



 bulwiengesa



bpd

bouwfonds immobilienentwicklung

Dr. Christian von Malottki (bpd)
Felix Embacher MRICS (bulwiengesa)

29. November 2023

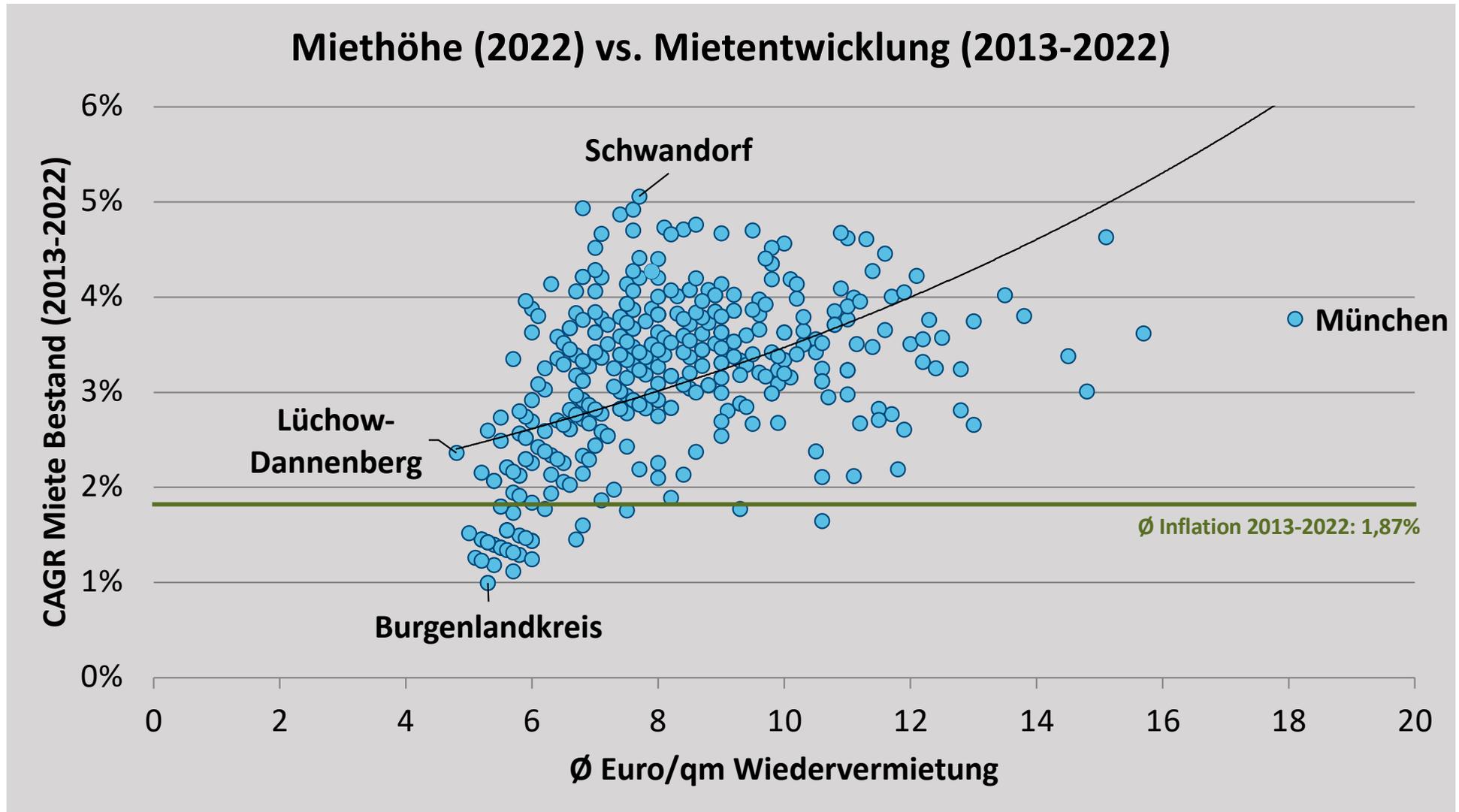
Bedarfshaushalte pro Neubauwohnung stark angestiegen



