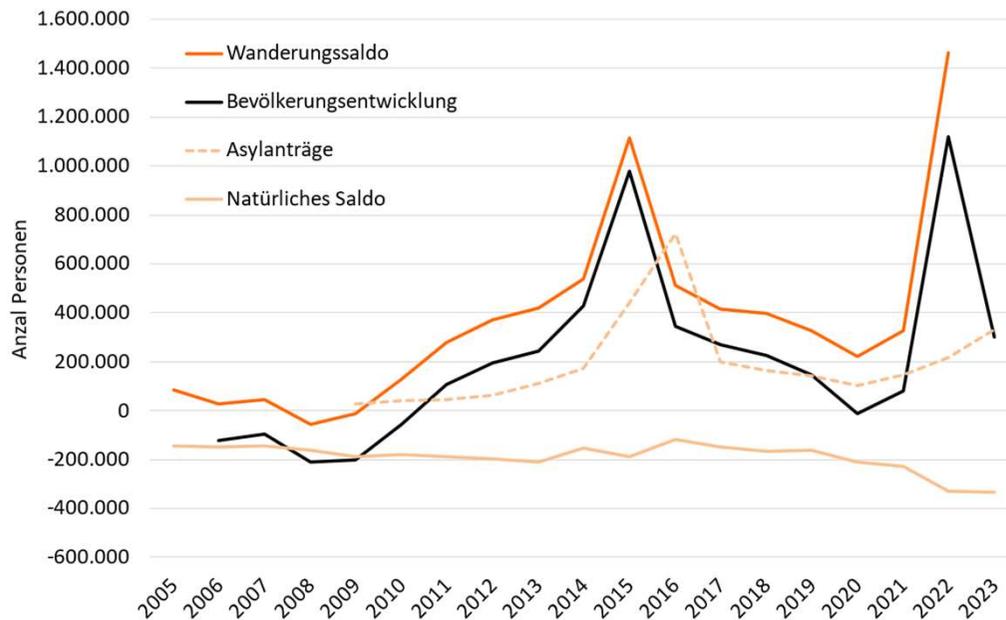


Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland

75 Jahre Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus
Eltville, 27.6.2024

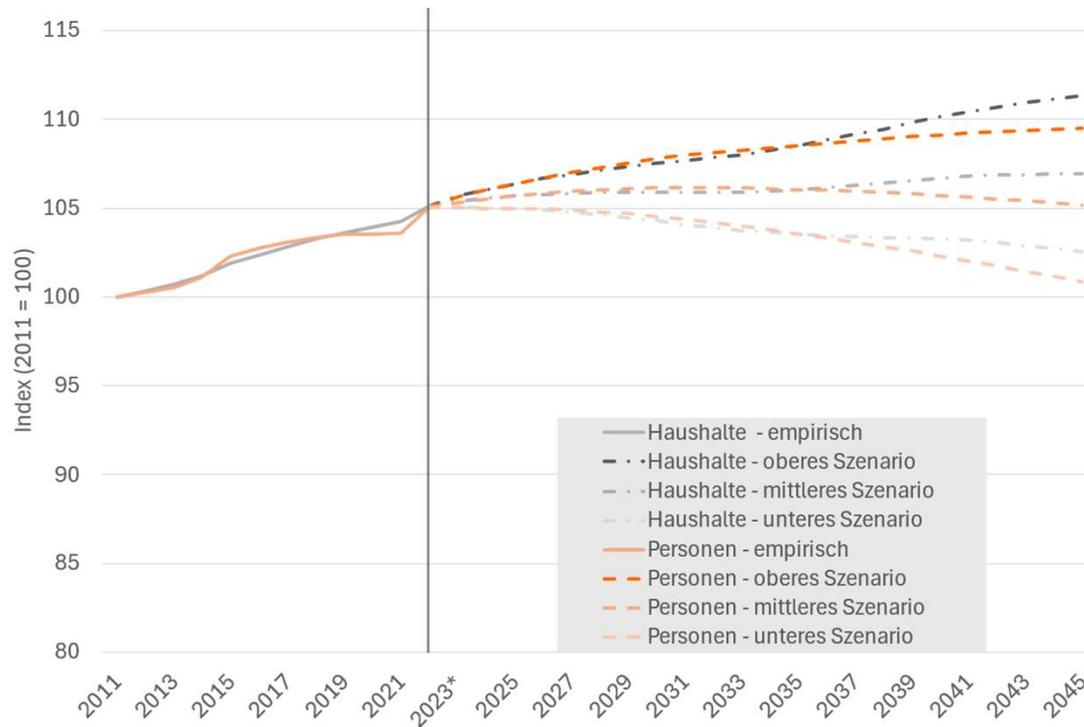
Prof. Dr. Harald Simons

Bevölkerungsentwicklung, Deutschland



- 2022 Ausnahmejahr – unterbrach den jahrelangen Rückgang der Zuwanderung
- Aber seit September 2022 kaum mehr Ukrainer
- Anstiege bei Asyl moderat
- Insgesamt 2023 mit +300.000 Einwohner nur durchschnittliches Wachstum

