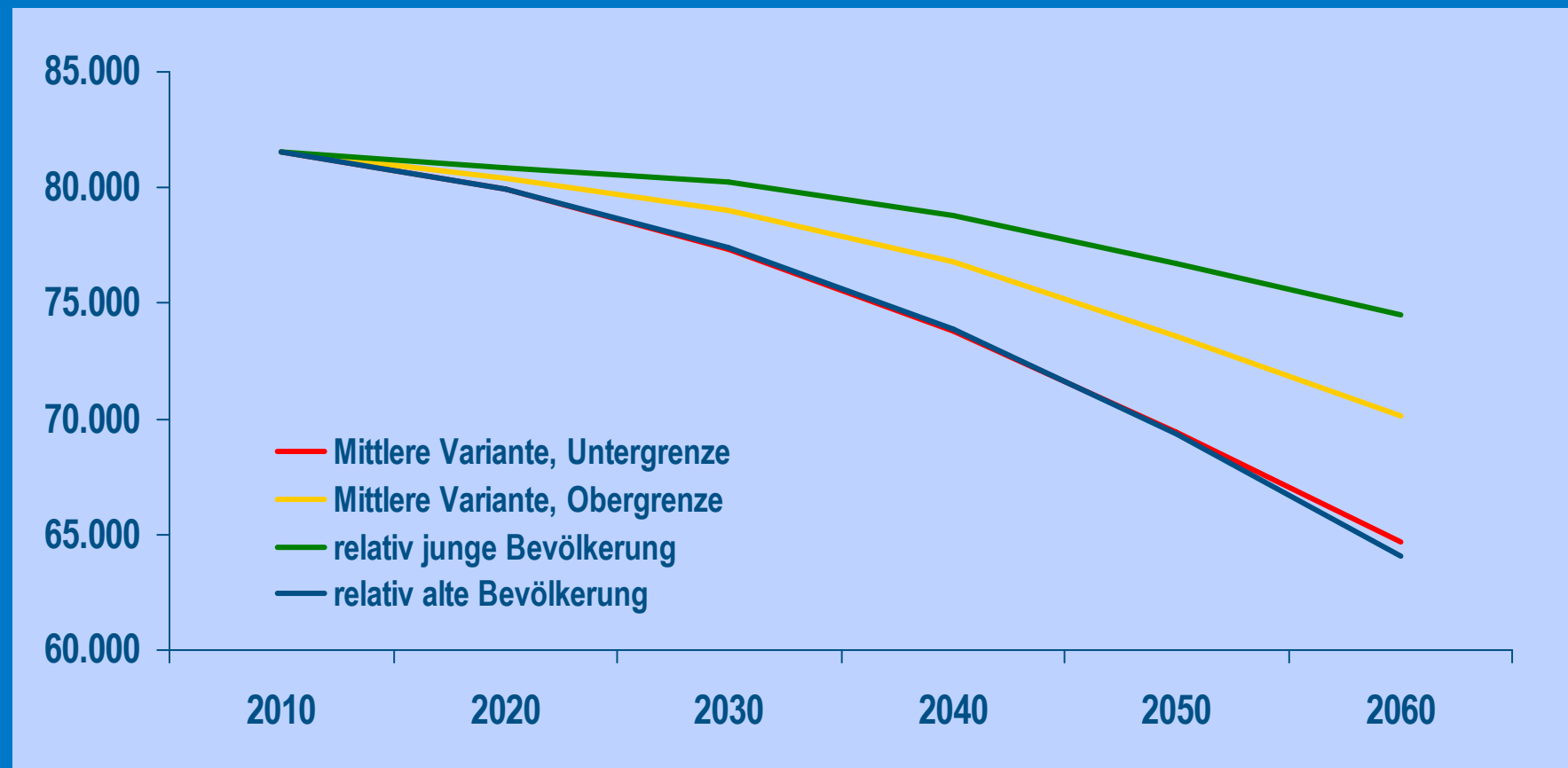
- **Polyzentrische Wirtschaftsstruktur erlaubt einen Standortwettbewerb**
- **Kommunen konkurrieren mit dem Instrument der Baulandausweisung um Haushalte und Unternehmen**
- **Hohe Wohnimmobilienpreise sind kein politisches Ziel**
- **Medien berichten nur wenig über Immobilienpreisentwicklungen**
- **Die Immobilienmärkte sind sehr kleinteilig**
 - **Drei Viertel der Wohnungen befinden sich in der Hand von privaten Haushalten**
 - **Im Gegensatz zu institutionellen Anlegern gibt es bei privaten Anlegern kein Herdenverhalten**

Inhalt

- Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland
- Aktuelle Entwicklungen im Wohnungsmarkt
- **Folgen des demografischen Wandels**
- Potenziale und Probleme der energetischen Sanierung
- Schlussfolgerungen