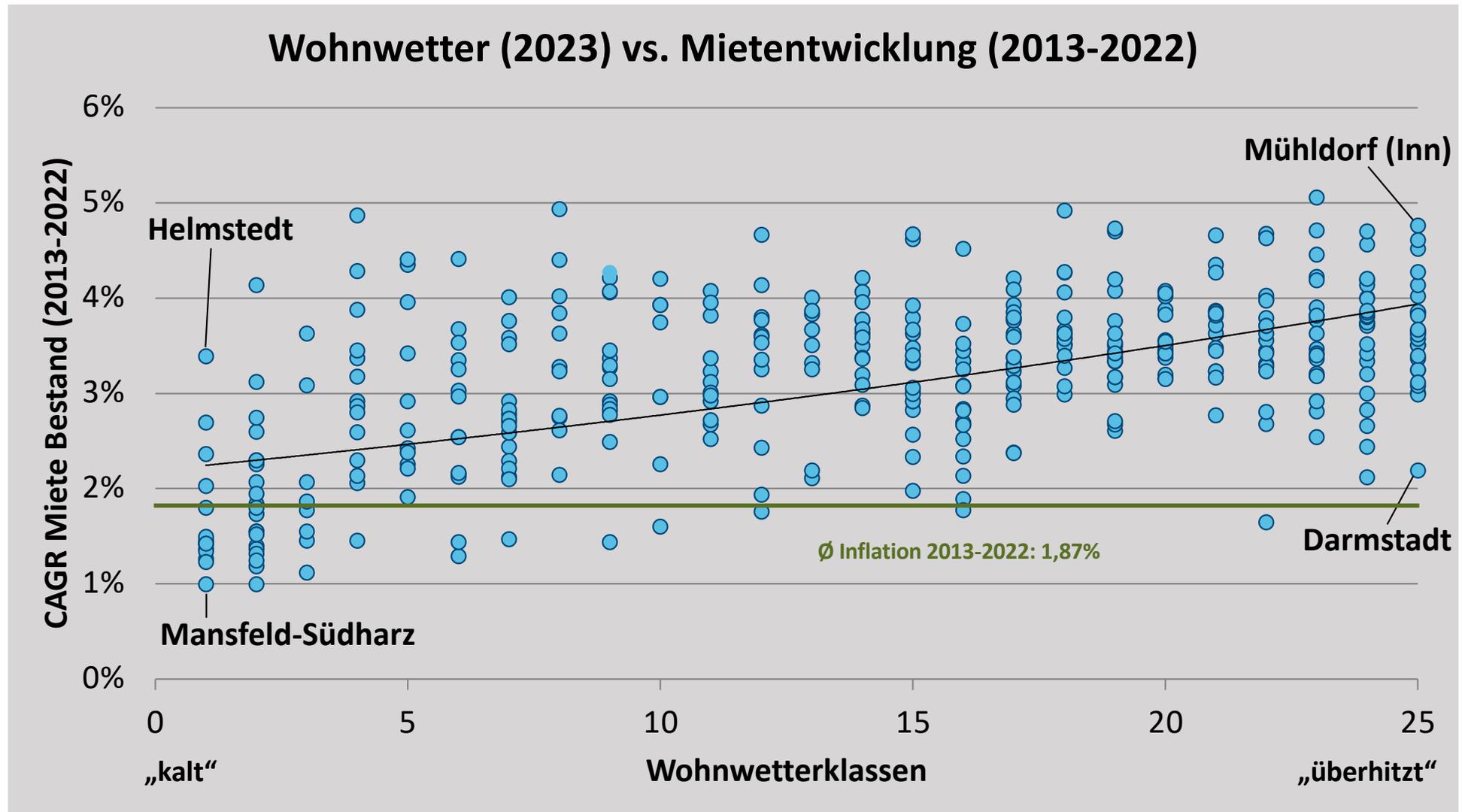
*2021 und 2022: Weniger Zuwanderung durch Corona

