



# Marktbericht 2023

## Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland

Auftraggeber: INDUSTRIA WOHNEN GmbH  
Theodor-Heuss-Allee 74  
60486 Frankfurt/Main

Auftrag-Nr.: P2306-0367

Berlin, 3. August 2023



## >> Zäsuren, Zinsen und Zurückhaltung fordert die Branche

### >> Ukraine-Krieg, Energiekrise, Inflation

Im Februar 2022 geriet die Welt durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine in die nächste Krise. Die Hoffnung, den Vor-Covid-19-Wachstumspfad schnell wieder zu erreichen, bekam einen neuerlichen Dämpfer. Die bislang erwartete konjunkturelle Erholung wurde mit Beginn der kriegerischen Auseinandersetzung erneut geschwächt. Lieferengpässe, Inflation, Zinsanstieg, steigende Energiepreise sind die Schlagworte der Stunde, welche nicht nur die Weltwirtschaft, sondern auch die Immobilienwirtschaft stark beschäftigen.

### >> Unveränderte BIP-Entwicklung

Die sich überlagernden Krisen führen durch gestörte Lieferketten, steigende Preise und eine sehr hohe Inflationsrate zu schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland ist im ersten Quartal 2023 mit -0,3 % zum Vorquartal gesunken.

Mit Auslaufen der Corona-Beschränkungen erholte sich zwar das Dienstleistungssegment, entwickelte sich zuletzt jedoch sehr heterogen. Aus deutlichen Preisanstiegen, dem Ukraine-Krieg und der Energiekrise resultieren Unsicherheiten und Kaufzurückhaltungen, welche zu einem starken Rückgang der Konsumausgaben führten. Dagegen sank zwar die Sparquote deutlich, erreicht aber trotz Inflation ein hohes Niveau.

Der Handel mit dem Ausland nahm zu, wobei unter anderem die Automobilbranche positive Impulse beim Export setzte. Dienstleistungsimporte stiegen ebenfalls kräftig, was insbesondere an höheren Reiseausgaben lag.

Schwankungen bestehen weiterhin beim produzierenden (ohne Bau) und verarbeitenden Gewerbe. Verteuerte oder ausbleibende Vorprodukte bremsen die Wirtschaftsleistung. Das Baugewerbe hingegen weist trotz steigender Preise und Fachkräftemangel nach wie vor den deutlichsten Zuwachs auf.

Auch im Jahr 2022 wurde vom Statistischem Bundesamt ein Finanzierungsdefizit des Öffentlichen Gesamthaushaltes festgestellt. Dieses belief sich auf -127,3 Milliarden Euro und ist vor allem auf die Ausgaben zur Bewältigung der Energiekrise infolge des russischen Angriffskrieges zurückzuführen.

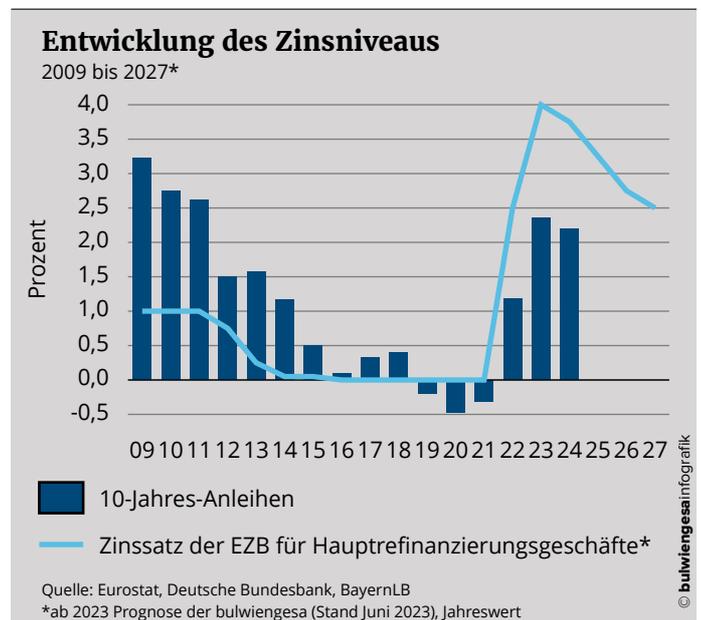
Die zukünftige Wirtschaftsentwicklung ist an die geopolitischen Lage und insbesondere an der Energiesicherheit geknüpft. bulwiengesa erwartet für 2023 ein nahezu unverändertes Bruttoinlandsprodukt (+0,1 %) im Vergleich zum Vorjahr.