empirica-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose



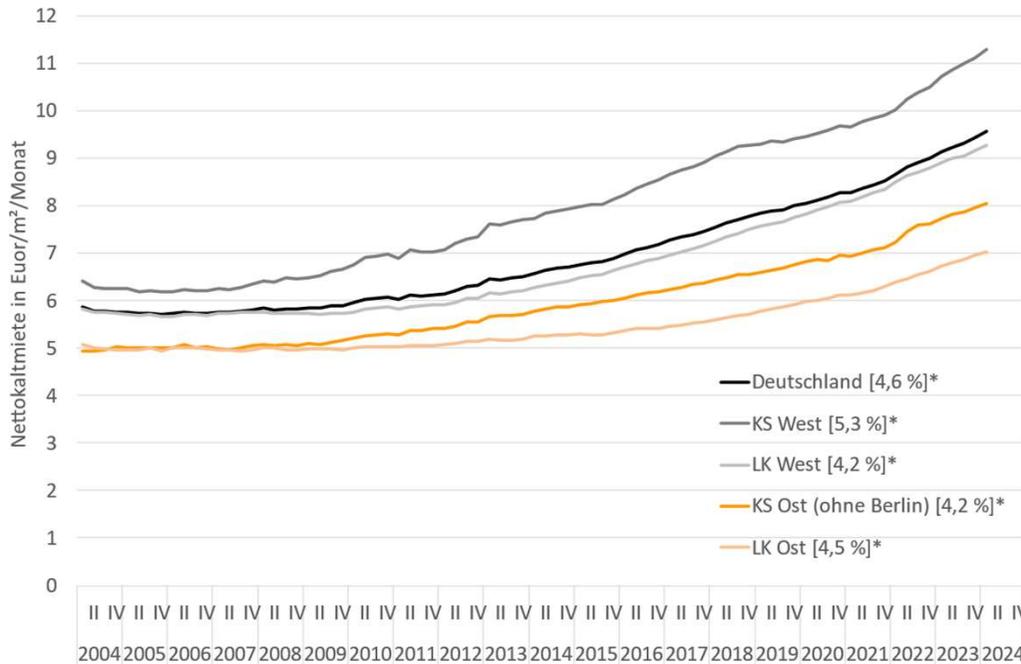
■ Tendenziell Stagnation

* Nach 2023 Prognose

Folgen Ukraine-Krieg für Wohnungsnachfrage

- 55% der (bis Juni 2022) geflüchteten Ukrainer hatten bis März 2023 bereits eine eigene Wohnung gefunden !
- Zwischenzeitlich dürfte die „ukrainische Wohnungsnachfrage“ überwiegend befriedigt sein
- Rückwanderung ? (nur 19% erwerbstätig, andere Länder 50% bis 80%)
- Andere Herkunftsländer derzeit nicht ersichtlich (Türkei, Russland?)

Entwicklung der Mietpreise, I 2004 – IV 2023

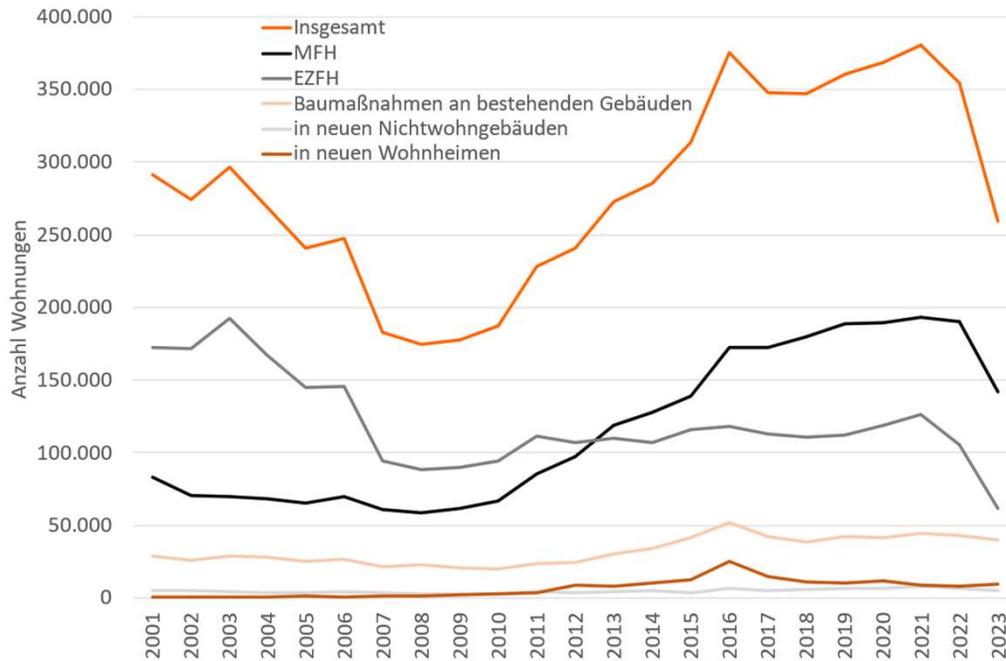


* Referenzwohnung: 60-80 m², gute Ausstattung, nur Bestand

Werte in [Klammer]: Veränderung IV 2023 gegenüber IV 2022

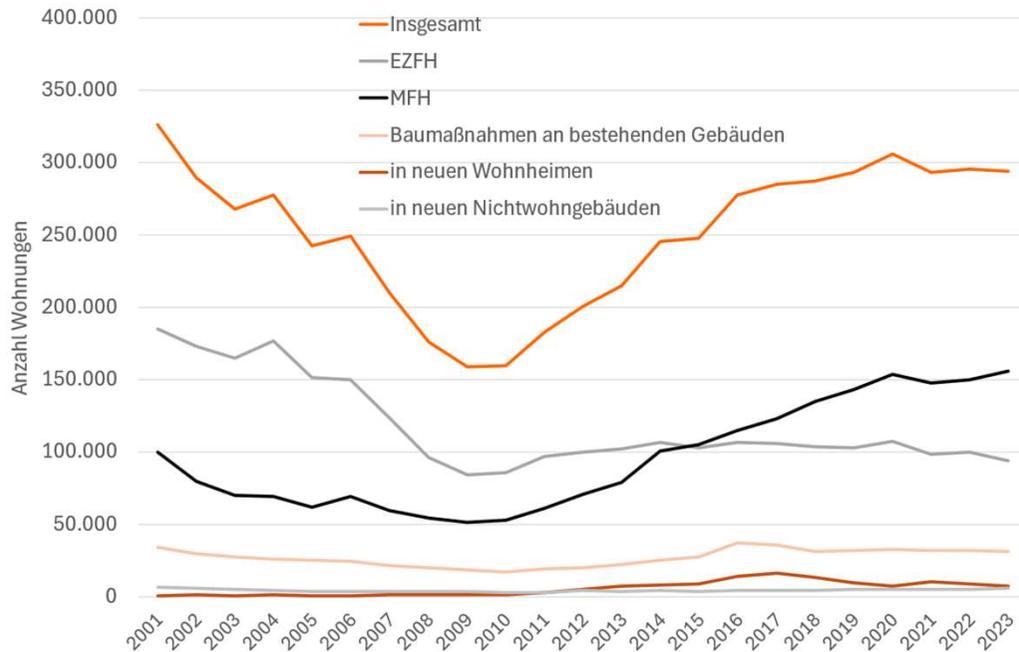
- Beschleunigter Anstieg der Neuvertragsmieten seit II 2022
- 2022: +5,6%
- 2023: +4,8%
- Anstieg entspricht in etwa dem Anstieg der Einkommen

