



 bulwiengesa



**bpd**

bouwfonds immobilienentwicklung

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

25. November 2024

# Agenda

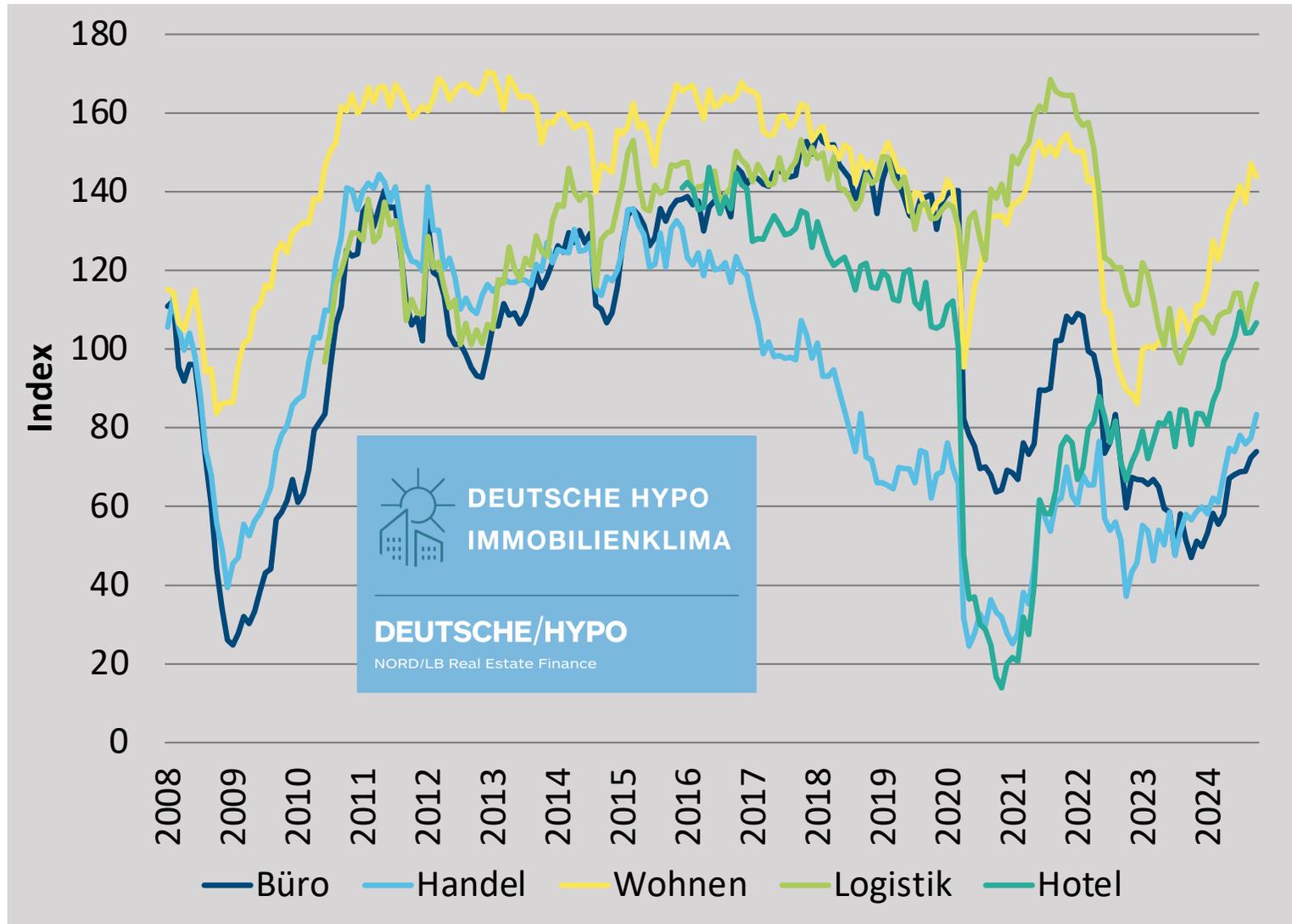
Aktuelle **Entwicklungen am Wohnungsmarkt** mit Einfluss auf unser Wohnungsmarktwetter