### >> Zinswende ist da

Angesichts der aktuellen Herausforderungen insbesondere durch die hohe Inflation im Euroraum sah sich die EZB gezwungen, die ultralockere Geldpolitik zu beenden und einen neuen Kurs zu fahren.

Die Europäischen Zentralbank (EZB) hat erstmals seit einem Jahrzehnt den Leitzins von 0,00 % auf aktuell 4,00 % (gültig ab 21. Juni 2023) angehoben. Ein weiterer Zinsschritt von voraussichtlich 0,25 % wird bei der EZB-Sitzung Ende Juli erwartet. Danach prognostizieren viele Experten eine längere Zinspause.

In der Erwartung höherer Zinsen ist die Verzinsung der Bundesanleihe schon deutlich über Werte der bulwiengesa-Prognose von Anfang April 2022 gestiegen. Aktuell werden rund 2,4 % für 10-jährige Bundesanleihen verlangt, so dass der Risikoaufschlag für Immobilieninvestments im Langfristvergleich sehr niedrig ist. Daher sinken die Kaufpreiskriterien deutlich, wie ersten wenige Transaktionen zeigen.



Während in den Vorjahren die lockere Geldpolitik die Nachfrage nach Immobilien und die Preise steigen lies, ändert sich die Lage auf dem Immobilienmarkt gerade stark. Für die Projektentwicklerseite sind die Effekte deutlich spürbar. Steigende Baukosten, höhere Zinsen und ein Wegfall bzw. verschärfte Anforderung für eine KfW-Förderung erschweren das Geschäft erheblich und bringen den Markt derzeit fast vollständig zum Erliegen. Leichte Erholungstendenzen werden jedoch für das 2. Halbjahr 2023 erwartet.

## » Immobilienklima leidet unter dem Ukraine-Krieg

Basierend auf einer monatlich durchgeführten Befragung, die die gefühlte Stimmung in der Immobilienbranche widerspiegelt, setzte ab Mitte 2021 ein Aufwärtstrend ein. Einhergehend mit dem Beginn des Ukraine-Krieges erfolgte eine deutliche Stimmungseintrübung. Seit Anfang 2023 entwickelt sich das Immobilienklima volatil.



Die jüngsten Zahlen aus dem Juni 2023 zeigen eine deutliche Erholung. Das Immobilienklima stieg um 5,4 % im Vormonatsvergleich. Sowohl das Investmentklima als auch das Ertragsklima tragen zu der positiven Entwicklung bei.

Durch die Aufhebung der Corona-Regelungen Anfang 2022 hatte sich die Lage im Einzelhandel etwas verbessert. Zuletzt rutschte das Segment aber am deutlichsten ab, da die Konsumstimmung angesichts der galoppierenden Preissteigerungen einbrach. Allerdings konnte sich das Handelklima zuletzt wieder erholen.

Das Wohnklima ist seit Beginn des Ukraine-Krieges durch Zins- und Baukostenanstiege deutlich abgeruscht. In den vergangenen Monaten ist jedoch eine starke Erholungstendenz erkennbar, da wieder Baukapazitäten vorhanden sind und die Baukosten sich auf hohem Niveau stabilisiert haben.

Zudem ist der Nachfragedruck durch hohe Zuwanderung und immer weniger Fertigstellungen weiter gestiegen und führt insbesondere im Mietsegment zu starken Preissteigerungen.

Das Segment Industrie kannte lange Zeit nur eine Richtung: nach oben. Nach wie vor sind Logistikkimmobilien zwar beliebt, aber die Konjunkturdelle geht auch an dieser Assetklasse nicht vorbei.

Das Immobilienklima im Bürosegment verzeichnet seit 2022 deutliche Einbußen. Flächenreduktionen aufgrund von Homeoffice treten teilweise auf. Außerdem haben viele Unternehmen in den Boom-Zeiten auf „Vorrat“ angemietet und bringen jetzt Flächen in den Untervermietung. Ältere Objekte an wenig Büro-affinen Standorte stehen preislich unter Druck. Nachhaltige Neubauprojekte an Top-Standorten markieren neue Spitzenmieten. Das Segment fragmentiert sich deutlich hinsichtlich der Mieten und Kaufpreisfaktoren aus.

## » Nachhaltigkeitsanforderungen sind herausfordernd

Die Immobilienbranche muss nachhaltiger werden, das ist Thema der aktuellen Stunde. Ein Schritt in diese Richtung war die Verabschiedung der EU-Taxonomie. Mit der beschlossenen Offenlegungsverordnung im März 2021 und der Corporate Social Reporting Directive (CSRD) im Januar 2023 wurde es konkret: ESG-Kriterien müssen transparent kommuniziert werden. Mit dem Ukraine-Krieg, steigenden Energiepreisen sowie der problematischen Abhängigkeit von russischem Gas hat das Thema Nachhaltigkeit verstärkt an Fahrt aufgenommen.