**2023: Gestiegene Zuwanderung und einbrechender Neubau

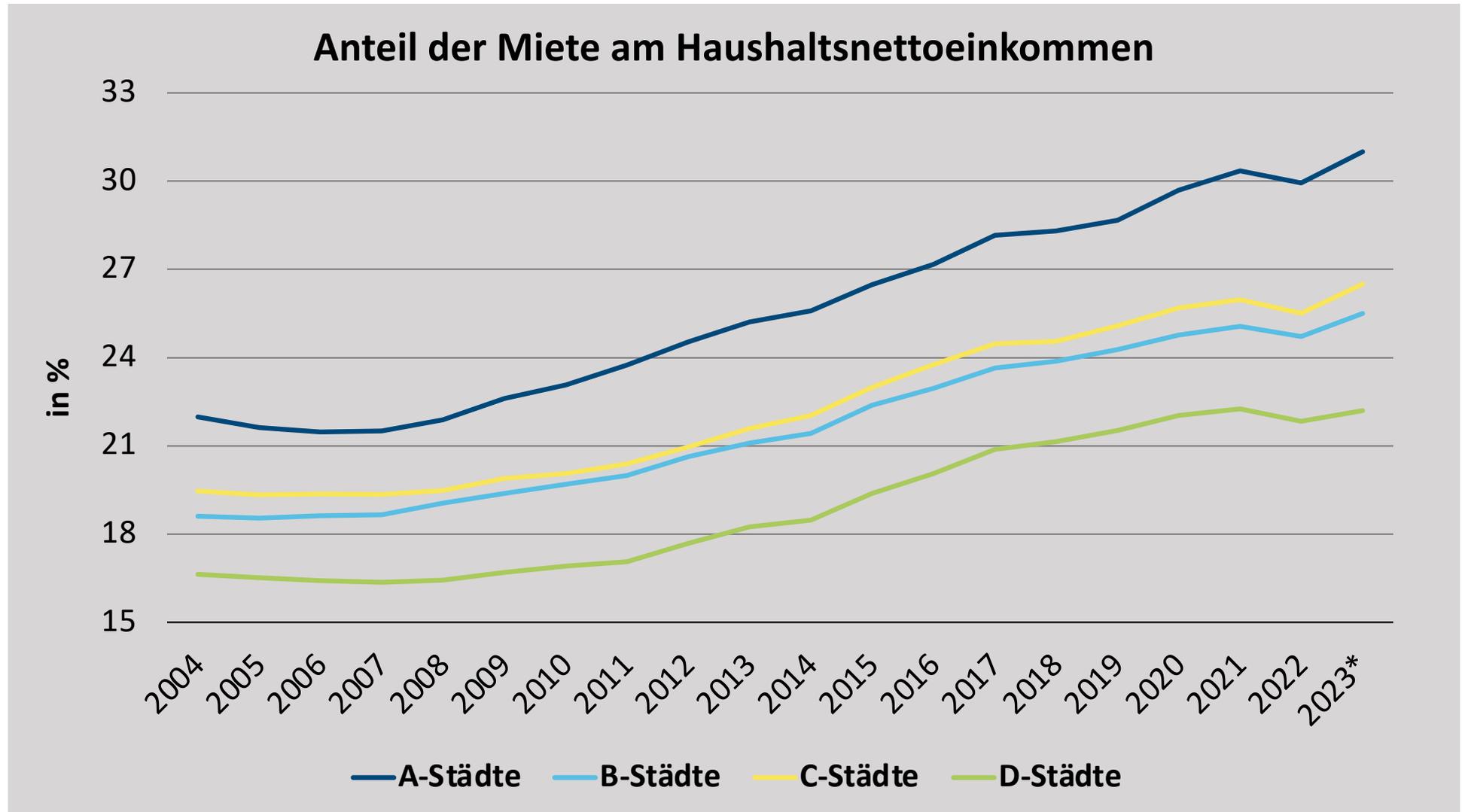
Miethöhe und Mietentwicklung in Deutschland sehr unterschiedlich verteilt