- Marktstimmung
- Bautätigkeit
- Demographie
- Wohnungsbedarfe
- Zensus 2022

**Regionen im Fokus** – live in der Wohnwetterkarte 2024

**Projektentwickler zwischen Erfordernissen und Ansprüchen**

# Erholung bei Deutsche Hypo Immobilienklimaindex



Alle Assetklassen auf Erholungskurs seit Einleitung der Zinswende im Juni 2024

Wohnen:  
+5,9 auf 143,9 Punkte

Logistik:  
+2,4 auf 116,6 Punkte

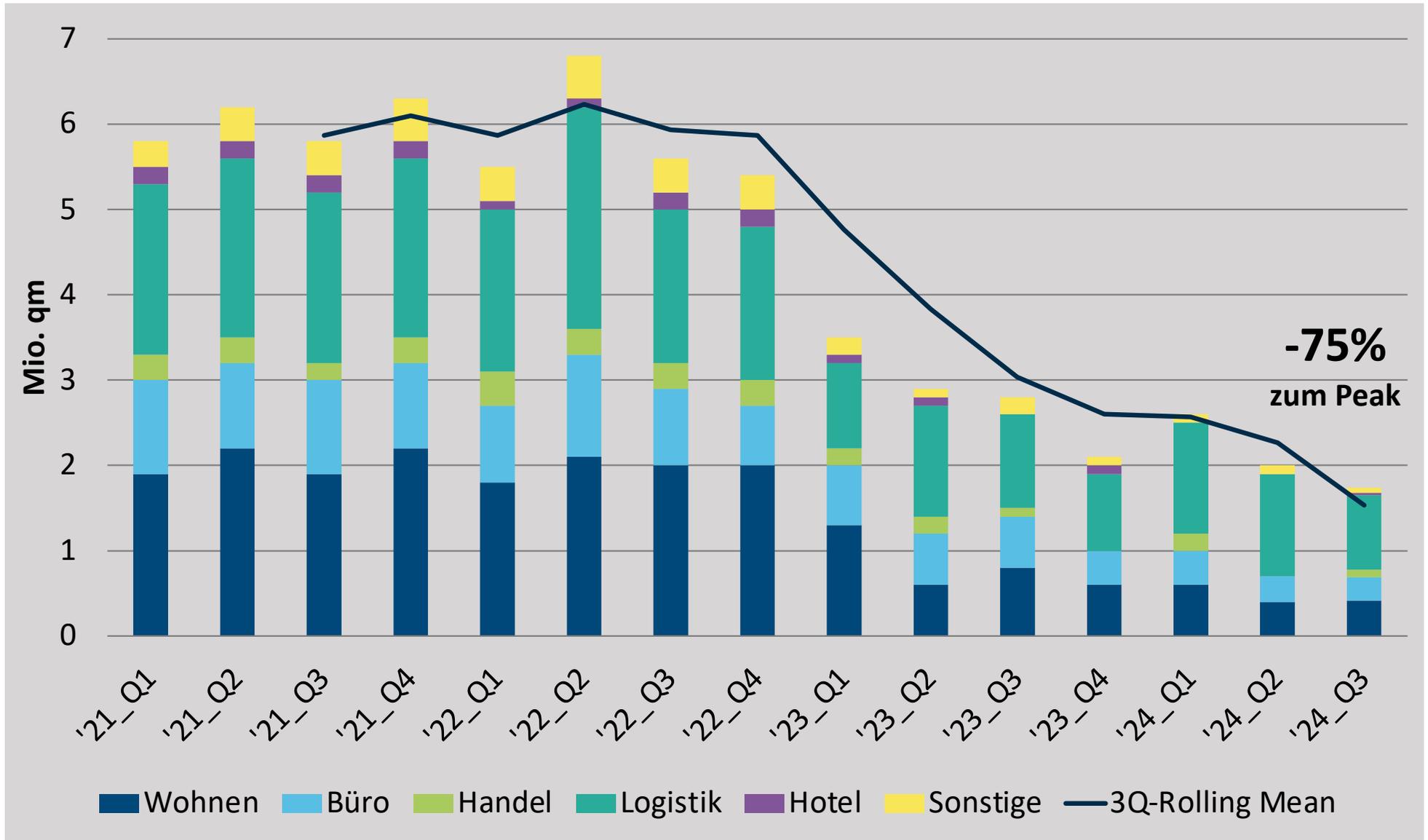
Hotel:  
+3,4 auf 106,6 Punkte

Handel:  