Baugenehmigungen in Deutschland, 2001 – 2023



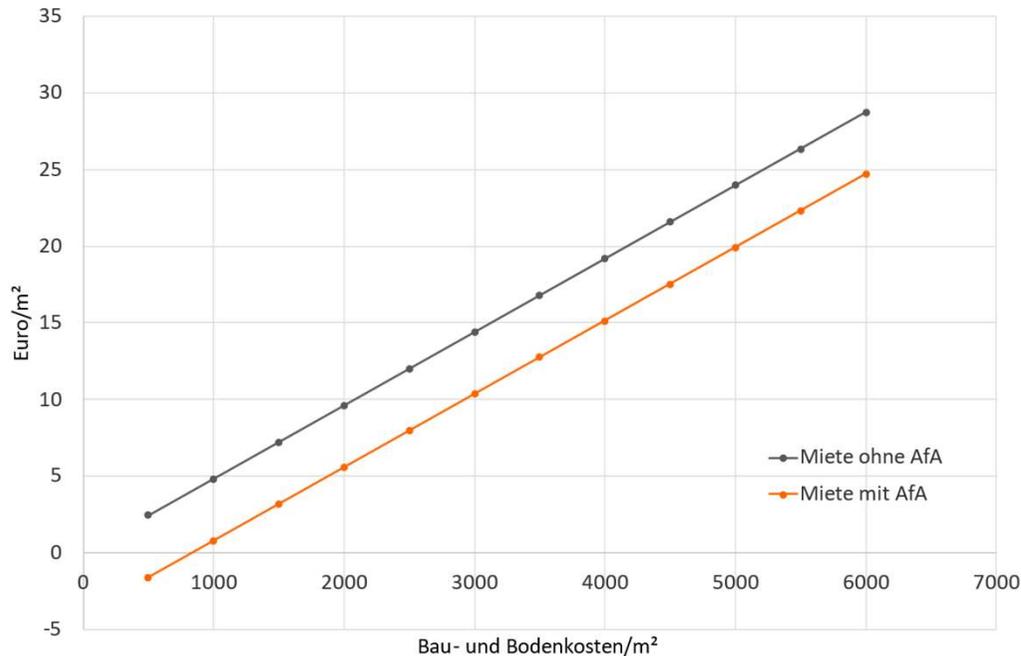
- Baugenehmigungen -30% (-25% MFH, -50% EZFH, weiter sinkend)
- Noch keine Bodenbildung, Genehmigungsstau wurde abgearbeitet
- Bodenbildung: -50% ???
- Wohnungsbaukredite -50%
- GrErwSt. – 33% (I+II 2023)

Baufertigstellungen, 2001 - 2023



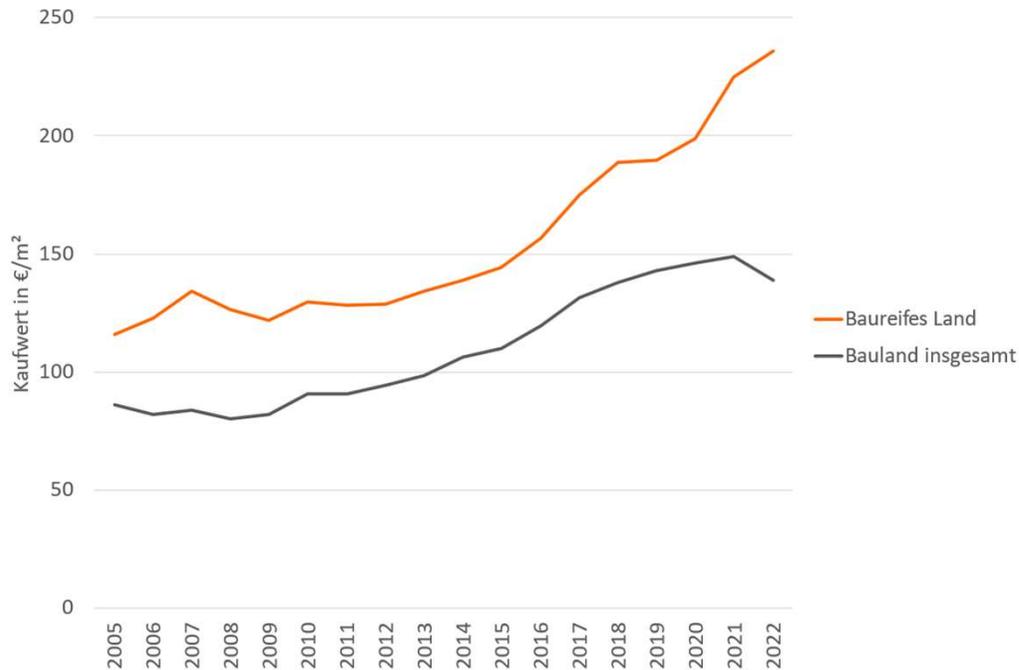
- 2023 erstmals (noch minimaler) Rückgang der Fertigstellungen
- Bodenbildung bei -50% ??
- 150.000 WE ???
- Bauüberhang glättet Rückgang
- Wiederanstieg Fertigstellungen sicher nicht vor 2026 (sofern überhaupt)