Wohnwetter vs. Mietentwicklung in Deutschland



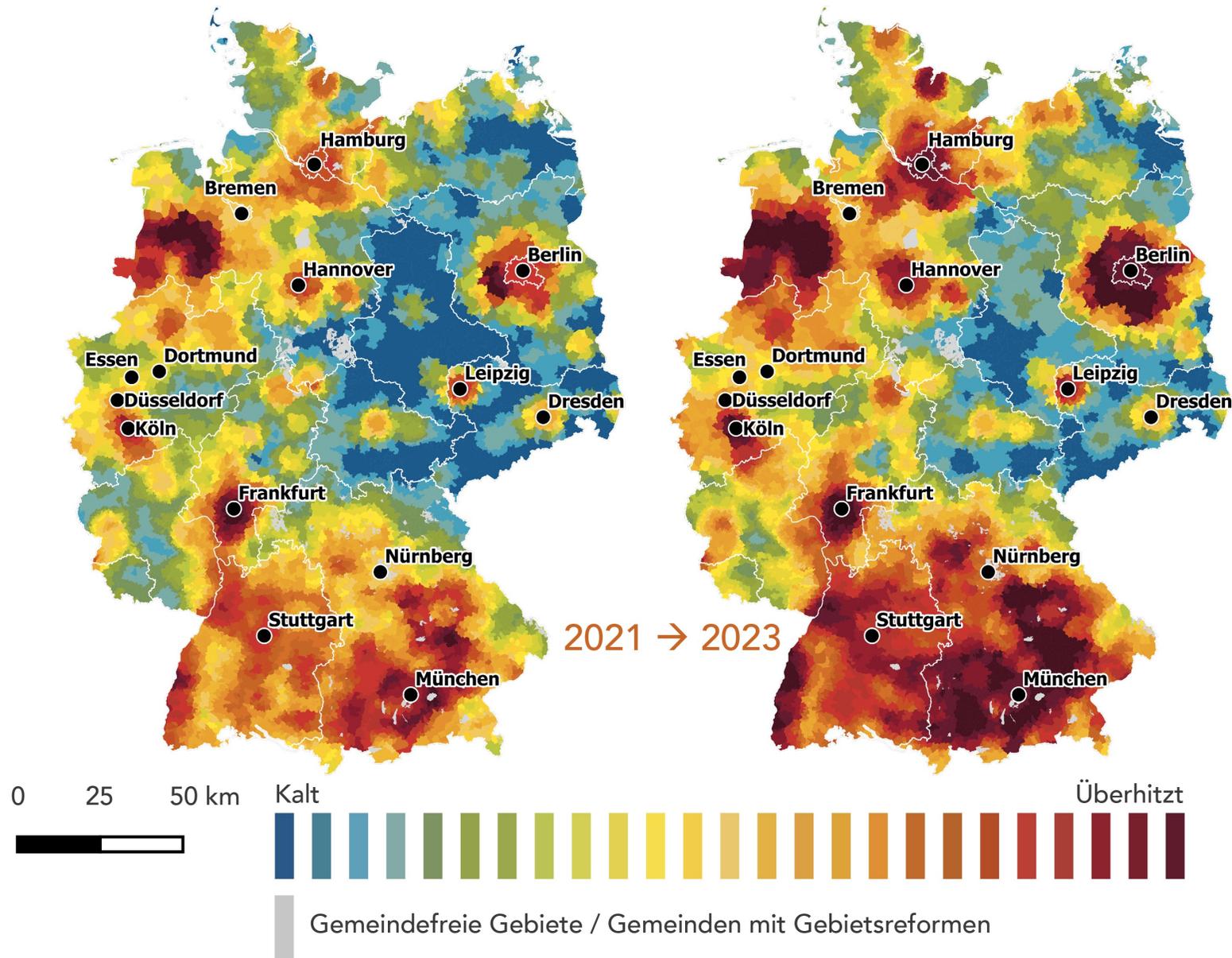
Wohnen wird wieder unerschwinglicher



Quelle: Quelle: bulwiengesa (RIWIS)