Dies spiegelt sich auf der Angebotsseite wider. 34 nachhaltige Investmentfonds, die nach bulwiengesa-Recherchen in 2022 und 2023 aufgelegt wurden, weisen ein Fondsvolumen von rund 13 Mrd. Euro auf. Auf der Nachfrageseite sind ESG-konforme Produkte sehr beliebt, das Angebot jedoch begrenzt. Für Projektentwickler werden die Neubaustandards steigen, Energieeffizienz und nachhaltige Baustoffe sind gefordert. Auch im Bestand werden Sanierungen relevanter.

Im Wohnsegment werden die Themen energetisches Sanieren und nachhaltiges Bauen die Zukunft bestimmen, welche sich wiederum in Preis- und Mietsteigerungen äußern werden. Für Mieter und Eigentümer kommen zudem das neue Gebäudeenergiegesetz sowie die CO<sub>2</sub>-Bepreisung als Themen dazu.

Die Rahmenbedingungen für Investments in Wohnimmobilien haben sich stark verändert. Viele Projektentwickler und Investoren müssen ihre herkömmliche Kosten- und Investitionsansätze revidieren. Vor allem Grundstückspreise müssen sinken, um das Bauen weiterhin möglich zu machen. Erste Preisreduktionen sind im Markt bereits erkennbar. Im Bestandssegment werden je nach energetischem Standard und Sanierungsfähigkeit die Preise weiter auseinander gehen.

## >> Arbeitsmarkt robust in Krisenzeiten; Homeoffice bleibt bestehen

### >> Erwerbstätigenzahl wächst weiter

Der Konjunkturaufschwung der vergangenen Jahre sorgte für einen anhaltenden Job-Boom. Aufgrund der Corona-Krise 2020/21 und dem russischen Angriffskrieg 2022 stieg die Arbeitslosenzahl jedoch an. Jedoch ohne die Berücksichtigung ukrainischer Geflüchteter wäre die Arbeitslosigkeit erneut gesunken. Die aktuelle Nachfrage nach neuen Arbeitskräften bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau.

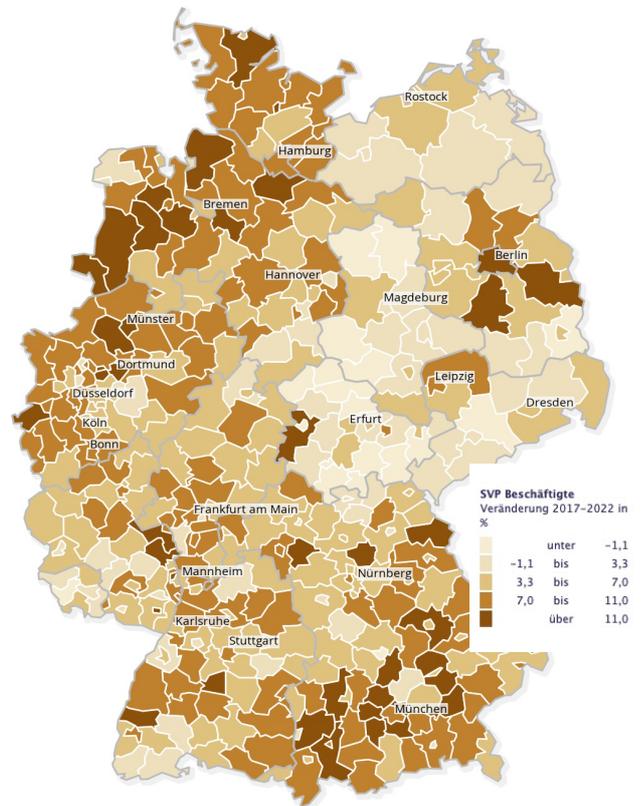


### >> Dienstleistungssektor wieder im Aufwind

Im Jahresmittel 2022 waren laut des Statistischen Bundesamtes rund 45,6 Mio. Personen am Arbeitsort Deutschland erwerbstätig. Im 1. Quartal 2023 stieg die Erwerbstätigenzahl im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht um 0,3 %. Damit hat sich die positive Entwicklung der Erwerbstätigkeit auch zum Jahresbeginn 2023 fortgesetzt und der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin robust. Besonders bei der Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung war ein starker Zuwachs zu verzeichnen.

Der Dienstleistungssektor galt in den Vorjahren als Wachstumssektor. Er war am stärksten von der Krise betroffen und schrumpfte erstmals seit 2003. Im ersten Quartal 2023 trugen die Dienstleistungsbereiche überwiegend zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei.