„Kostenmiete“



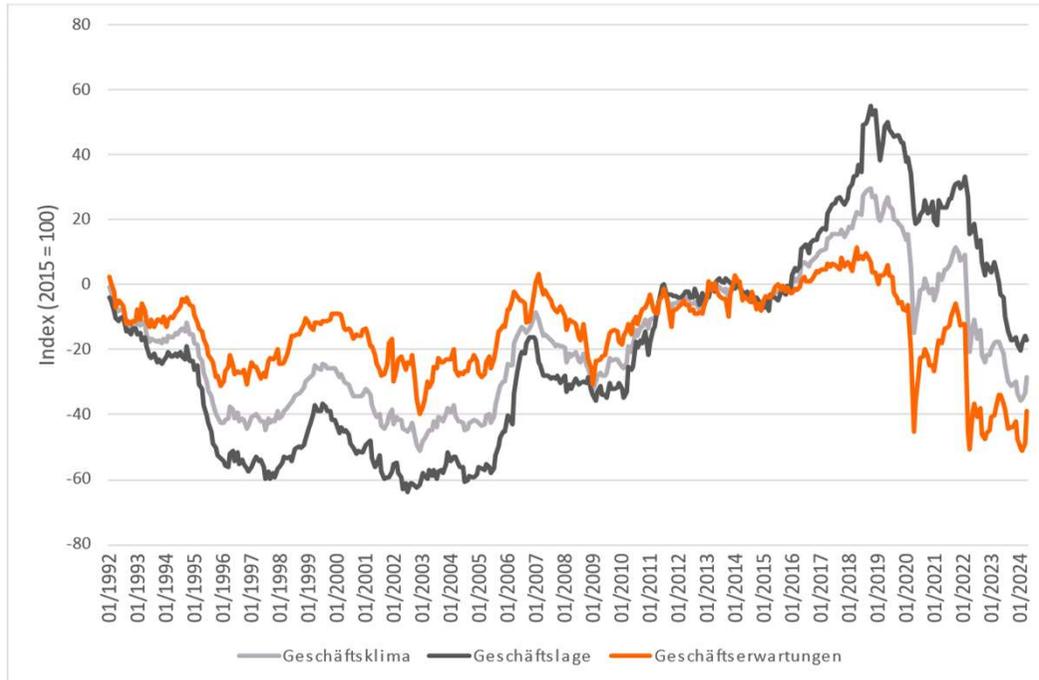
- 4% Zinsen
- 4000 €/m² Baukosten
- 400 €/m² Bodenkosten
- -> 21€/m² Kostenmiete
- Faustregel
200 € Kosten = 1 € Miete
- 14 €/m² Angebotsmiete
Neubau, kreisfreie Städte West
- => 3000€/m² Bau- und Bodenkosten

Bodenpreise in Deutschland, 2005 – 2022



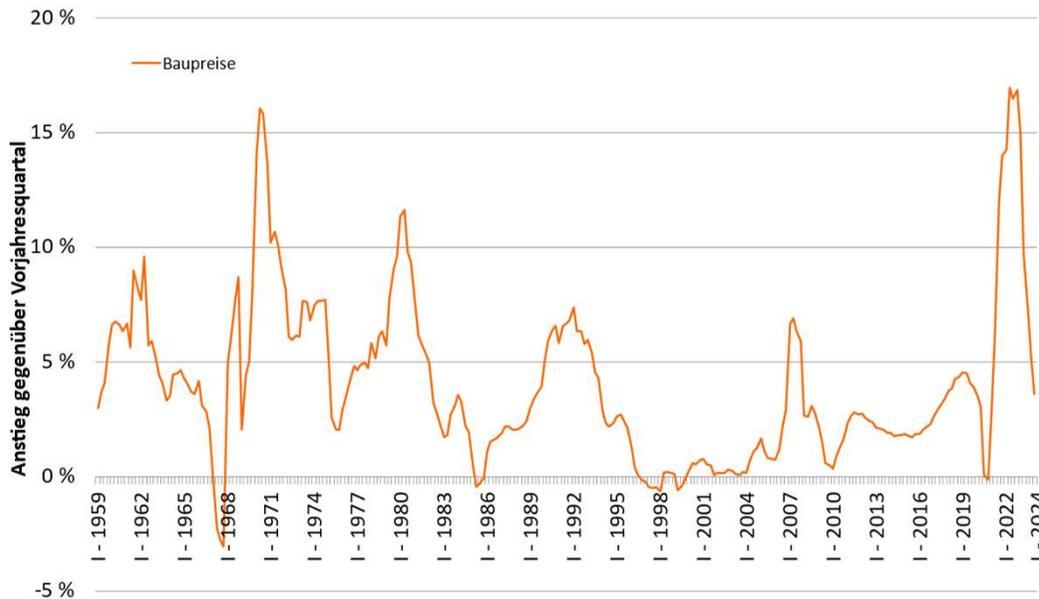
- Halbierung der Bodenpreise möglich ???
(Zurück auf ca. 2010)
- Senkt Bau- und Bodenkosten um ca. 200 € (je nach Dichte)
- Senkt Kostenmiete um 1€

Geschäftslage und Erwartungen in der Bauwirtschaft



- Geschäftslage negativ
- Erwartungen noch negativer (negativer als 1990er)
- Abbau der Baukapazitäten zu erwarten (arbeitsmarktpolitisch völlig unproblematisch)
- Unterauslastung auch bei den Genehmigungsbehörden zu erwarten

Baupreisentwicklung



- Verhandlungsposition der Bauwirtschaft schwach
- Anstieg der Baupreise beendet
- Aber Lohnkosten steigen auch in der Bauwirtschaft ->
- Nominale Stagnation der Baupreise ?
- Nominal kein Beitrag zur Senkung der „Kostenmiete“