* Prognose

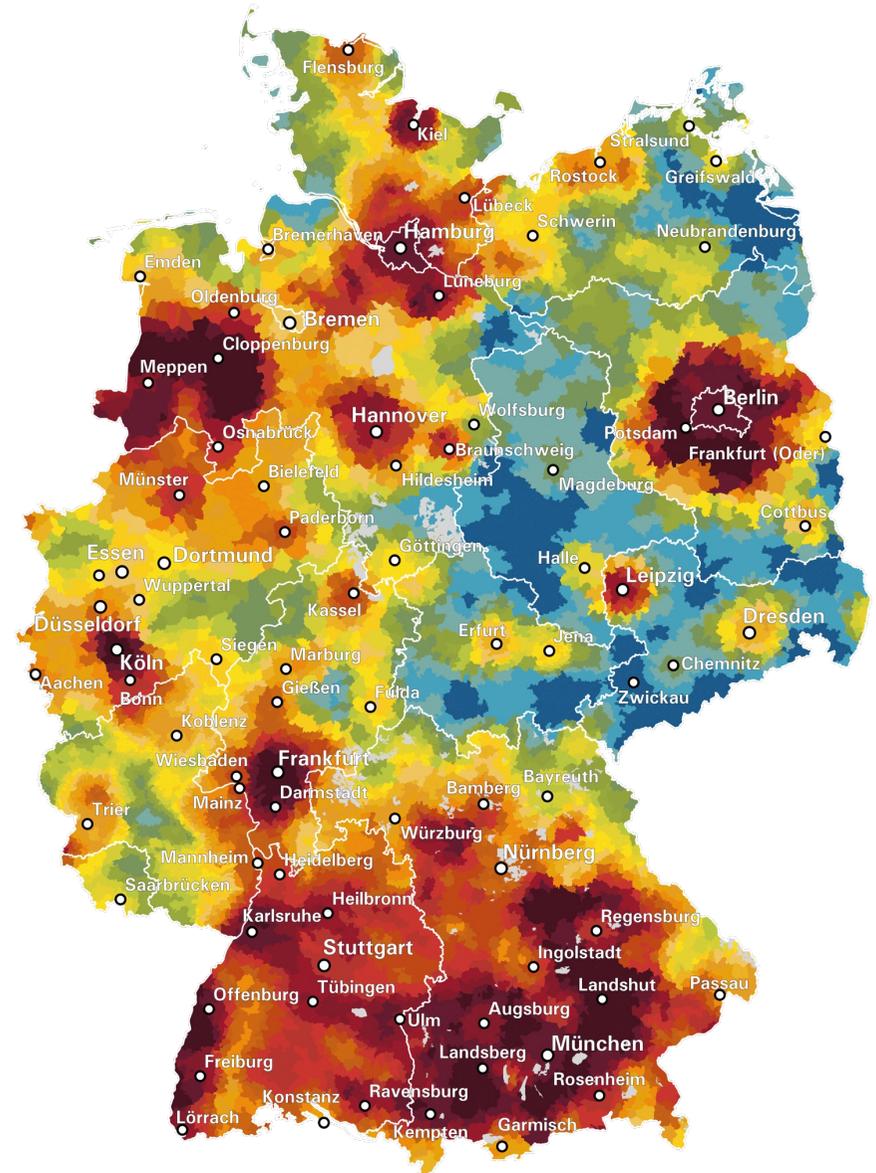
Klimawandel auch am Wohnungsmarkt erkennbar



© GeoBasis-DE / BKG 2023

5 Wohnwettertrends prägen die aktuelle Lage

- Deutschland wird insgesamt **viel heißer**
- Kosten sparen im **weiteren Umland**
- **Bezahlbarkeit** ist der Bonus der wirtschaftsstarken Provinz
- Corona ist vorbei – und damit auch der Drang in die **touristischen Regionen**
- Langfristtrend Westdeutsche **Schrumpfungsregionen**



Operationalisierung durch zwei Indikatoren zur Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

Bedarf / Nachfrage in den nächsten Jahren

Beispiel

1.000 WE Bedarf / 100.000 WE Bestand = 1 %

- **Hoher Wert = Heiß**
 \triangleq Im Vergleich zum Wohnungsbestand muss viel gebaut werden.
- **Niedriger Wert = Kalt**
 \triangleq Im Vergleich zum Bestand muss wenig gebaut werden.

Angebots-Nachfrage-Verhältnis / Bedarfsdeckung

Beispiel

500 WE Bautätigkeit / 1.000 WE Bedarf = 50 %

- **Niedriger Wert = Heiß**
 \triangleq Der Bedarf wird nicht gedeckt.
- **Hoher Wert = Kalt**
 \triangleq Der Bedarf wird überdeckt.

Das Ergebnis beider Indikatoren wird standardisiert auf das Intervall [-1;+1] und (gleich gewichtet) addiert zum Gesamtscore

Geographische Dis- und Reaggregation für die Ermittlung regionaler Effekte

Kreisebene



Gemeindeebene



15 km Radius



Herunterrechnung aller Werte
von Kreis- auf Gemeindeebene

Reaggregation auf einen 15-km-
Radius um jede Gemeinde