Demografie: Deutschland schrumpft

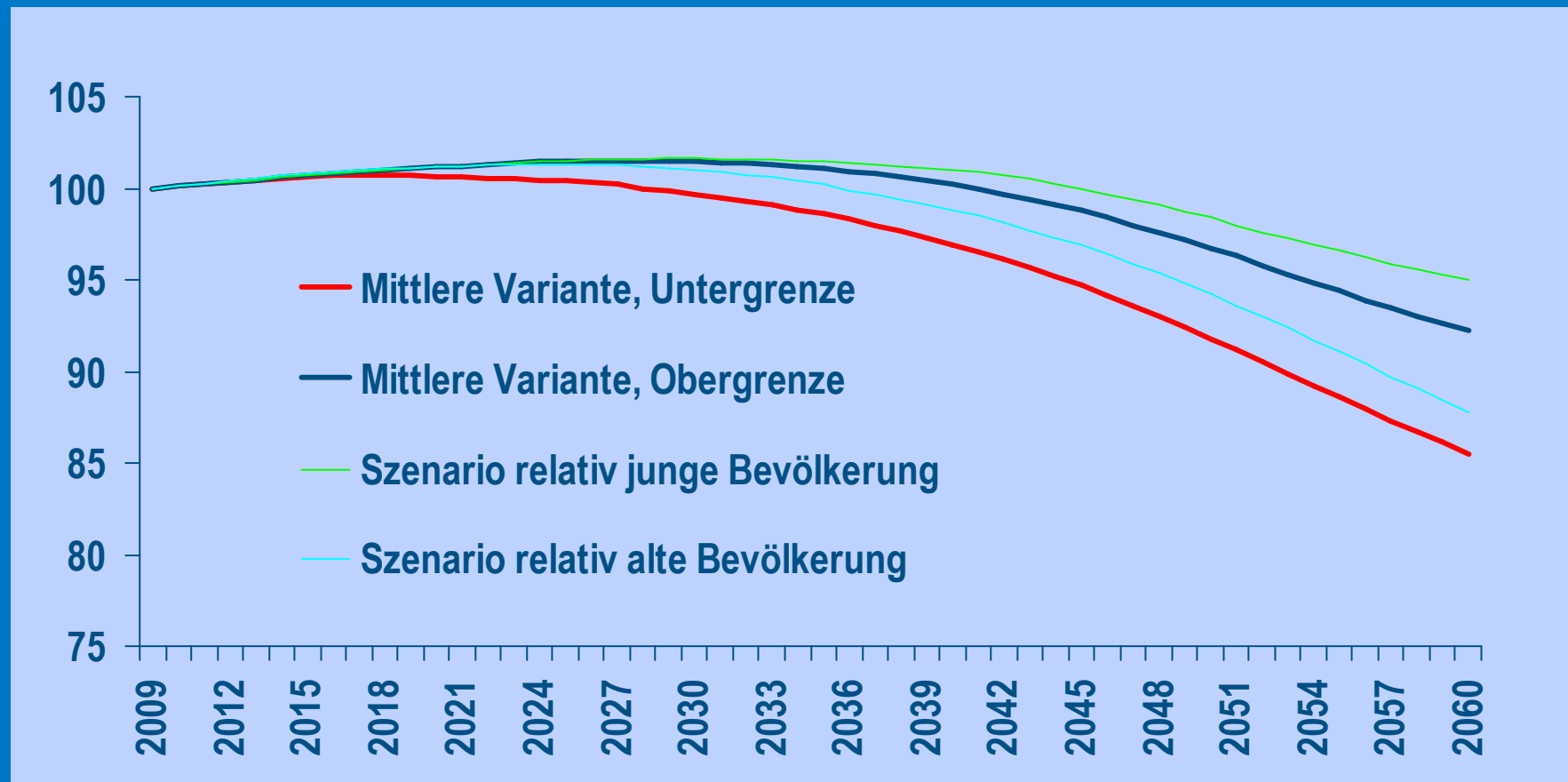
Bevölkerungsentwicklung in 1.000 nach vier Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung