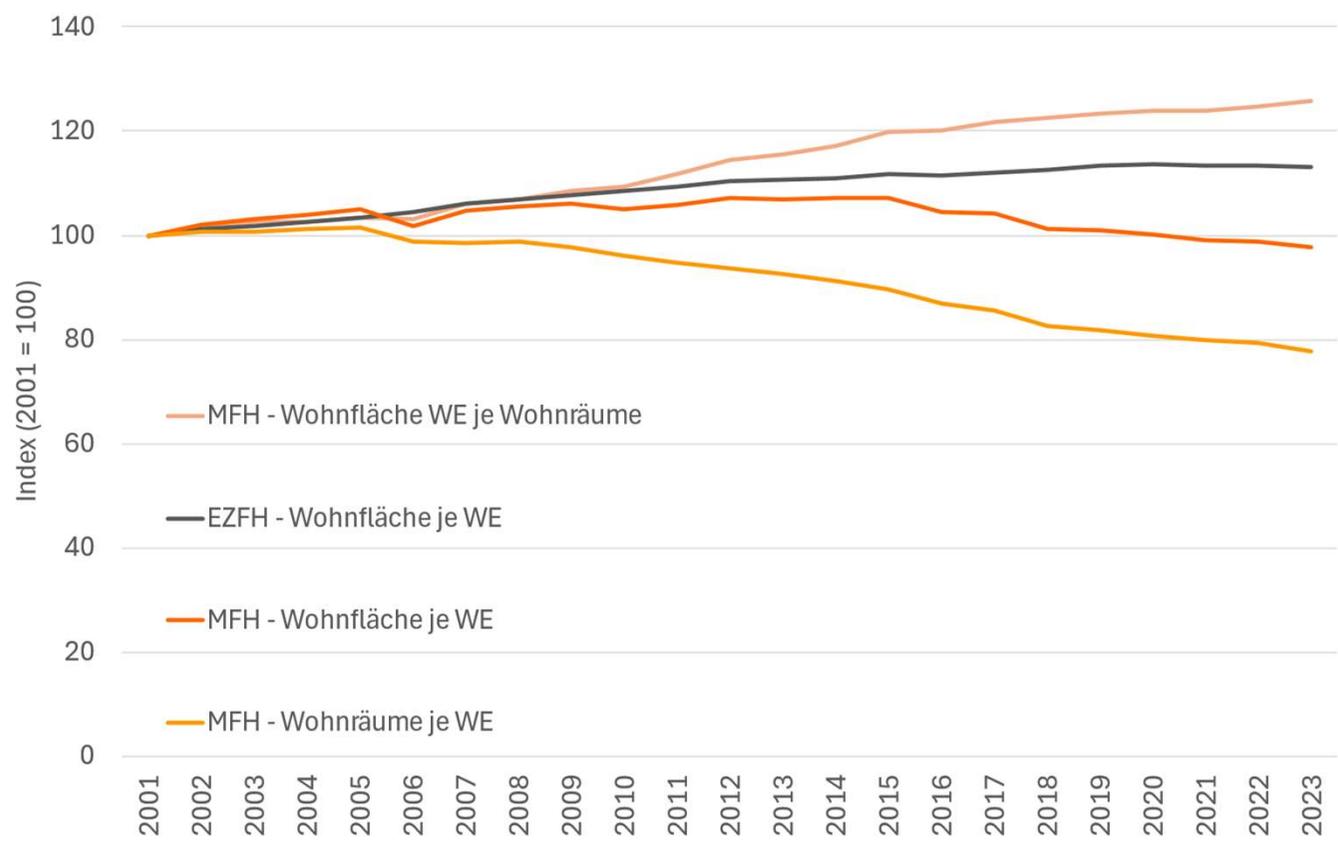
Weitere Kostensenkungspotentiale

- Bauauflagen senken (ha, ha, ha)
- Kommunale Auflagen (städtebauliche Verträge) schleifen
- Subventionen (5% degressive AfA bringt 2 €/m²)
- -> alles zusammen senkt Kostenmiete von 21 €/m² um ca. 3 bis 4 €/m² auf ca. 17€ /m²

Weitere Mietanstiege nötig und möglich

- Kostenmiete von 17€ /m²
- 20% höher als heute (14 €/m², kreisfreie Städte west)
- Einkommensanstiege 2022 und 2023: ca. 5% p.a. (nominal)
- -> In 4 Jahren Rückkehr zur Wirtschaftlichkeit möglich !
- „Schockstarre“ könnte sich schon nächstes Jahr lösen

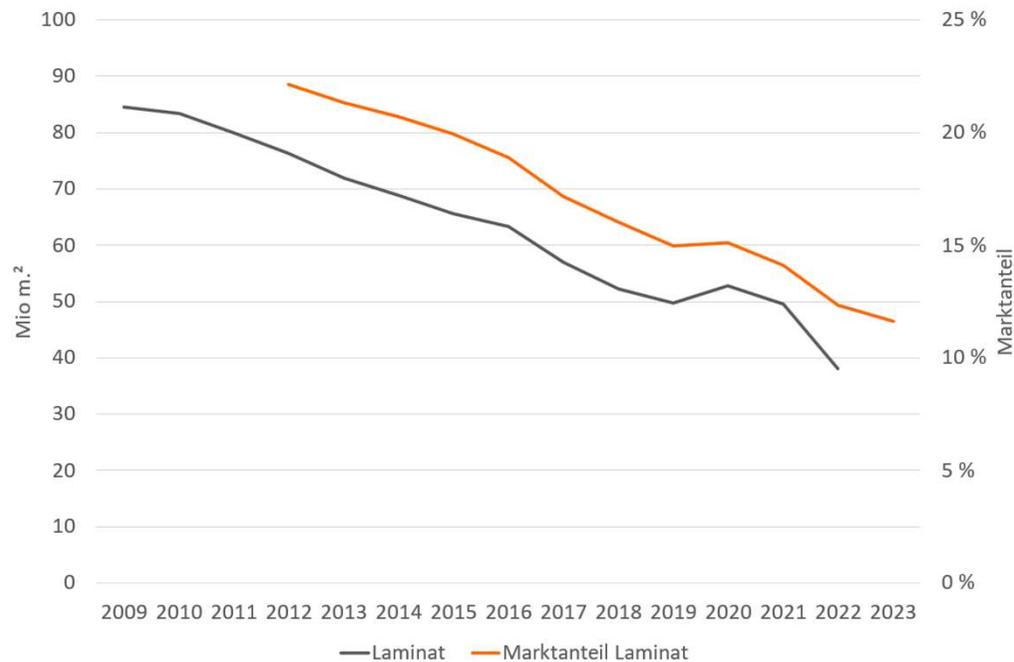
Entwicklung Wohnfläche und Wohnräume je Wohnung im Neubau, 2001 - 2023