Im Vergleich zu den anderen 27 EU-Ländern (+1,5 %) entwickelte sich laut Daten von Eurostat die Erwerbstätigkeit in Deutschland (+1,1 %) im ersten Quartal 2023 etwas schwächer.



### SVP-Beschäftigung 2017 bis 2022

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Bundesagentur für Arbeit

Die teilweise 2021 geltende Homeoffice-Pflicht hat dazu geführt, dass in Deutschland laut Destatis rund 24,8 % aller Erwerbstätigen zumindest gelegentlich von zu Hause gearbeitet haben. Der Anteil hat sich im Vergleich zum Vor-Corona-Niveau fast verdoppelt und die Nachfrage nach Arbeiten im Home-Office wird langfristig bestehen bleiben.

### >> Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

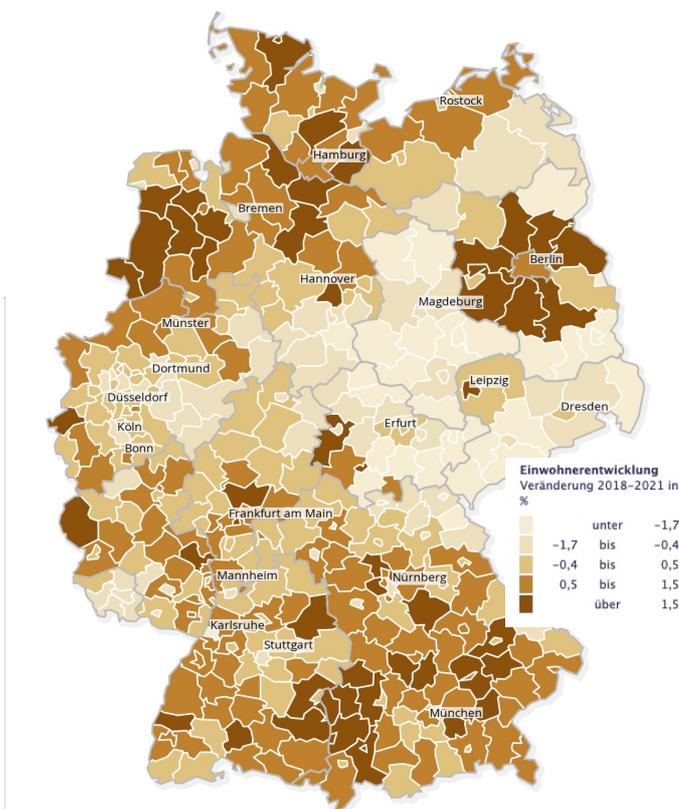
Die Pandemie hat zu einer Ausbreitung und stärkeren Akzeptanz von Homeoffice und mobiles Arbeiten geführt. Der klassische Büroarbeitsplatz wird dadurch aber nicht abgelöst. Flexible Arbeitszeitmodelle mit Präsenzzeiten im Office haben sich in vielen Unternehmen durchgesetzt.

Durch die Homeoffice-Nutzung steigt der Flächenanspruch im Wohnsegment, um einen Arbeitsplatz im privaten Bereich. Zudem rücken die Speckgürtel der Städte noch stärker in den Fokus und werden attraktiver, wenn Arbeitnehmer nicht mehr täglich in die Kernstädte zum Arbeiten pendeln müssen. Das Mikroapartmentsegment erreicht wieder hohe Auslastungen und kann höhere Mieten durchsetzen.

## >> Einwohnerzahl steigt deutlich aufgrund wachsender Zuzüge

### >> Zuzüge steigen in Folge der Corona-Lockerungen

Nach einer ersten Schätzung des Statistisches Bundesamtes lebten Ende 2022 etwa 84,4 Mio. Personen in Deutschland. Damit ist die Einwohnerzahl um 1,3 % im Vorjahresvergleich gestiegen und es lebten so viele Personen in der Bundesrepublik wie noch nie. Dies ist auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen, der vor allem auf den deutlichen Anstieg der Nettozuwanderung aus der Ukraine zurückzuführen ist. In 2022 wurden rund 1,1 Mio. Zuzüge aus der Ukraine registriert.



### Einwohnerentwicklung 2018 bis 2021

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Statistische Landesämter

Deutschland ist weiterhin das Hauptziel von Asylsuchenden. Bereits von Januar bis Mai 2023 ist laut der Bundesamt für Migration und Flüchtlinge die Zahl der Anträge im Vergleichszeitraum des Vorjahres (+76,6 %) drastisch gestiegen - Ukrainer nicht mitgerechnet.