Quelle: Statistisches Bundesamt

Wohnflächennachfrage steigt noch ein paar Jahre

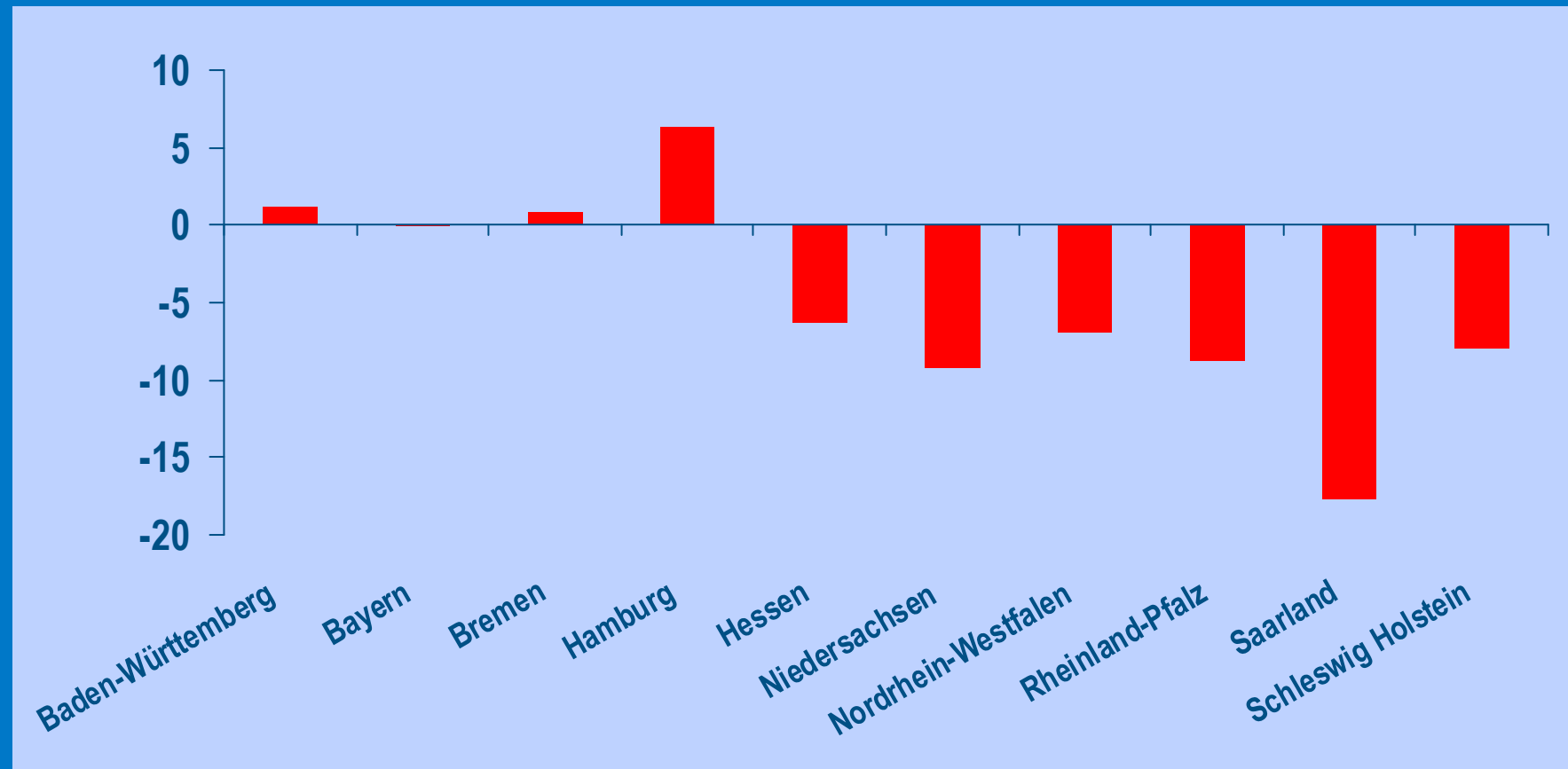
Prognose der Wohnflächennachfrage in Quadratmetern in Deutschland