+9,6 auf 83,4 Punkte

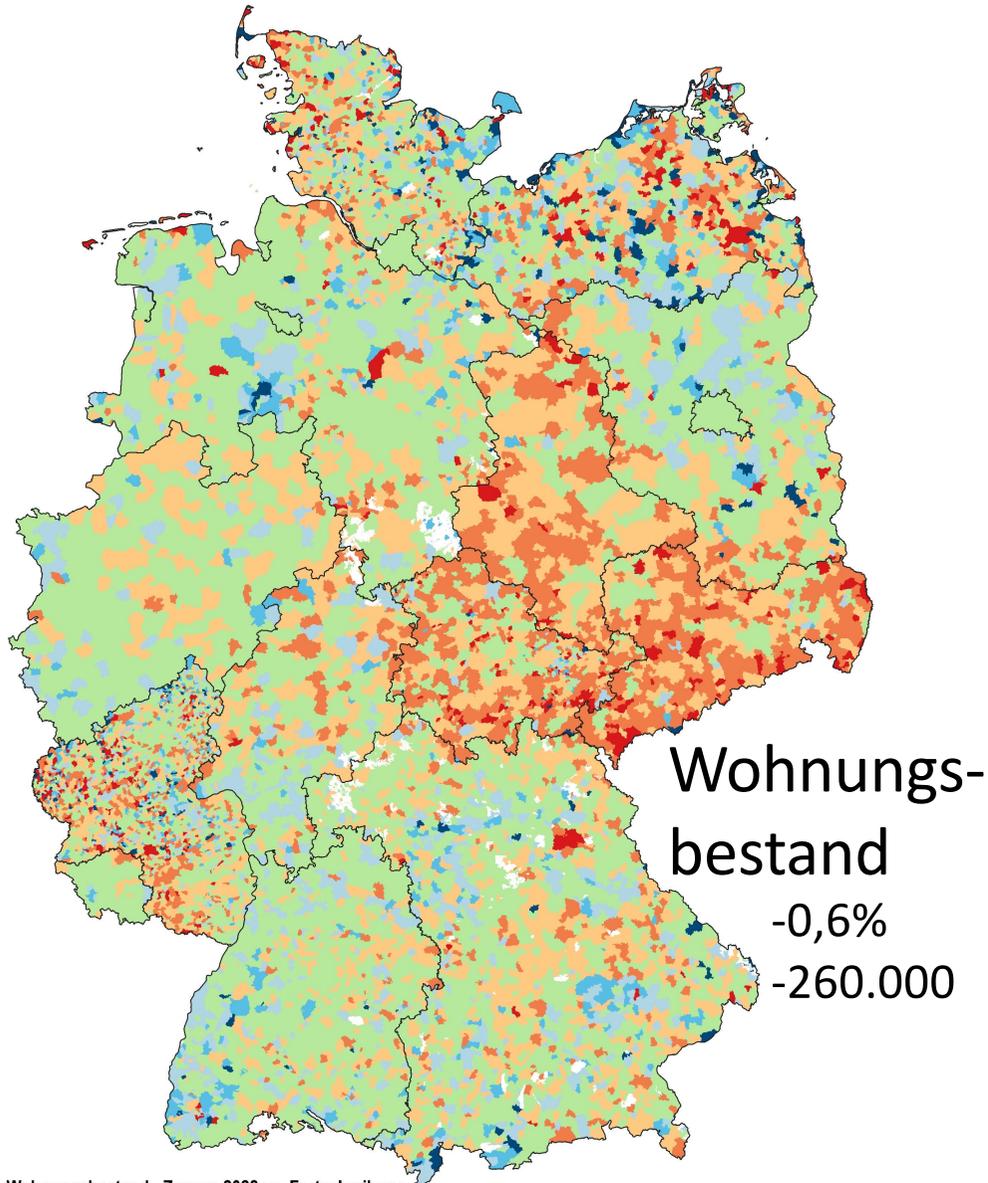
Büro:  
+5,9 auf 74,0 Punkte

# Development Monitor: Baustarts auf Talfahrt

powered by BF Direkt und bulwiengesa

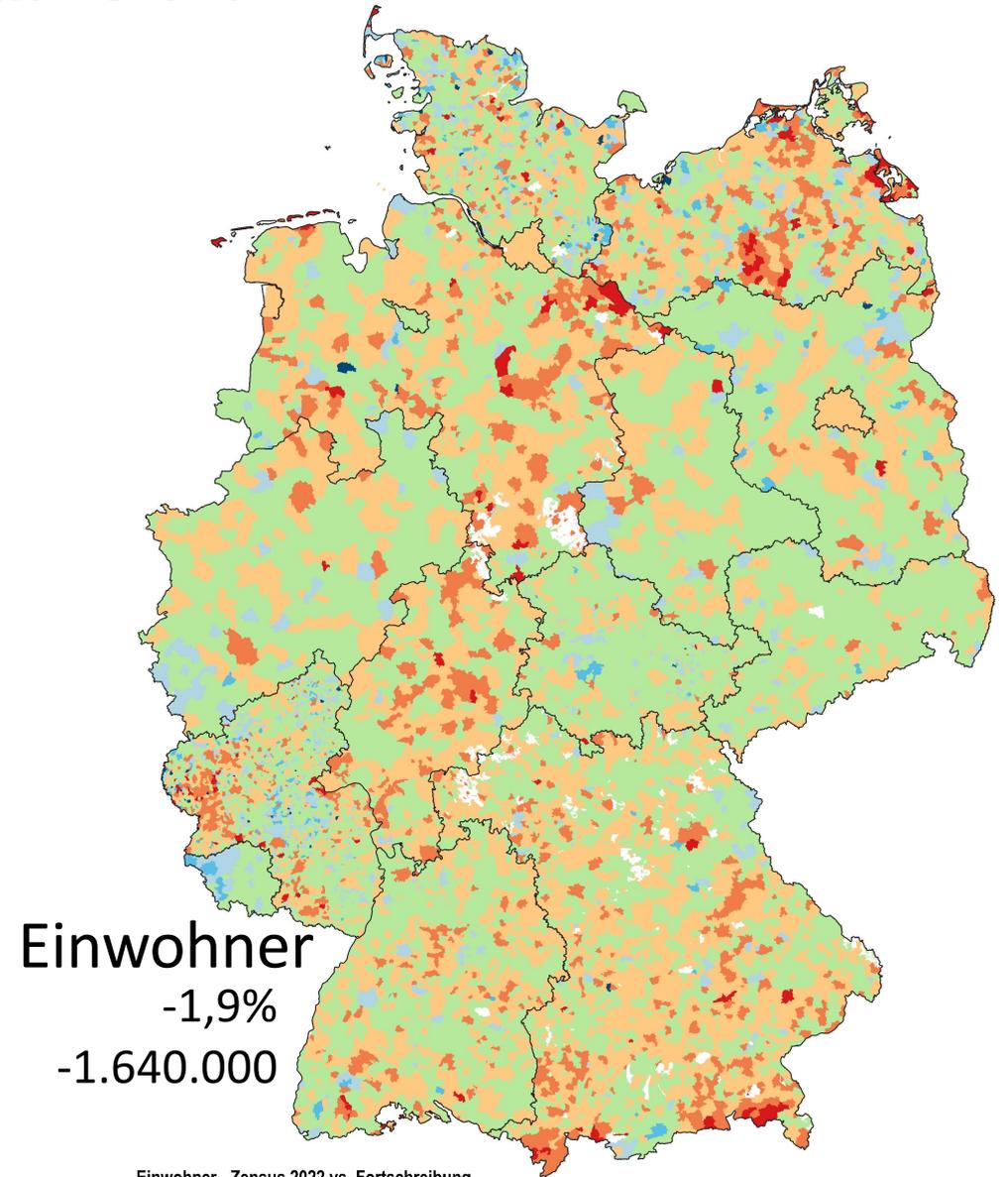


# Zensus 2022 – Korrekturen visualisiert



Wohnungsbestand - Zensus 2022 vs. Fortschreibung  
- Abweichung Zensus zur Fortschreibung in %

■ unter -10  
 ■ -10 bis unter -5  
 ■ -5 bis unter -2  
 ■ -2 bis unter 2  
 ■ 2 bis unter 5  
 ■ 5 bis unter 10  
 ■ über 10