### >> Schwankende Geburtenzahlen

Seit 2012 hat sich der langjährige Trend zur Kinderlosigkeit infolge eines Wertewandels und zahlreicher politischer Fördermaßnahmen umgekehrt. In den vergangenen fünf Jahren

schwanken die Geburtenzahlen auf hohem Niveau. 2021 wurden im Mittel 1,58 Kinder je Frau geboren. In 2022 wurden rund 739.000 Kinder geboren und damit etwa 5,6 % weniger als im Vorjahr (vorläufige Zahlen). Wichtigste Ursache für die sinkenden Geburtenzahlen ist die rückläufige Zahl an Frauen zwischen 20 und 30 Jahren. Ein Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten besteht auch weiterhin.



Die Alterung der Bevölkerung setzt sich jedoch fort. Das Durchschnittsalter liegt mit aktuell 44,6 Jahren rund fünf Jahre höher als 1990. Die Zuwanderung nach Deutschland verlangsamt die Alterung zwar, stoppt sie jedoch nicht.

### >> Demografie beeinflusst Immobilienbranche

Der demografische Wandel wird die Wohnungsnachfrage in Deutschland verändern. In Großstädten mit Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten wird die Zahl der Wohnungssuchenden weiter steigen. Das Umland der Städte rückt stärker in den Fokus. Auch weiter entferntere Orte und kleinere Städte werden interessant, wenn man nur noch ein- oder zweimal in das Firmenbüro muss. Naturnahes Wohnen, günstigere Preise und mehr Fläche locken Städter in den Speckgürtel.

Der gesellschaftliche Wandel erfordert immer öfter eine flexiblere Planung von Neubauten. Moderne Haustechnik und smarte Technologien erleichtern die Realisierung dieser Anforderungen in der Zukunft. Stabiles und schnelles Internet werden für jede Projektentwicklung zum „must have“. Auch die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen steigt weiter. Hier gewinnen eine barrierefreie Bauweise und verschiedene Konzepte vom betreuten Wohnen bis zu Pflegeheimen an Relevanz.

## >> Wohnungsbedarf vor allem in Metropolregionen

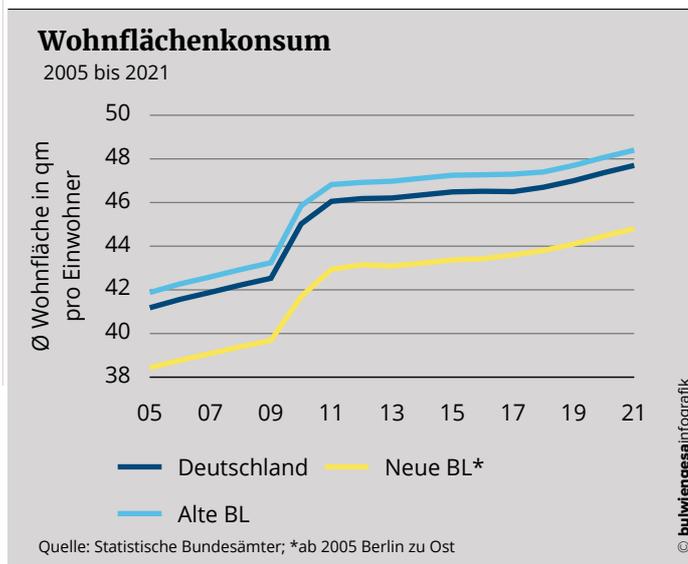
### >> Einpersonenhaushalte als häufigster Haushaltstyp

Im Jahr 2022 waren mit einem Anteil von 41,8 % die Einpersonenhaushalte der häufigste Haushaltstyp. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um rund 0,8 % angewachsen. Die Menge der Haushaltsgrößen mit mehr als zwei Personen sinkt dagegen weiter.

Gründe hierfür liegen u. a. in der stetig alternden Bevölkerung, in der immer später stattfindenden Familiengründung und in dem Wandel der Lebensstile. Die Faktoren haben eine steigende Zahl von Singles zur Folge. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Prozesse aufgrund demografischer und sozialer Entwicklungen weiter fortsetzen.

### >> Steigender Wohnflächenkonsum

Der Wohnflächenkonsum steigt kontinuierlich an und zeigte zuletzt eine leicht höhere Dynamik als zuvor. Zurückzuführen ist dies auf die wachsende Anzahl der Einpersonenhaushalte, welche pro Kopf mehr Fläche verbrauchen als Mehrpersonenhaushalte. Zudem belegen ältere Haushalte, deren Anteil im Zuge des demografischen Wandels steigt, häufig viel Wohnfläche. Zweitwohnsitze, der Boom beim temporären Wohnen und der steigende Homeoffice-Anteil stützen diesen Trend.