Quelle: IW Köln

Differenziertes Bild in Westdeutschland

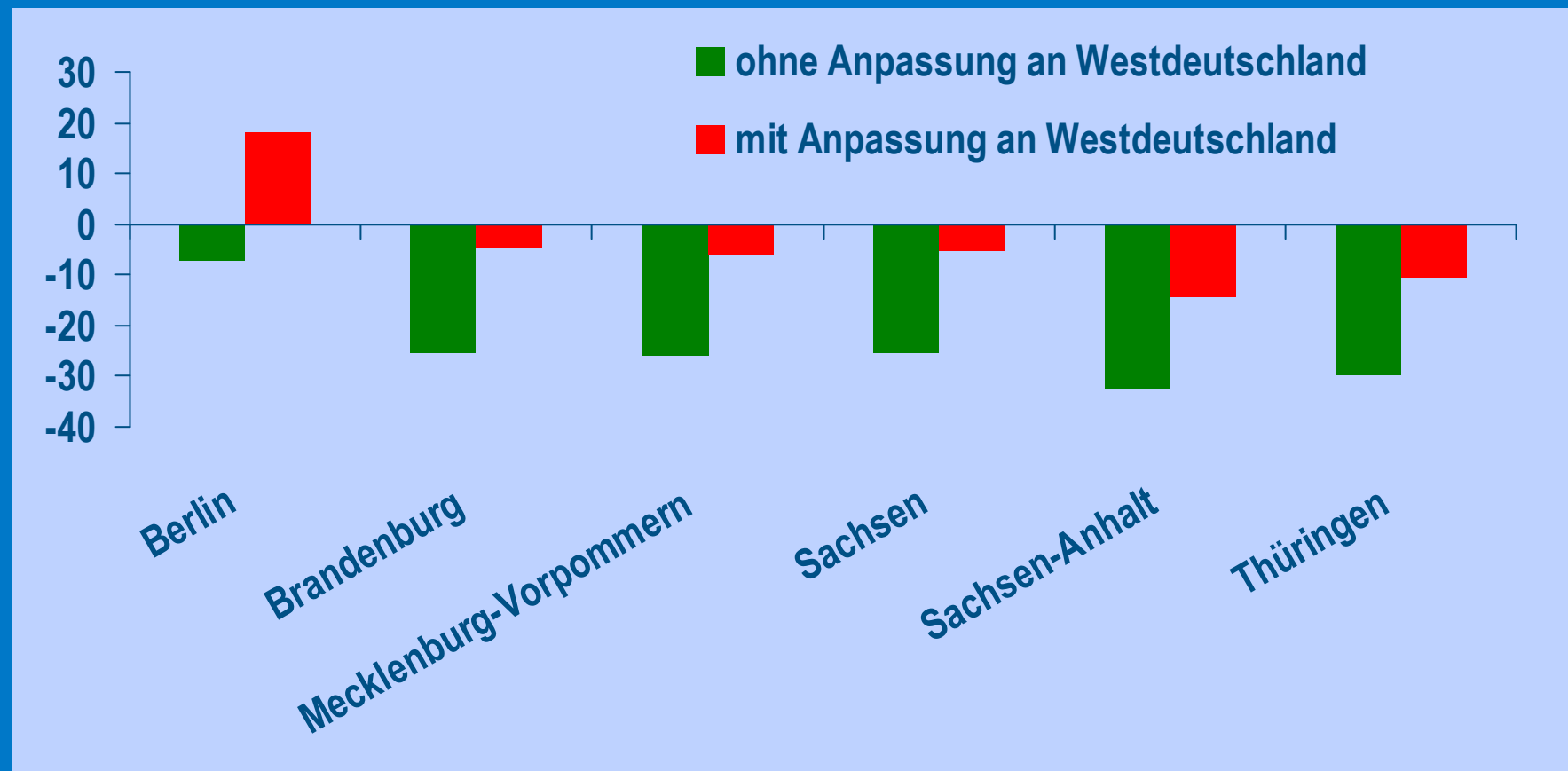
Veränderung der Wohnflächennachfrage zwischen 2050 und 2006 in Prozent



Quelle: IW Köln

Unsicherheit in Ostdeutschland

Veränderung der Wohnflächennachfrage zwischen 2006 und 2050 in Prozent



Quelle: IW Köln

Stärkster Anstieg in München erwartet

Veränderung der Wohnflächennachfrage und der Bevölkerung in den A-Städten zwischen 2006 und 2025

	Bevölkerungszuwachs	Veränderung der Wohnflächennachfrage
Berlin	0,9%	3,1%
Düsseldorf	1,5%	3,1%
Frankfurt	1,5%	3,1%
Hamburg	3,9%	5,8%
Köln	5,8%	7,7%
München	11,6%	13,0%
Stuttgart	2,3%	4,3%

Quellen: Bertelsmann Stiftung, IW Köln

Top 5 Gewinner und Verlierer

Veränderung der Wohnflächennachfrage zwischen 2006 und 2025

Gewinner	
Ingolstadt	14,4
Lüneburg	13,5
München	13,0
Freiburg	12,0
Paderborn	9,7
Verlierer	
Frankfurt (Oder)	-20,2
Suhl	-19,7
Dessau	-19,0
Gera	-16,6
Neubrandenburg	-15,5

Quellen: Bertelsmann Stiftung, IW Köln

Wohnungsneubau vor allem in Süddeutschland

Prognostizierter jährlicher Neubaubedarf an Wohnungen in den Bundesländern für den Zeitraum von 2006 bis 2020

	Bedarf Untergrenze	Bedarf Obergrenze
Baden-Württemberg	26.594	38.800
Bayern	30.621	45.978
Berlin	5.603	10.425
Brandenburg	3.761	6.268
Bremen	1.176	2.345
Hamburg	4.095	6.386
Hessen	11.207	18.063
Mecklenburg-Vorpommern	2.603	4.339
Niedersachsen	13.766	22.630
Nordrhein-Westfalen	27.836	48.965
Rheinland-Pfalz	7.290	12.011
Saarland	1.504	2.507
Sachsen	6.870	11.450
Sachsen-Anhalt	3.839	6.398
Schleswig-Holstein	6.524	9.892
Thüringen	3.430	5.716
Deutschland	156.719	252.172
Deutschland 2021-2035	121.114	214.910
Deutschland 2036-2050	117.571	200.682

Quelle: IW Köln

Inhalt

- Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland
- Aktuelle Entwicklungen im Wohnungsmarkt
- Folgen des demografischen Wandels
- **Potenziale und Probleme der energetischen Sanierung**
- Schlussfolgerungen