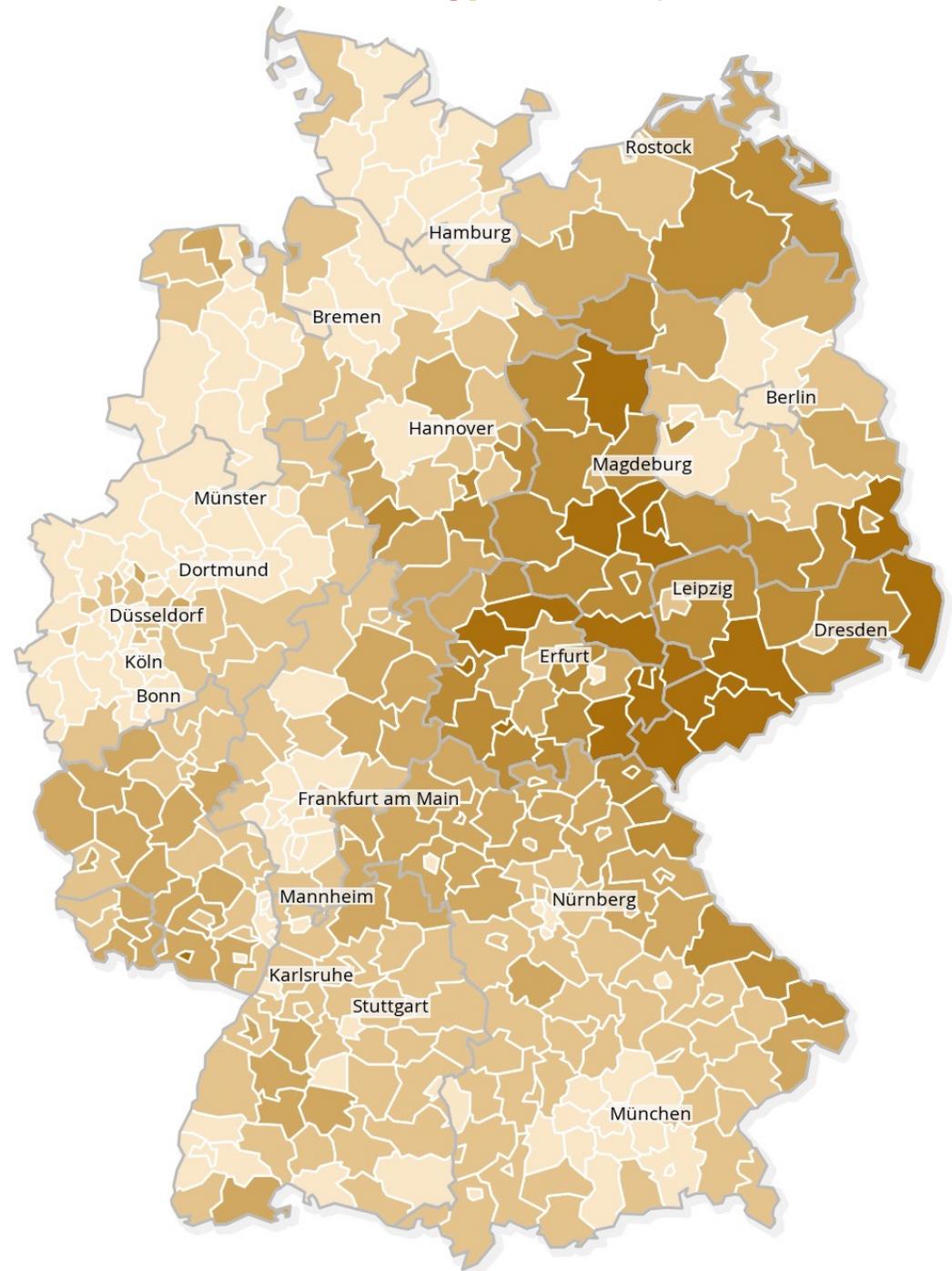
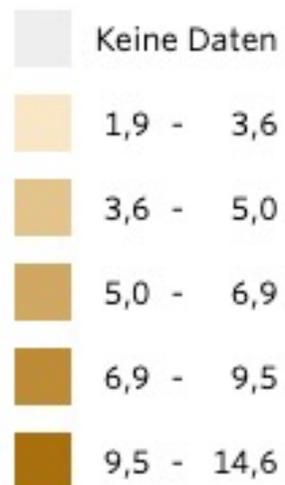


Einwohner - Zensus 2022 vs. Fortschreibung  
- Abweichung Zensus zur Fortschreibung in %

■ unter -10  
 ■ -10 bis unter -5  
 ■ -5 bis unter -2  
 ■ -2 bis unter 2  
 ■ 2 bis unter 5  
 ■ 5 bis unter 10  
 ■ über 10

