



Im Westen was Neues: Die Luftaufnahme zeigt die Großbaustelle von München-Freiham, wo derzeit ein neuer Stadtteil entsteht.

DER WOHNUNGSBAU WIRD PERSPEKTIVISCH WIEDER **ATTRAKTIV**

Die Entwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt ist prekär: Die Nachfrage steigt, der Neubau stockt. Während die Lage längst die Politik aller Ebenen beschäftigt, warten die Marktakteure in Lauerstellung auf bessere Rahmenbedingungen für ihre Bauvorhaben.



Der Autor:
René Beckert
ist Leiter
Gewerbekunden
Mittelstand @
Verbund im Im-
mobilienzentrum
München der DZ

HYP. Zu den Kunden seines Teams zählen in erster Linie Investoren, Projektentwickler und Bauträger, für die die DZ HYP individuelle Finanzierungsangebote erstellt. Zudem ist er verantwortlich für die Marktbearbeitung in Bayern mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken im Bereich Gewerbekunden.

Am Wohnimmobilienmarkt ist die Situation verglichen mit anderen Assetklassen besonders. Die Produkte sind begehrt, die steigenden Zuwanderungszahlen sorgen zusätzlich für eine stetig wachsende Nachfrage. Dies betrifft insbesondere große Metropolen wie München, die mit attraktiven Arbeitsmärkten Menschen aus dem In- und Ausland locken. Aber auch abseits der Top-Standorte ist Wohnraum ein rares Gut.

Zeitgleich sehen sich die Marktakteure mit Rahmenbedingungen konfrontiert, die einen wirtschaftlich sinnvollen Wohnungsbau schwer möglich machen. Die Finanzierungskosten sind nach der Zinswende

um ein Vielfaches gestiegen. Gleiches gilt für die Baukosten, die aufgrund von gestiegenen Energie- und Materialpreisen, hoher Nachfrage und Fachkräftemangel in den vergangenen drei Jahren um 35 Prozent zulegten. Damit einhergehend rücken die zuvor geschmähten Alternativen wie Bundesanleihen mit derzeit rund 3 Prozent Rendite wieder in den Fokus der Anleger und lassen Investitionen in Immobilien an Attraktivität einbüßen.

In der Folge sind nicht nur die Investitionen in Wohnimmobilien, sondern auch die Neubauaktivitäten für die dringend benötigten Wohnungen spürbar zurückgegangen. Die Zahl der Baugenehmigungen sank im ersten Halbjahr 2023 um mehr als 27 Prozent

gegenüber dem Vorjahr. Diese Entwicklung trifft im nächsten Schritt die Zahl der Fertigstellungen. Mit 300.000 lag diese schon im vergangenen Jahr spürbar unter den politisch gesetzten Zielen. Bis 2025 könnte sie auf nur noch 200.000 sinken.

Hohe Zinsen treiben Nachfrage nach Mietwohnungen

Der jetzt ins Stocken geratene Wohnungsbau verschärft eine Lage, die schon seit Jahren angespannt ist. Neu ist, dass nach der Zinswende zahlreiche Interessierte keinen Immobilienkauf mehr finanzieren können. Trotz eines für 2023 angenommenen Kaufpreiserückgangs um 9 Prozent sowie eines Mietanstiegs um 6 Prozent ist die jährliche Mietzahlung derzeit viel niedriger als die gegenüber 2021 um rund 75 Prozent höhere Kreditrate. Dadurch sinken die Verkaufszahlen für Eigentumswohnungen und die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt weiter an. Und mit ihr die Mietpreise.

In München liegt die durchschnittliche Erstbezugsmiete derzeit bei rund 21,50 Euro pro Quadratmeter. Das sind 3,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit steigen die Mieten weniger dynamisch als im Durchschnitt der sieben größten deutschen Städte – allerdings auf hohem Niveau. In guten innerstädtischen Lagen fallen die Mieten zum Teil noch spürbar höher aus als im Durchschnittswert angegeben. München bleibt damit nicht nur die Metropole mit den höchsten Immobilienpreisen, sondern auch mit den teuersten Mieten in Deutschland.