Ehrgeizige Klimaschutzziele

Haushalte und Dienstleistungssektor spielen eine wichtige Rolle

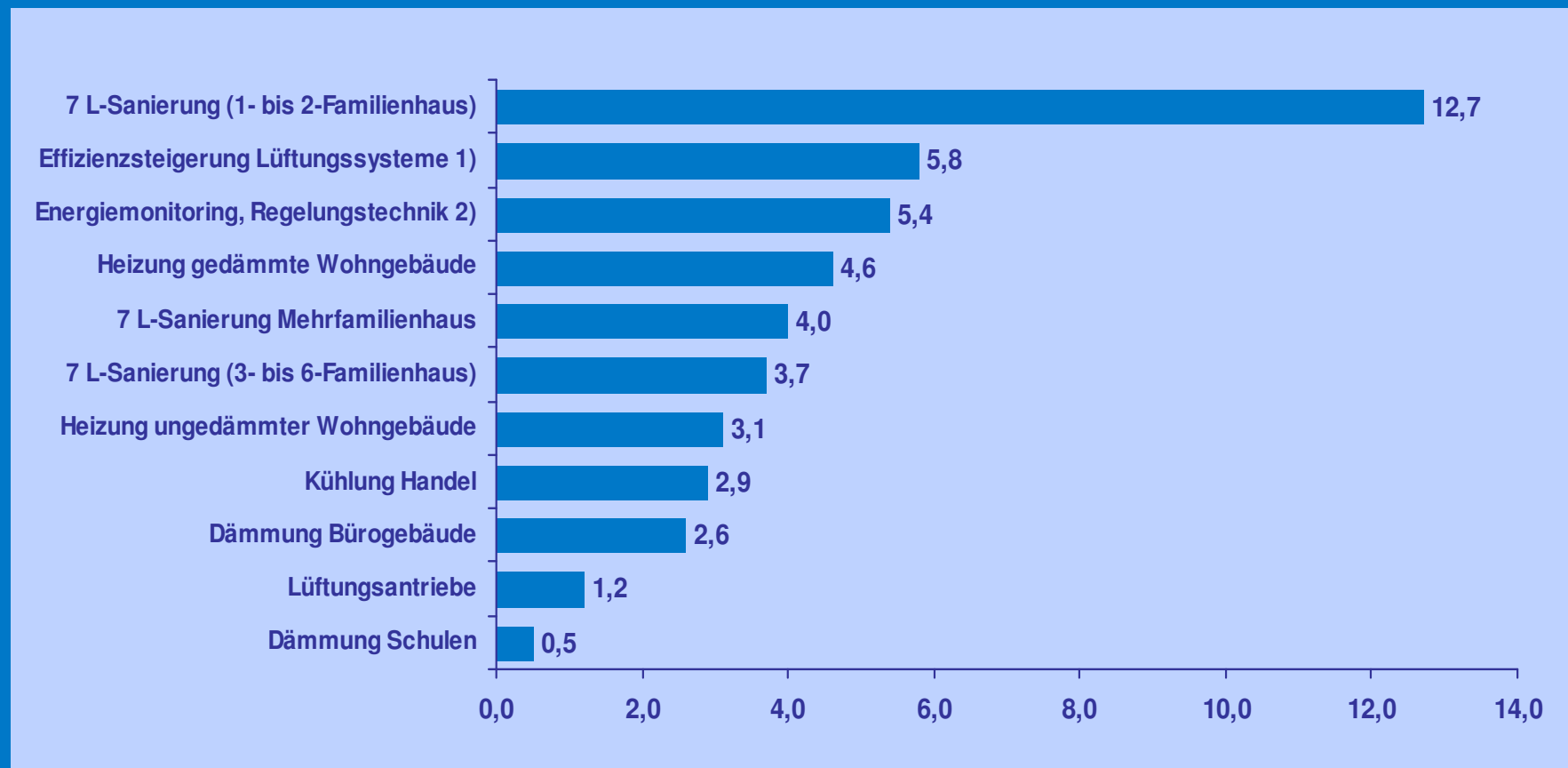
- **CO₂-Reduktionsziel der Bundesregierung: 30 bzw. 40 Prozent**
- **Der Gebäudesektor ist für ein Drittel der Gesamtemissionen verantwortlich.**
 - **Haushalte: 102 Megatonnen CO₂-Äquivalente durch Raumwärme**
 - **Dienstleistungssektor: 45 Megatonnen CO₂-Äquivalente durch Raumwärme**
 - **Diese können durch geeignete Sanierungsmaßnahmen reduziert werden, z. B. durch**
 - **Isolierung von Wänden, Decken und Fenstern**
 - **neue Heizungsanlage**
 - **neue Warmwasseranlage**

...Energieeffizienz noch wichtiger

- Die Sanierung des Gebäudesektors in Deutschland kann nur einen kleinen Beitrag zur Lösung des weltweiten CO₂-Problems beitragen.
- International gesehen gibt es günstigere Möglichkeiten zur CO₂-Reduktion.
- Die Gebäudesanierung ist jedoch ein wichtiger Baustein der Energiepolitik.
 - Effiziente Gebäude mindern die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern.
 - Deutschland wird unabhängiger von anderen Ländern.
 - Langfristig können Einsparungen erzielt werden.
- Die EU-Kommission verlangt ab 2020 den „Nahe-Null“-Energiesstandard.
- Die Bundesregierung hat als Ziel einen klimaneutralen Gebäudesektor bis im Jahr 2050 verabschiedet.