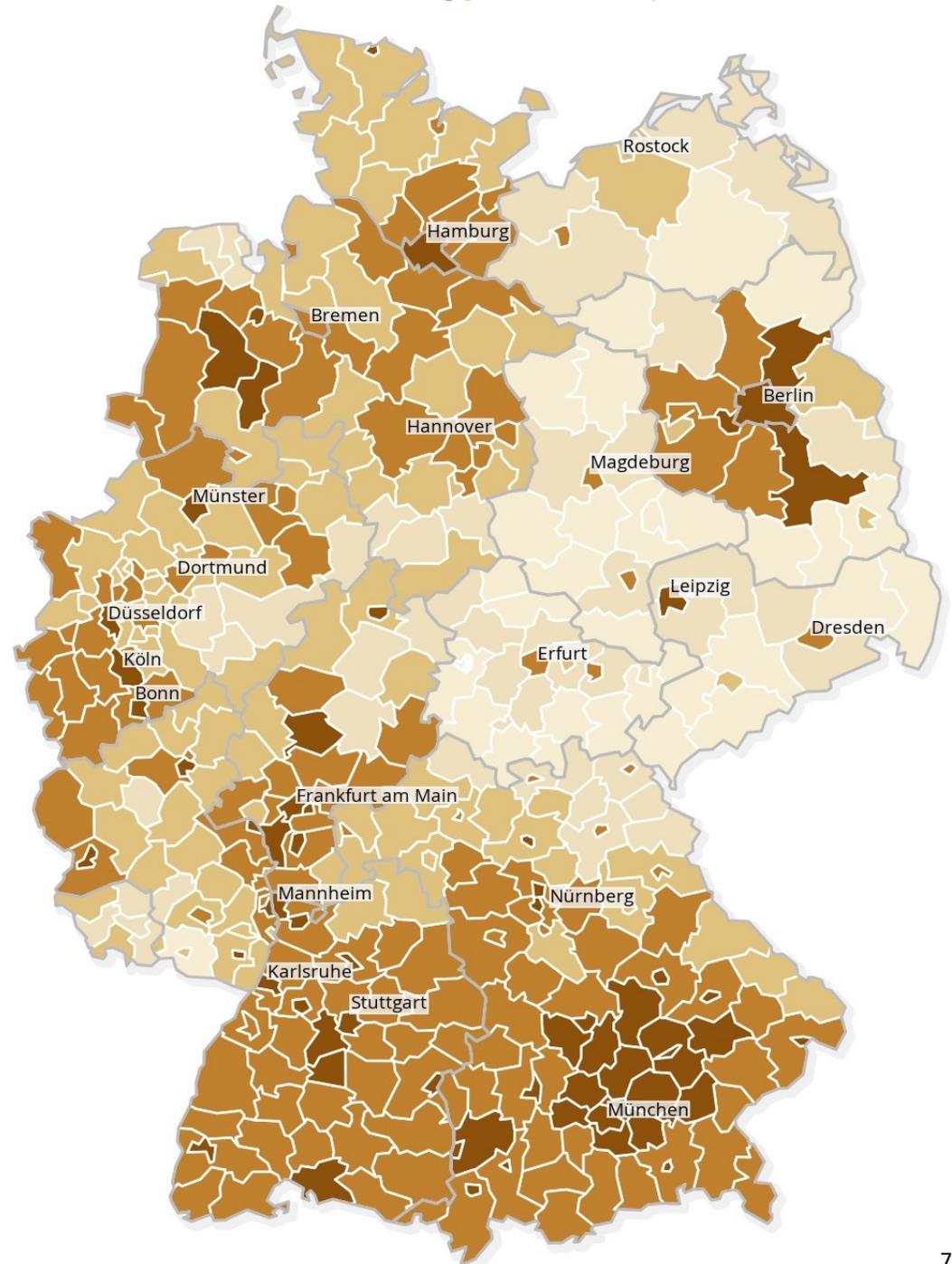
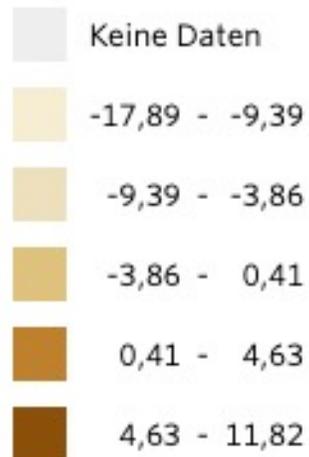
# Angebotsreserven regional sehr ungleich verteilt