- Mittlere Raumgröße im MFH-Neubau
- 2001: 21 m²
- 2022: 26 m²

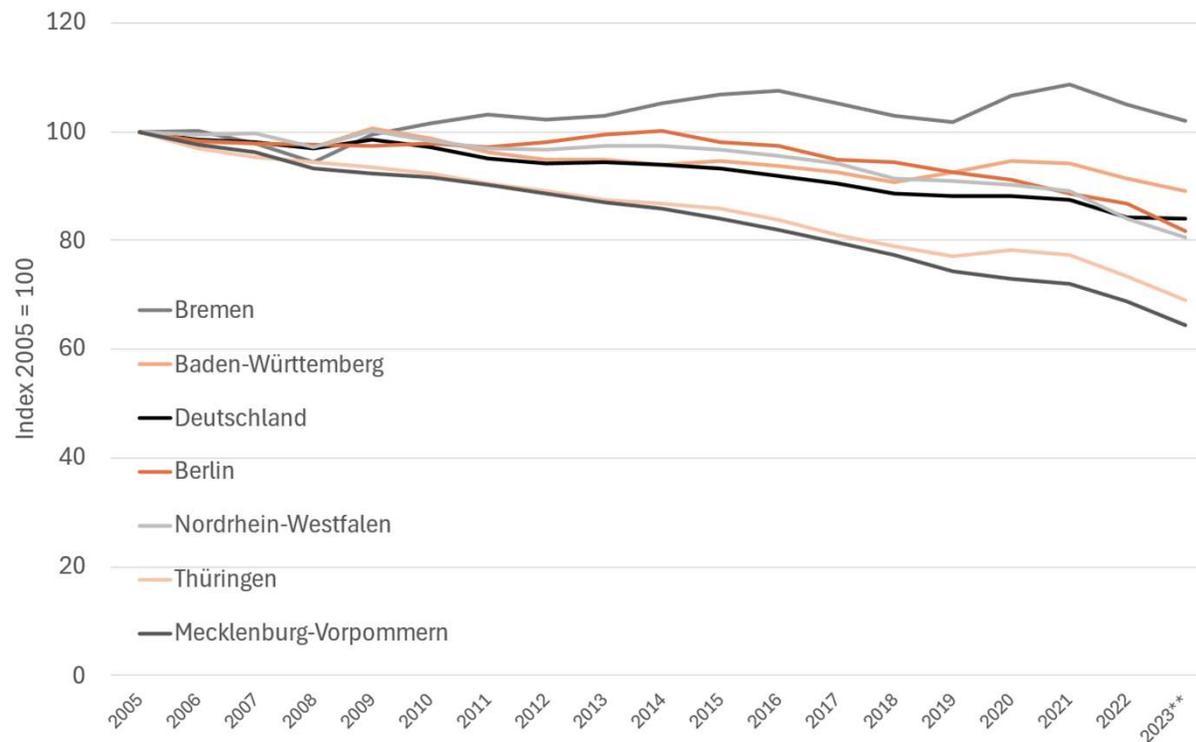
- Megatrend: Mehr Loft, weniger Tiny-House !

Laminat, Absatzmenge und Marktanteil, 2009 - 2023



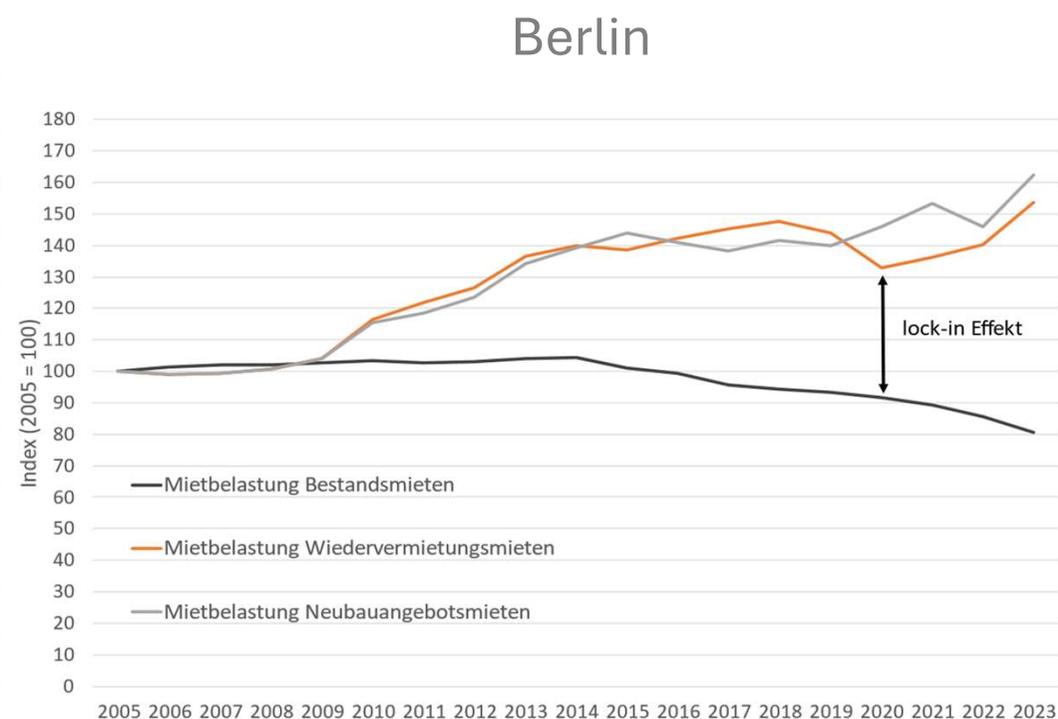
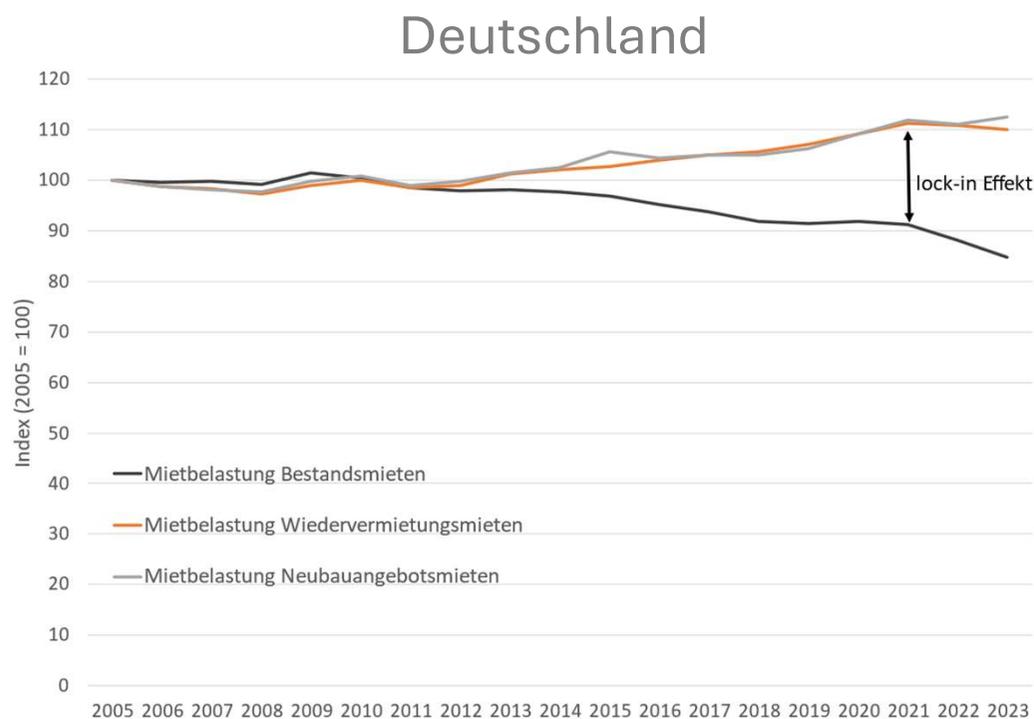
- Niedrigere Ansprüche der Bewohner ?
- Wie bei PkW, Urlaub, Essen, Kleidung etc. gilt auch bei der Wohnungsnachfrage :
- Größer, schöner, weiter (und mehr bio)