Vermeidungspotenziale im Gebäudesektor

Minderungspotenziale in der Immobilienwirtschaft in Megatonnen



1) im Dienstleistungsbereich; 2) zum Beispiel durch Energiecontracting

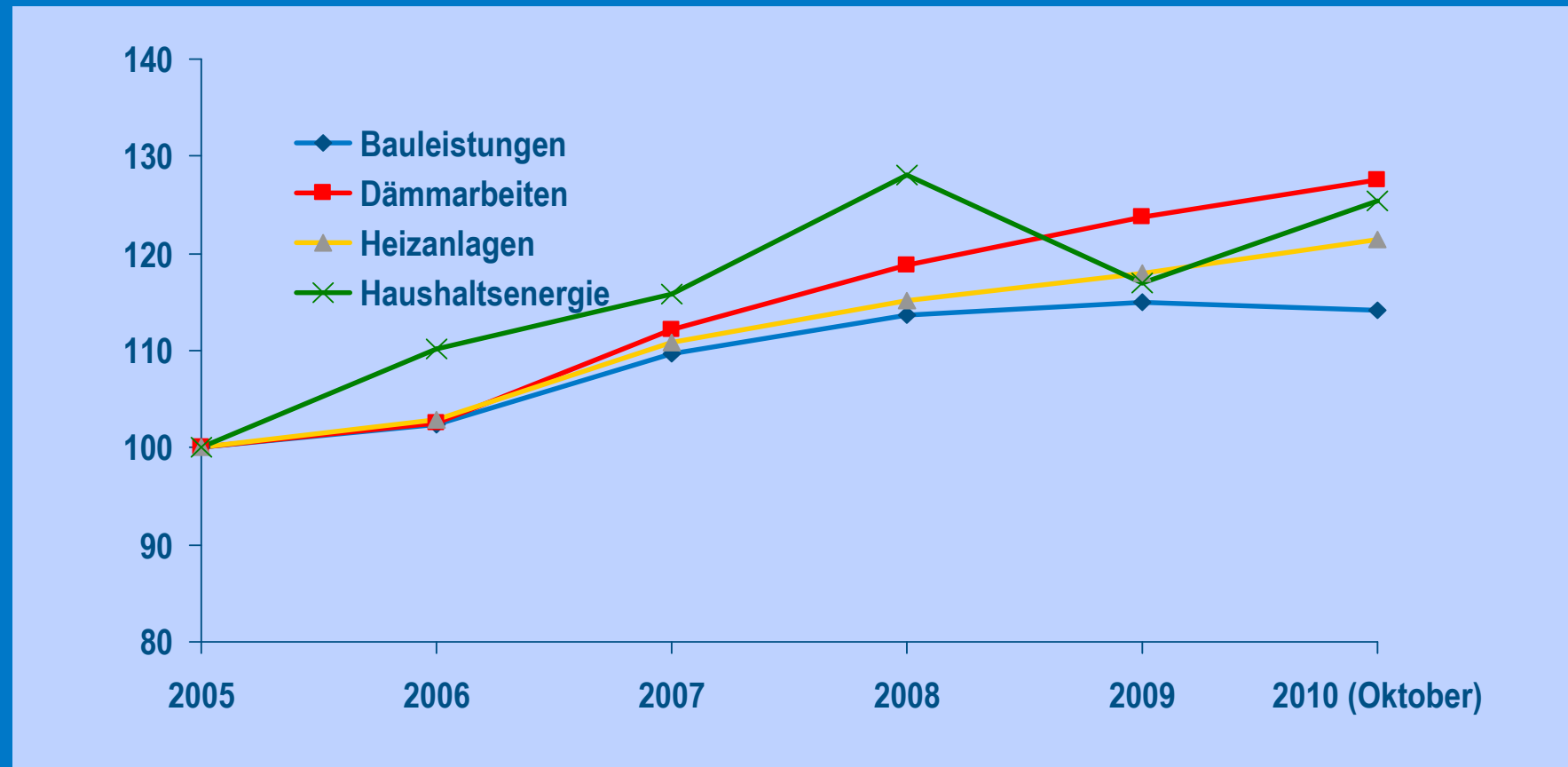
Quelle: McKinsey&Company, 2007

Herausforderung Wohnungswirtschaft

- Im Wohnungsbau typischerweise lange Investitionszyklen
- Qualität spielt im Vergleich zum Preis eine geringere Rolle
 - Energieeinsparungen reichen oft nicht aus, um Mieterhöhungen zu kompensieren
 - Probleme vor allem in strukturschwachen Regionen
- Amortisationszeiten oft lang
 - für ältere Eigentümer problematisch
 - Mieter und Eigentümer haben unterschiedliche Zeithorizonte
- Fehlendes Wissen über „optimale“ Sanierung