Zensus 2022: Leerstandsquote in %

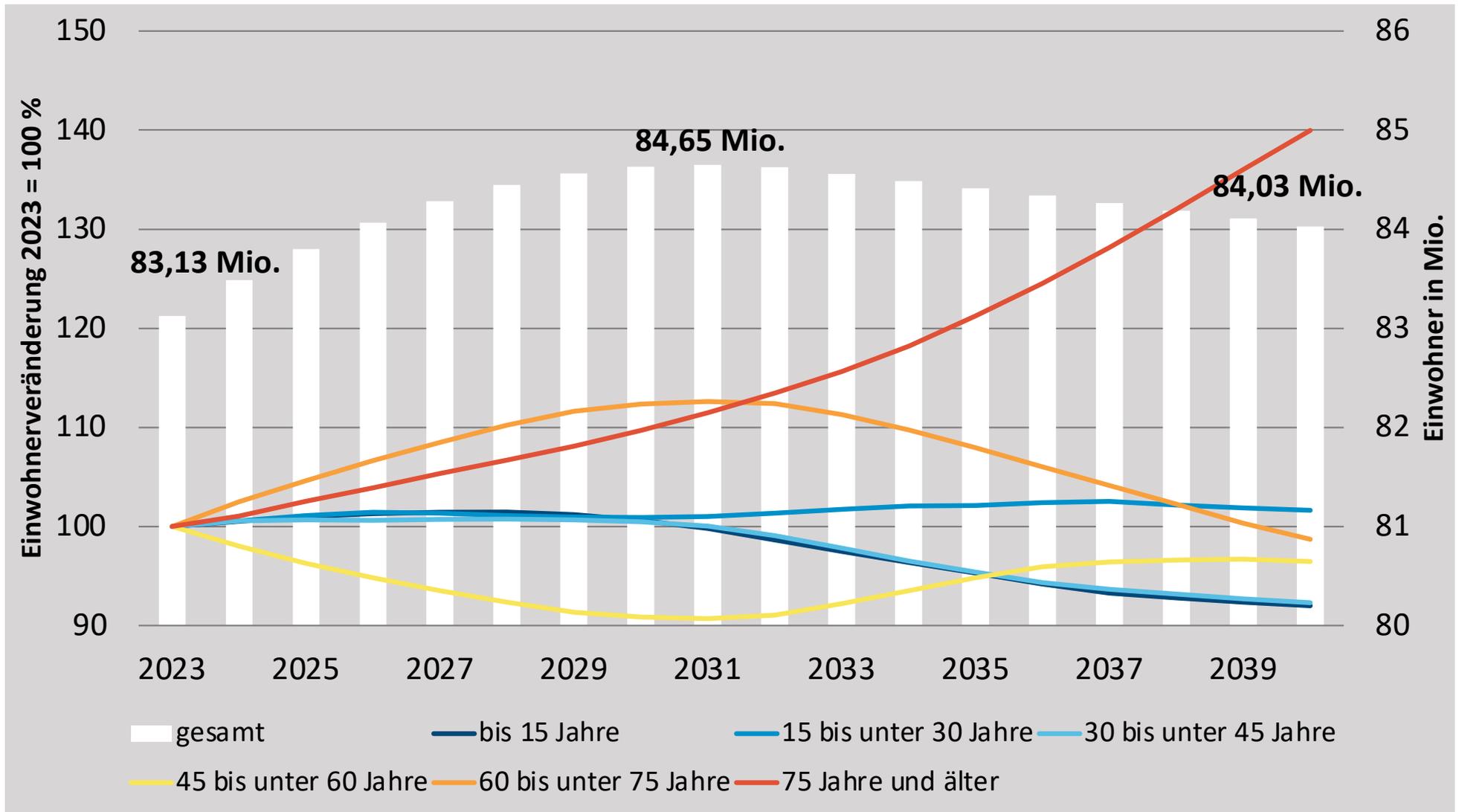


# Demografie wirkt als Trendverstärker

**Bevölkerungsprognose 2035**  
Veränderung 2023-2035 in %

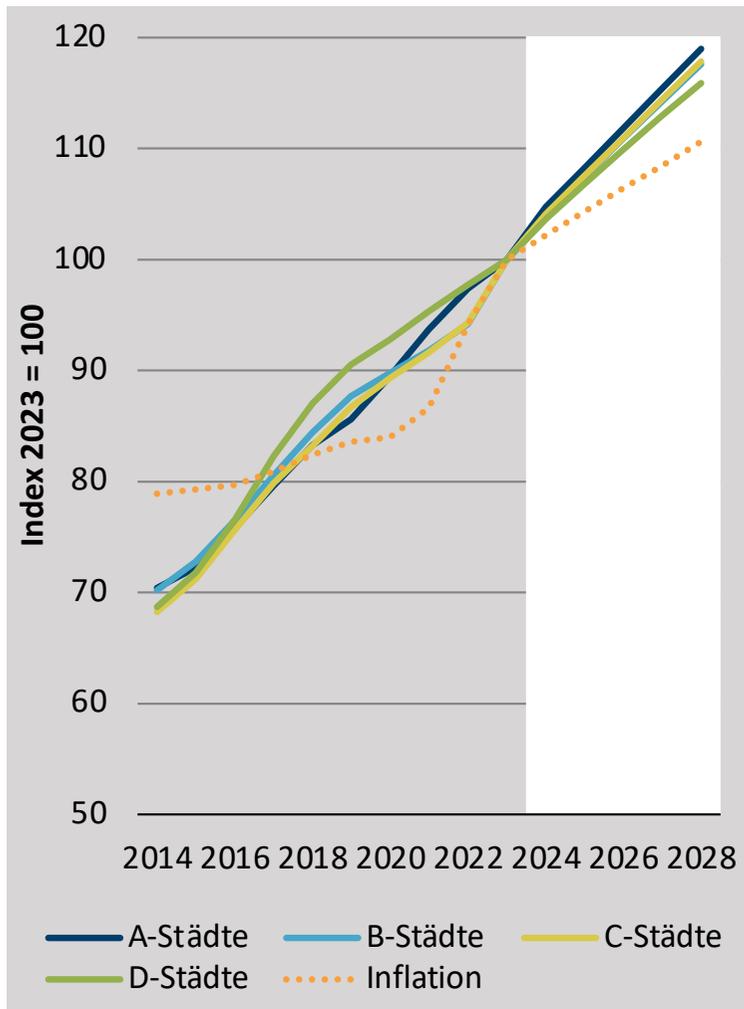


# Demografie-Trend in Deutschland

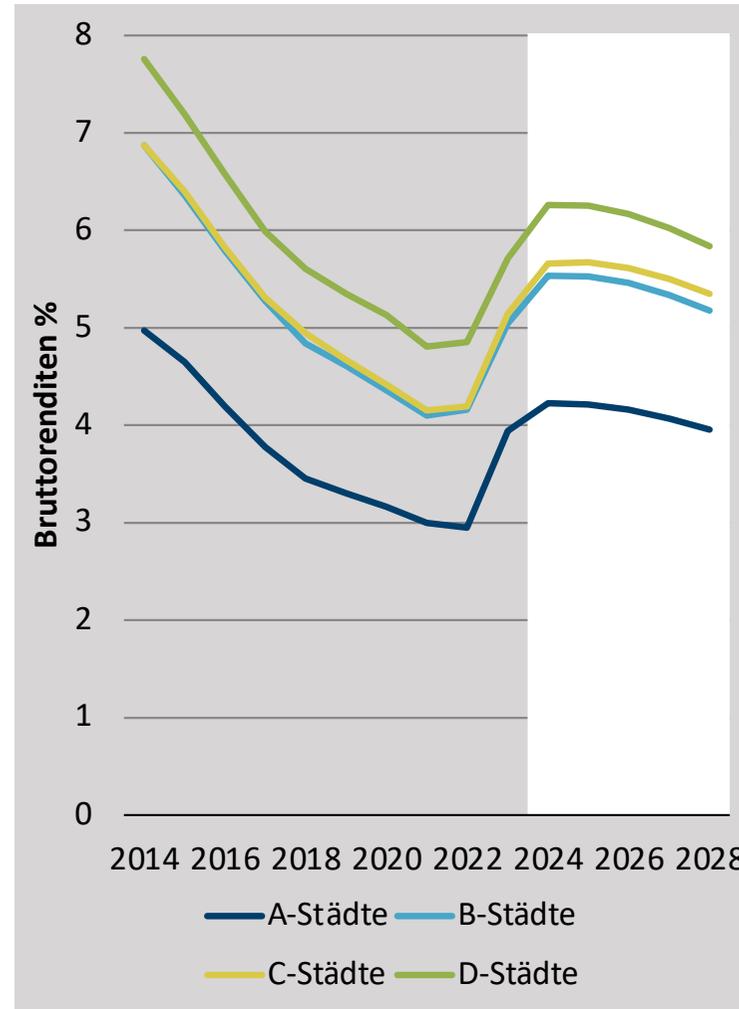


# Positive Mietentwicklung und stabilisierende Vervielfacher

## Mietentwicklung im Neubau



## Bruttorenditen Mehrfamilienhäuser



Obwohl die Mieten weiter steigen, liegt der kalkulatorische **Wert von Mehrfamilienhäusern** 2024 in den A-Städten um 25 % und in den B-, C- und D-Städten um 17–18 % **niedriger als 2022**.