Neubau löst den Wohnungsmangel nicht allein

Sinkende Zinsen und moderatere Baukosten können den Wohnungsmarkt perspektivisch wieder ankurbeln. Ein Zeitpunkt dafür lässt sich nur schwer prognostizieren, vor dem Jahr 2025 wird sich die Situation aber kaum verändern. Um jedoch dem wachsenden Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken, wird Neubau allein nicht ausreichen. Dazu fehlt unter anderem der Platz, besonders in den Metropolen. Je urbaner das Umfeld, desto geringer die verfügbaren, genehmigungs-

fähigen Flächen. Teil der Lösung kann es sein, den Immobilienbestand noch stärker einzubeziehen. Die Ansatzpunkte reichen dabei von der Umwandlung nicht mehr benötigter Handels- und Büroimmobilien bis hin zur effizienteren Nutzung vorhandener Wohnungen.

Wohnungsbau wird nach Zins- und Preissenkungen wieder anziehen

Der Wohnimmobilienmarkt unterliegt wie keine andere Assetklasse politischen Entwicklungen, die die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauprojekten oft zusätzlich belasten. Es existieren unzählige Verordnungen und Bauvorschriften sowie eine hohe Steuerbelastung. Zudem werden Investitionen stets von der Unsicherheit möglicher neuer Regularien wie zum Beispiel der Mietpreisbremse begleitet. Dennoch besteht gegenüber anderen Segmenten der Vorteil relativer Beständigkeit in der Nachfrage. Innenstädte und ihre Handelsimmobilien müssen sich neu erfinden, auf dem Büromarkt benötigen Unternehmen zunehmend offene, flexible und kommunikative Flächen statt kleiner Bürozellen. Der Strukturwandel ist in vollem Gange und betrifft diese Assetklassen tiefgreifender als den Woh-

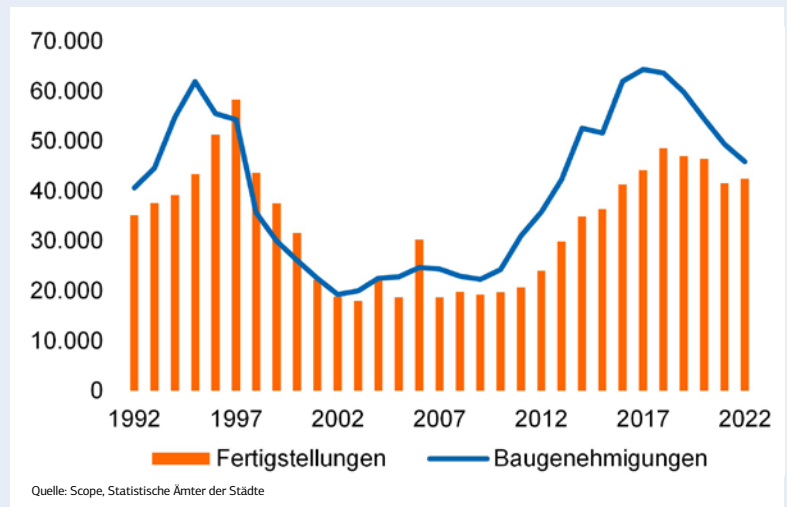
nungsmarkt, wo praktisch keine Mietausfälle durch Insolvenzen, nachverhandelte Mietverträge und Leerstände drohen. Auf diesem werden die jetzt nicht realisierten Projekte dem Markt in absehbarer Zeit schmerzlich fehlen.

Wohnraum wird dringend gebraucht – auch in den kommenden Jahren. Demnach ist davon auszugehen, dass die Investitionen zurückkehren werden. Die wichtigste Voraussetzung dafür ist, dass die Rechnung von Aufwand und Ertrag für die Akteure wieder aufgeht.

Hinweis

Die DZ HYP veröffentlicht mehrfach im Jahr Immobilienmarktstudien, in denen sie regelmäßig die Entwicklung der Märkte in ihren Geschäftsgebieten analysiert. Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2023 | 2024“ steht unter www.dzhyp.de zum Download bereit. Printexemplare können bei der DZ HYP unter presse@dzhyp.de angefordert werden.

Fertigstellungen und Baugenehmigungen in den Top-7-Städten



Schon vor dem Anstieg von Zinsen und Baukosten verlor der Wohnungsbau sichtbar an Schwung (Anzahl der Wohnungen, kumuliert über Top-7-Städte).