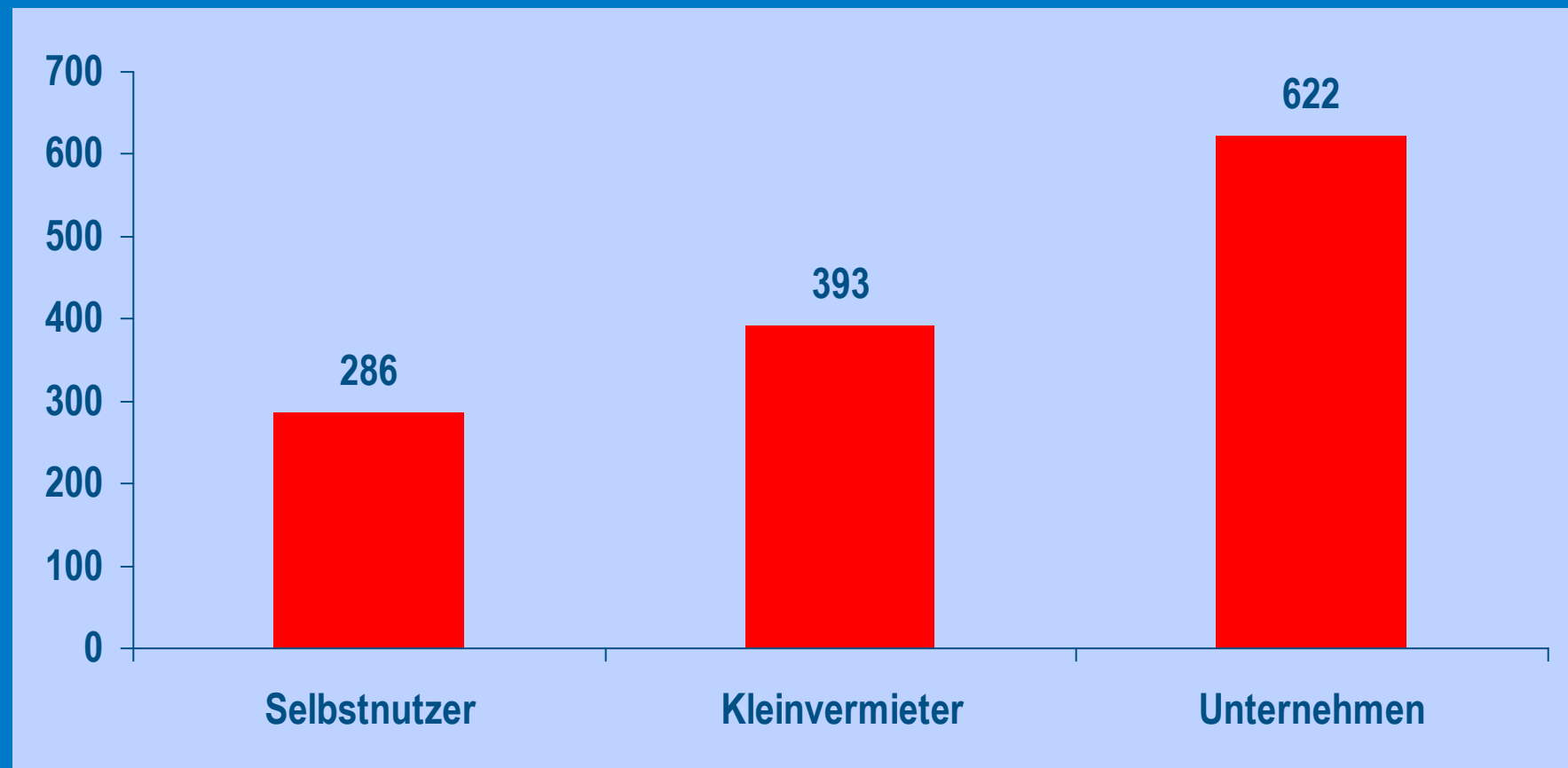
Steigende Energiekosten, steigende Baukosten