Positiv: Der Wohnimmobilienmarkt wird mittel- bis langfristig durch **starke Fundamentaldaten** unterstützt.

# Aktuelle Publikationen zu Wohnungsbedarfen

						
Publikation	13.11.2023	14.02.2024	30.04.2024	03.10.2024	05.10.2024	
Annahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht dediziert publiziert</li> <li>Berücksichtigung fanden neueste IAB-BiB/FReDA-BAMF-SOEP-Befragungsergebnisse und BAMF-Zahlen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zensus nicht berücksichtigt</li> <li>3 Szenarien zur Zuwanderung analog 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung von destatis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zensus nicht berücksichtigt</li> <li>Moderate Szenarien zu Wanderung und nat. Bevölkerungsentwicklung</li> <li>Anpassungen auf 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung von destatis vorgenommen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zensus berücksichtigt</li> <li>keine altersdifferenzierten Bevölkerungszahlen und -prognosen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zensus berücksichtigt</li> <li>altersdifferenzierte Bevölkerungszahlen und -prognosen verwendet</li> <li>eher starke Zuwanderung angenommen, auf Basis von destatis</li> <li>bestätigte Zuwanderungsannahme von ca. 1 Mio. Ukrainer aus 2023</li> <li>langfristige Wohnungsleerstände aus Wohnungsbestand entfernt</li> </ul>	
Zeitlicher Bezug und Dimension des Wohnungsbedarfs	<ul style="list-style-type: none"> <li>750.000 fehlende Wohnungen bis 2025</li> <li>830.000 fehlende Wohnungen bis 2027</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024 bis 2027: 170.000 p.a.</li> <li>2028 bis 2032: 180.000 p.a.</li> <li>plus jeweils ca. 100.000 (da Wohnungsbau an „falschen Orten“)</li> <li>ab ca. 2035: 200.000 p.a.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023 bis 2030: 256.000 p.a.</li> <li>2023 bis 2035: 223.000 p.a.</li> <li>(Plus Nachholbedarfe 180.000 p.a. bis 2040)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2021 bis 2025: 372.600 p.a.</li> <li>2026 bis 2040: 257.400 p.a.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023 bis 2030: 335.000 p.a.</li> <li>2023 bis 2035: 266.000 p.a.</li> <li>(Plus Nachholbedarfe 196.000 p.a. bis 2040)</li> </ul>	

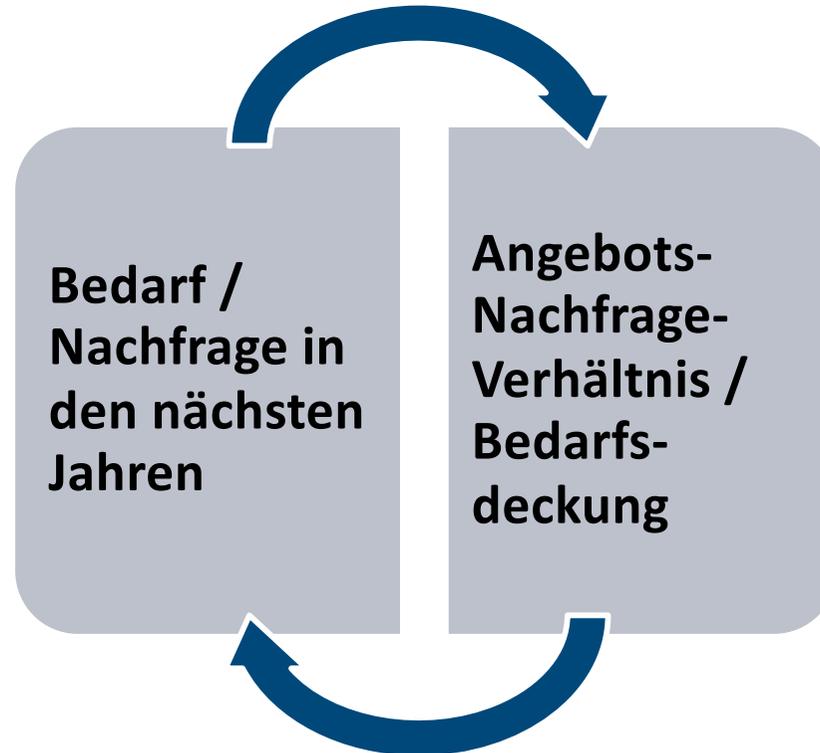
# Operationalisierung der Wohnwetterkarte durch...

## A) Zwei gleichgewichtete, standardisierte Indikatoren

z.B.: 1.000 WE Bedarf /  
100.000 WE Bestand = 1 %

Hoher Wert  $\triangleq$  **Heiß**  
 $\triangleq$  Im Vergleich zum  
Wohnungsbestand muss **viel**  
**gebaut** werden.

Niedriger Wert  $\triangleq$  **Kalt**  
 $\triangleq$  Im Vergleich zum Bestand  
muss **wenig gebaut** werden.