Mietbelastung – Bestandsmieten*, 2005-2022, ausgewählte Bundesländer



* Nettokaltmietenindex der tatsächlich gezahlten Mieten; ** verfügbares Einkommen für 2023 fortgeschrieben

Mietbelastung – Vergleich der Angebots*- und Bestandsmieten**, 2005-2023

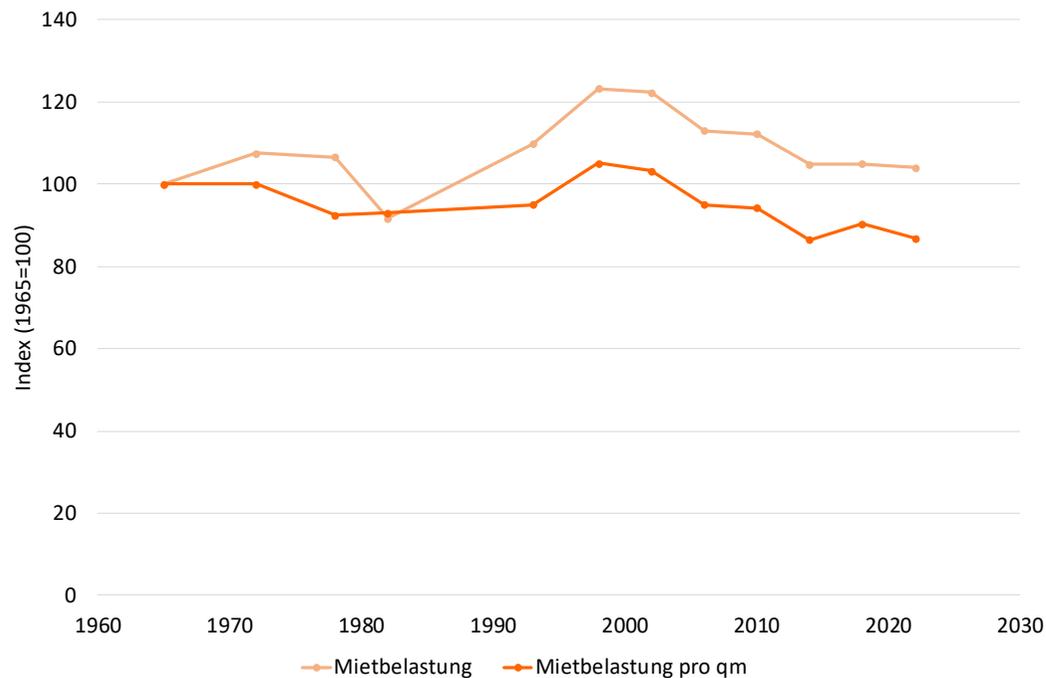


* Neuvertragsmieten von Bestandsgebäuden;

** Nettokaltmietenindex der tatsächlich gezahlten Mieten;

*** verfügbares Einkommen für 2023 fortgeschrieben

Andere Datenbasis - gleiche Aussage: Mietbelastung von Bestandsmietern sinkt !



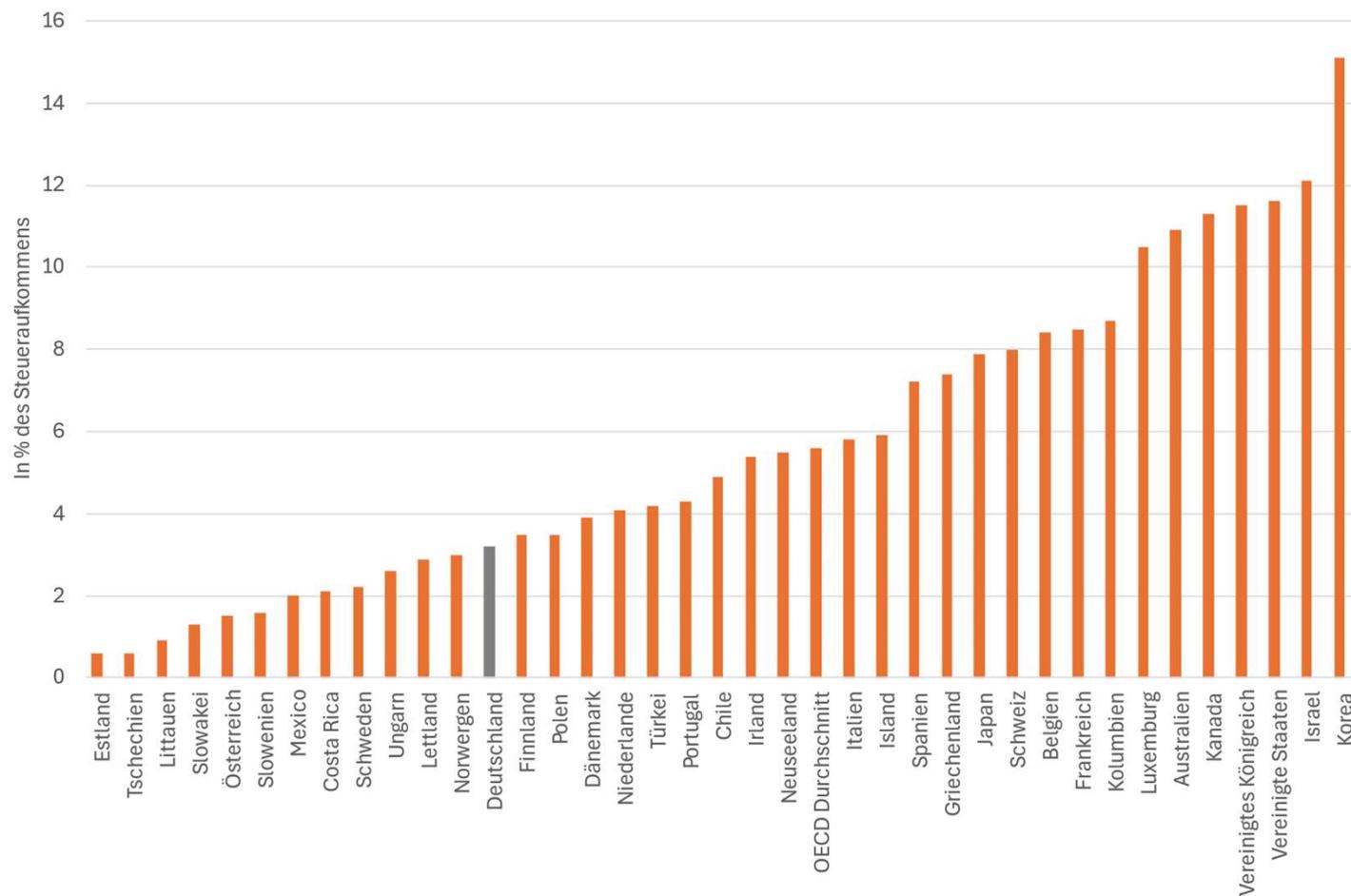
- Mietbelastung SINKT seit 25 Jahren
- Insgesamt eher eine Konstante