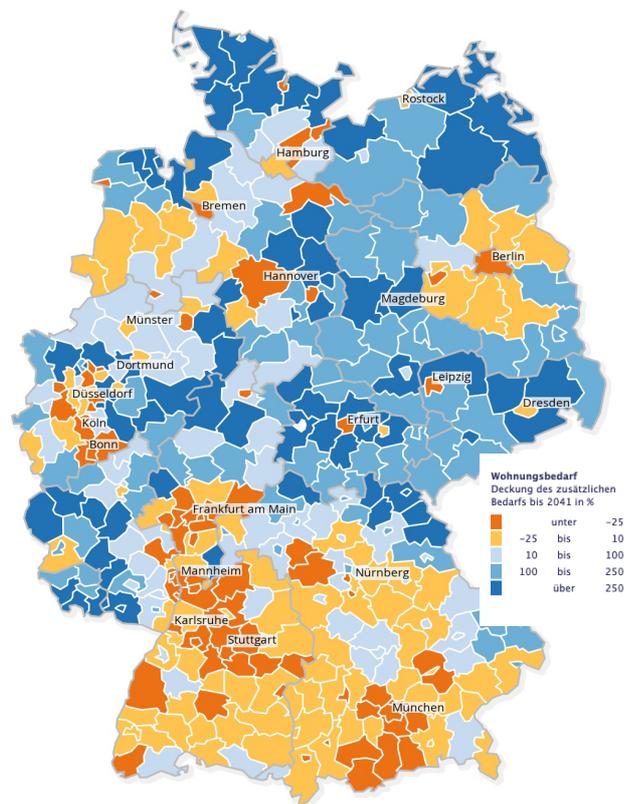


### >> Hoher Wohnungsbedarf in Metropolregionen

Die Wohnungsbedarfsprognose weist vor allem eine wachsende Nachfrage in den Metropolregionen aus. Es ist nicht nur in den Kernstädten, sondern auch im Umland Baubedarf vorhanden. Mangels bezahlbarem Grundstücksangebot, hohen

Baukosten und der Knappheit bei den Baukapazitäten hinkt die Neubautätigkeit dem zusätzlichen Bedarf hinterher. Im Jahr 2022 wurden 0,6 % mehr Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt. Jedoch werden für die kommenden Jahre bereits geringere Fertigstellungszahlen prognostiziert. Besonders die Zahl der Sozialwohnungen nimmt stetig ab, sodass in diesem Segment starke politische Anstrengungen notwendig sind.

Generell ist in den ländlichen Regionen in Mittel- und Ostdeutschland durch eine sinkende Einwohnerzahl der Wohnungsbedarf gedeckt, während in den wachsenden Städten der Neubaubedarf weiter anzieht.



### Wohnungsbedarfsprognose 2041

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Statistische Landesämter

### >> Umland kann hohe Flächennachfrage befriedigen

Immer mehr kleinere Haushalte und der demografische Wandel erfordern neuer Wohnungstypen. Die Nachfrage nach „Micro-Living“ ist stabil.

Für Familien wird der Speckgürtel zunehmend interessanter und voraussichtlich größer. Der Wohnflächenkonsum wird trotz höherer Wohnkosten voraussichtlich weiter steigen.

## >> Wohn- und Gewerbeindex wächst trotz Krise 17. Jahr in Folge

### >> Konstantes Wachstum auf dem Wohnungsmarkt

bulwiengesa ermittelt seit über 40 Jahren den Immobilienpreisindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Mieten sowie Kaufpreise und damit der Index legen seit 18 Jahren zu. Die Steigerungsrate von +4,4 % liegt jedoch leicht unter die des Vorjahres (+4,6 %).

Weiterhin prägend ist der Teilindex Wohnen mit einem Anstieg von +5,3 % (Vorjahr: +5,7 %). Die Zuwächse liegen unter den Spitzensteigerungsraten der 2016 bis 2018. Kaufobjekte sind trotz Abschwächung die Preistreiber. Kaufpreise für Reihenhäuser (+7,4 %), Einfamilienhausgrundstücke (+6,1 %) oder Neubau-Eigentumswohnungen (+5,5 %) wachsen weiter. Der Mietanstieg bei Wohnungen im Neubau (+3,1 %) und Bestand (+3,0 %) war vergleichsweise moderat.