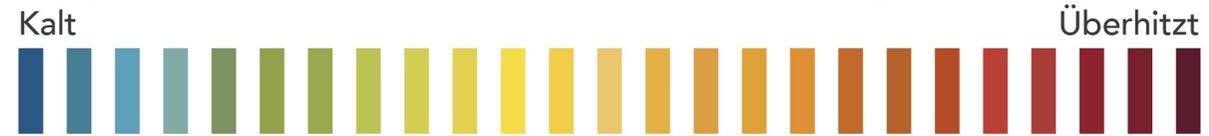
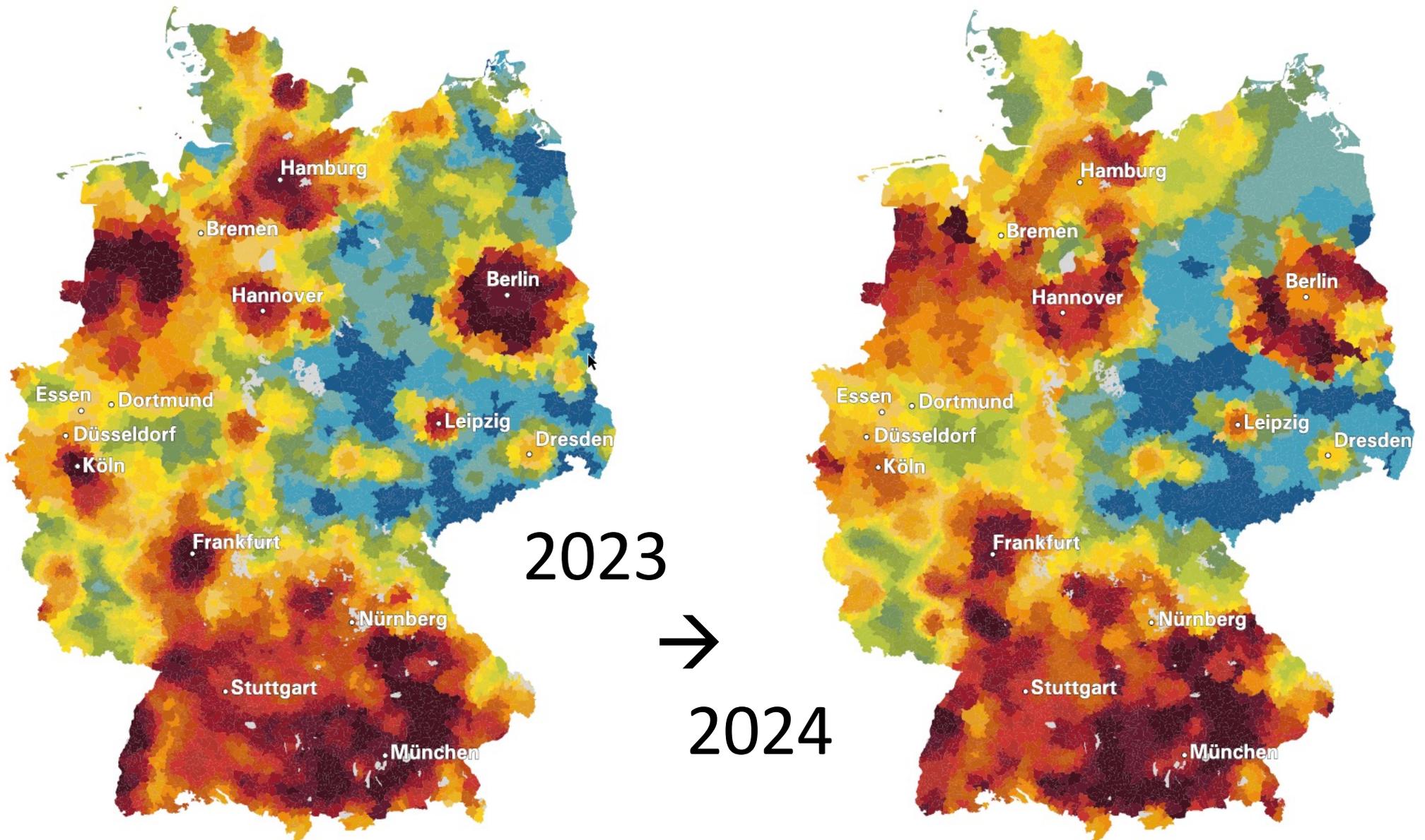
z.B. 500 WE Bautätigkeit /  
1.000 WE Bedarf = 50 %

Niedriger Wert  $\triangleq$  **Heiß**  
 $\triangleq$  Der **Bedarf** wird **nicht**  
**gedeckt**.

Hoher Wert  $\triangleq$  **Kalt**  
 $\triangleq$  Der **Bedarf** wird **überdeckt**.

## B) 15 km Geo-Algorithmus

- Herunterrechnung aller Werte von Kreis- auf Gemeindeebene
- Reaggregation auf einen 15-km-Radius um jede Gemeinde
- Berücksichtigung von lokalen Einzugsgebieten und Verflechtungsräumen



Gemeindefreie Gebiete / Gemeinden mit Gebietsreformen

# Wohnungsbau braucht...

## Flexible Projektentwickler

- Wir müssen umplanen (kleinere Wohnflächen!), Preise reduzieren, temporär vermieten

## Bescheidenere Kunden

- Abstriche beim Produkt, den Ansprüchen an den Preis von Mietwohnungen und dem sonstigen Lebensstandard während der Finanzierungsphase

## Schnell lernfähige Grundstückseigentümer

- Der aktuelle Wertverfall von Grundstücken lässt sich nicht aussitzen

## Verhandlungsbereite Kommunen

- Umschichtung von Dichte: Kleinere Selbstnutzerprodukte, dichtere Kapitalanlegerprodukte, Umschichtung von umbautem Raum aus Tiefgaragen in Wohngeschosse und Hochgaragen, Reduzierung von Stellplatzschlüsseln
- Es ist nicht die Zeit „Gewinne abzuschöpfen“

## Temporäre Unterstützung durch Bundes- und Landespolitik

- Verlässlichkeit bei Förderprogrammen und deren Zinshöhen, nicht für jedes Programm einen anderen komplizierten Standard
- Der Selbstnutzer hat nichts – Ziel: Erhöhung der Umzugsquote im Eigentum!