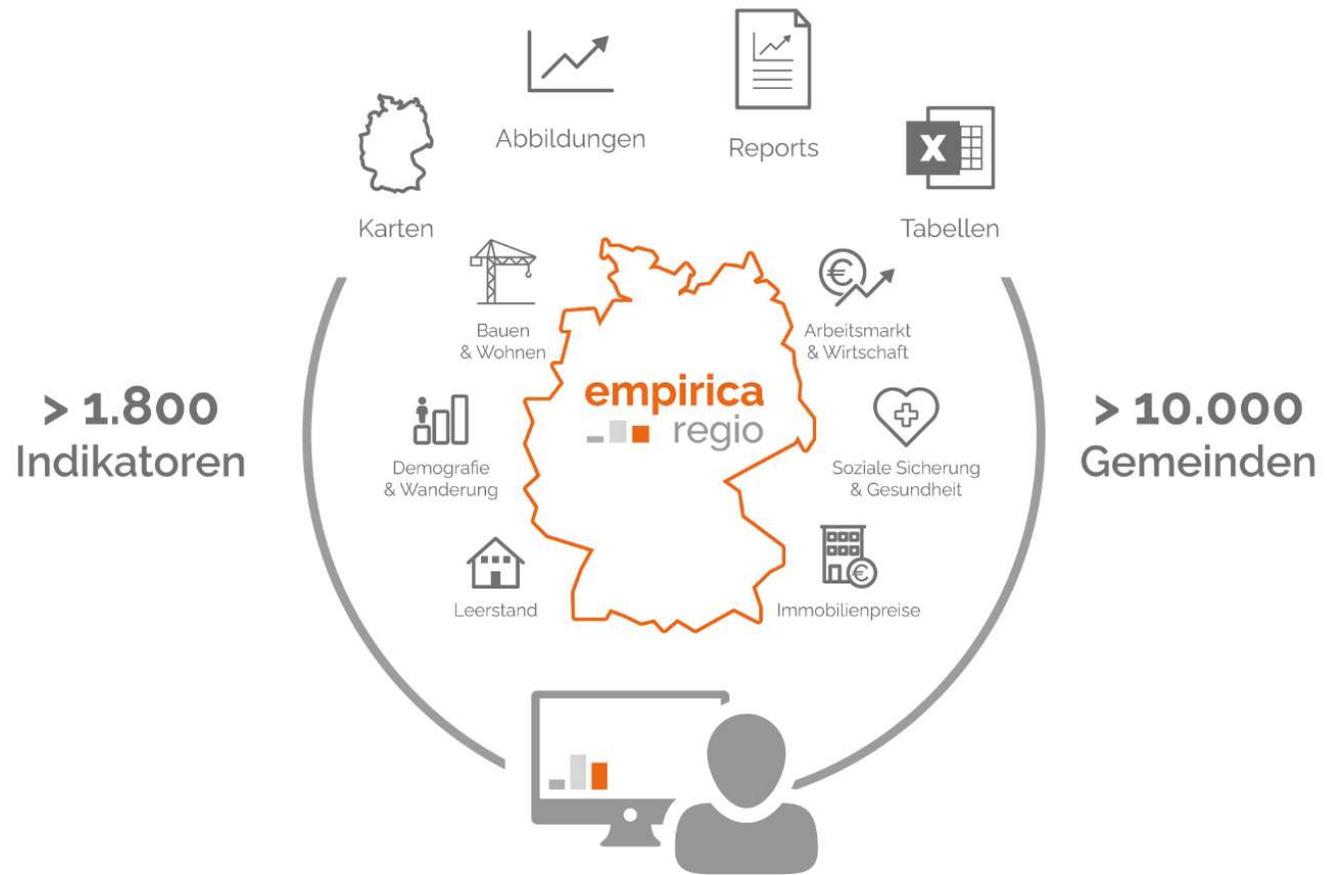
Ab 1993: Deutschland insgesamt

Folgerungen für Wohnungspolitik

- Lock-in-Effekt ist Hauptursache für Wohnungsknappheit !
 - Achtung Zensus: Zahl der Einwohner in Köln seit 2011 nicht gestiegen
- Wohnungstausch u.a. Ideen sind einfach nur albern
- Keine (weitere) Absenkung der Kappungsgrenze, keine Indexmietenbegrenzung
- Erst recht keine extra kommunalen Kappungsgrenzen !
- Senkung Grunderwerbssteuer
- Deutliche Erhöhung Grundsteuer (und Kompensation z.B. durch sinkende Umsatzsteuer) oder anderer Maßnahmen zur Erhöhung der Bestandsmieten

Anteil Property Taxes an Steueraufkommen, 2021





Scannen für weitere Informationen

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
leipzig@empirica-institut.de

empirica regio GmbH
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884 795-0
info@empirica-regio.de, www.empirica-regio.de

www.empirica-institut.de