Die positiven Preisentwicklungen resultieren aus dem Nachfrageüberhang. Die Bemühungen für mehr Wohnungsneubau sind zwar vorhanden, jedoch werden die Fertigstellungsziele regelmäßig verfehlt. Steigende Baukosten und Zinsen, Personalmangel, Rohstoffknappheit und eine hohe Grundstückspreise wirken hindernd. Zudem erschweren Regularien und Vorgaben den Neubau. Besonders bei größeren Projekten werden in Ballungsräumen über Baulandmodelle komplexe und finanzielle Anforderungen an Projektentwickler gestellt. Lange Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die ESG-Anforderungen sorgen zusätzlich für offene Fragen.

### >> Gewerbeindex erholt sich

Der Index im Gewerbesegment kann mit einem Plus von +2,7 % wieder eine höhere Steigerungsrate aufweisen. Der stationäre Einzelhandel ist weiterhin das Sorgenkind, auch

wenn sich die Lage in 2022 etwas entspannt hat. Der Druck durch den Onlinehandel, die Inflation und dem drastischen Anstieg der Energiepreise machen sich besonders in 1a-Lagen bemerkbar. Hier sanken die Spitzenmieten um 3,2 %.

Die Büromieten in Citylagen konnten im Jahr 2022 wieder leicht zulegen. Die Steigerungen entstanden vor allem bei Neuprojekten, die höhere Baukosten und Qualitätsansprüche (Nutzeransprüche, ESG-Kriterien) kompensieren müssen. Große Zuwächse waren erneut bei den Grundstückspreisen zu beobachten (+7,6 %), welche sich aus einer unverändert hohen Nachfrage und knappen Angebot bei Logistikimmobilien begründen.

### >> Ausblick

#### Wohnen:

Im Wohnsegment wird bis 2027 von steigenden Mieten ausgegangen. Besonders in Ballungsräumen bleiben Nachfrageüberhänge bestehen. Infolge des Zinsanstiegs werden bei den Kaufpreisen eine Stagnation und bei Vervielfachern Rückgänge erwartet.

#### Büromarkt:

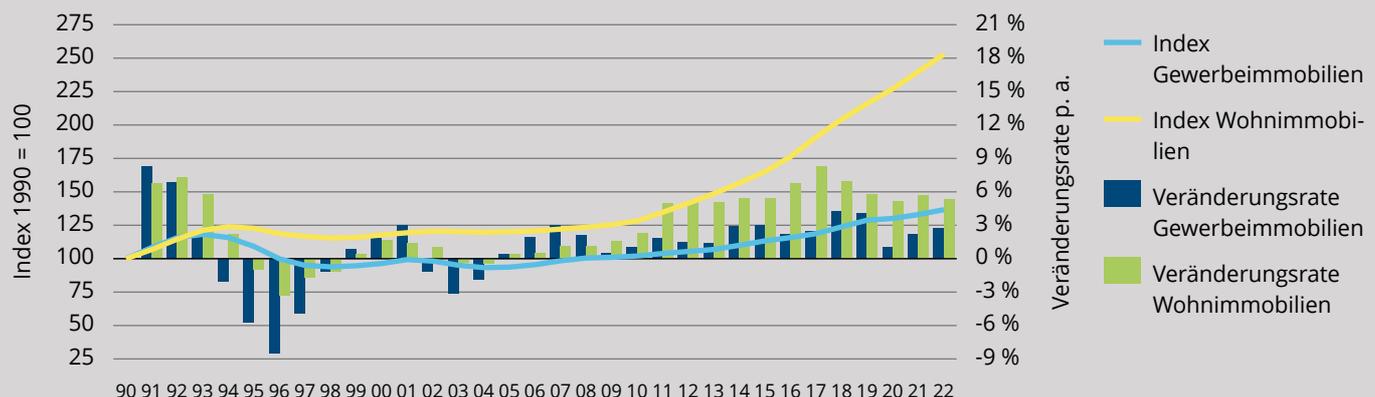
Steigende Bürobeschäftigtenzahlen sorgen für eine anhaltende Nachfrage im Bürosegment. Aufgrund höherer Baukosten und ESG-Anforderungen werden leicht steigende Mieten bei Neubauten und sanierten Objekten erwartet.

#### Logistik:

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien bleibt hoch. Wegen des niedrigen Angebots wird von steigenden Miet- und Grundstückspreisen ausgegangen. Das stärkste Wachstum wird in den Top-Logistikregionen rund um die deutschen A-Städte stattfinden.