Preisindizes, 2005=100



Unternehmen investieren mehr

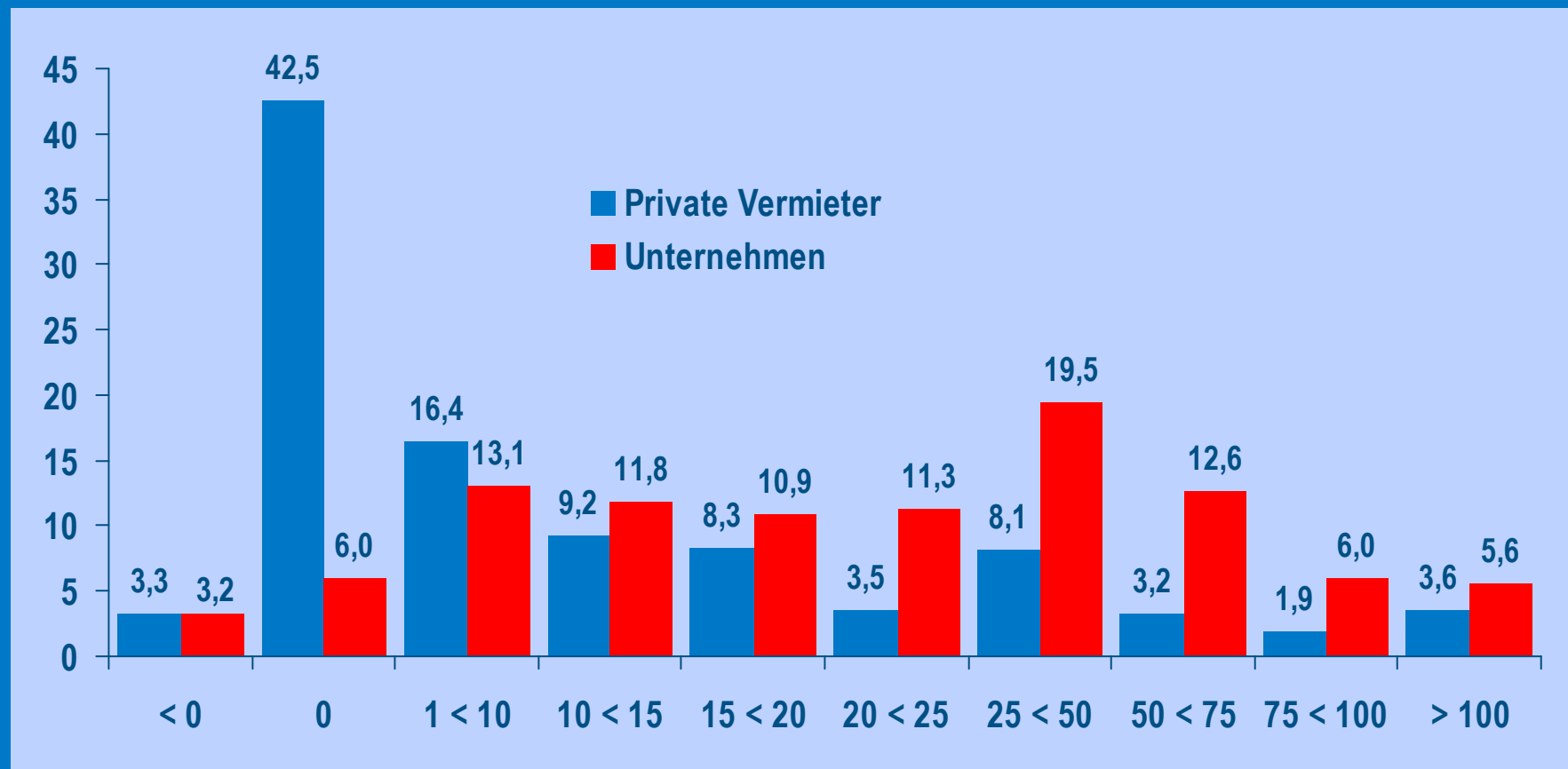
Durchschnittliche Sanierungskosten je QM



Quellen: KfW, IW Köln

Alles ist möglich

Prozentuale Verteilung der Mieterhöhungen nach der Sanierung



Quellen: KfW, IW Köln

Ambitionierte Ziele

- Im Gewerbeimmobilienmarkt gibt es bereits eine Eigendynamik.
 - Greenbuildings werden zum Standard.
 - Investoren berücksichtigen die Energieeffizienz zunehmend bei Entscheidungen.
- Im Wohnimmobilienmarkt gibt es hingegen erhebliche Widerstände.
 - Das Kosten-Nutzen-Kalkül ist noch negativ.
 - Mieter und Eigentümer haben unterschiedliche Planungshorizonte.
- Ohne Anreize lassen sich die Klimaschutzziele nicht erreichen.
 - Förderungen sind eine Möglichkeit.
 - Aufgrund der Haushaltslage muss aber auch über Steuern nachgedacht werden.
 - Darüber hinaus würde auch ein transparenterer Energieausweis helfen.

Inhalt

- Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland
- Aktuelle Entwicklungen im Wohnungsmarkt
- Folgen des demografischen Wandels
- Potenziale und Probleme der energetischen Sanierung
- **Schlussfolgerungen**

Licht und Schatten

- **Die Wirtschaftskrise hat den deutschen Immobilienmarkt kaum betroffen**
 - Deutschland hat sich am internationalen Hauspreisboom nicht beteiligt
 - Die Rahmenbedingungen tragen zur Stabilität bei
 - Bautätigkeit legt trotz niedriger Zinsen jedoch kaum zu
- **International gesehen kann der deutsche Markt von der Finanzkrise profitieren**
- **Die langfristigen Perspektiven sind jedoch schwieriger**
 - Demografisch bedingt sinkt die Wohnflächennachfrage in vielen kleineren Städten und strukturschwachen Regionen
 - Die Metropolen gewinnen hingegen an Attraktivität
- **Die energetische Sanierung bietet Potenziale für Bauunternehmen, die jedoch nur schwer zu heben sind**



Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Kontakt:

Dr. Michael Voigtländer

Forschungsstelle Immobilienökonomik

Tel.: 0221-4981 741

Email: voigtlaender@iwkoeln.de

www.immobilienoekonomik.de