### bulwiengesa-Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien

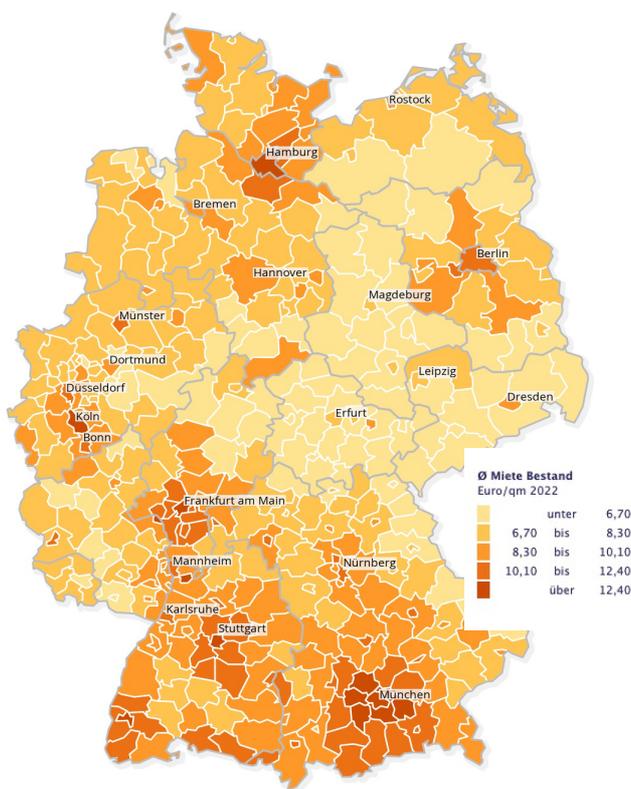
1990 bis 2022



## >> Regulierungen für Bestandswohnungen nehmen zu

### >> Debatten um bezahlbares Wohnen bleiben

Auch im Jahr 2022 stiegen die Mieten im Bestand vor allem in A-Städten an. Die Wachstumsraten bewegen sich auf Vorjahresniveau. Der Neubau nimmt zu, deckt im gesamten Bundesgebiet aber weiterhin nicht den Bedarf, so dass die Leerstandsquoten sinken. Besonders in den Metropolregionen sind die Mietwohnungsmärkte angespannt.



### Durchschnittliche Bestandsmieten 2022

Quelle: bulwiengesa

Medial wird die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt seit Jahren von Schlagworten wie „Wohnungsmarktengpässe“, „Mietpreisbremse“ und „geförderter Wohnungsbau“ begleitet. Staatliche Eingriffe in den hochregulierten deutschen Wohnungsmarkt haben die Absicht, Mietpreisanstiege zu dämpfen und den Wohnungsbau zu fördern.

Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung wurde Ende 2021 dies auch manifestiert. Unter anderem soll die Mietpreisbremse bis 2029 verlängert und verschärft werden. Mieterhöhungen sollen nur noch um 11 % statt den bisherigen 15 % in drei Jahren möglich sein. Zudem wird das Gebäudeenergiegesetz geändert. Möglichst jede neu eingebaute Heizung soll ab 2024 zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Auch Standards für wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen in Bestandsgebäuden werden angepasst.

Während Regulierungen einerseits die Mietexplosionen stoppen sollen, führen andererseits die neuen Gesetze und Standards zu Preissteigerungen. Das Fördermittelvolumen soll nach aktuellen Ankündigungen entsprechend angepasst werden, ist aber insbesondere im Neubau deutlich zu gering.

### >> Mietanstieg abseits der Metropolen

Aufgrund niedrigerer Mietniveaus in kleineren Städten fanden auch im Jahr 2022 die stärksten Mietanstiege abseits der A-Städte statt. Nur Stuttgart ist mit einer Veränderung von 57 % seit 2013 auch in den Top 10.

#### Mietentwicklung Wiedervermietung

2013 bis 2022, Top-10-Städte\*

	Ø Mietpreis in Euro/qm		Veränderung in %
	2013	2022	
Heilbronn	6,90	10,90	58,0
Stuttgart	9,60	15,10	57,3
Offenbach (Main)	7,20	11,30	56,9
Augsburg	7,50	11,60	54,7
Wolfsburg	6,30	9,70	54,0
Reutlingen (Stadt)	7,80	12,00	53,8
Potsdam	7,50	11,40	52,0
Bremerhaven	5,20	7,90	51,9
Herne	4,50	6,80	51,1
Paderborn (Stadt)	5,50	8,20	49,1

Quelle: bulwiengesa, \*berücksichtigt wurden alle deutschen Städte mit über 100.000 Einwohnern

Der demografische Wandel wird die regionalen Disparitäten in der zukünftigen Mietentwicklung verschärfen. Viele Städte werden weiterhin einen hohen Wohnungsbedarf aufweisen. Einige D-Städte vor allem in Nordrhein-Westfalen und in den neuen Bundesländern werden dagegen Bevölkerungsrückgänge erleiden, die den Preisdruck von den Mieten nehmen.

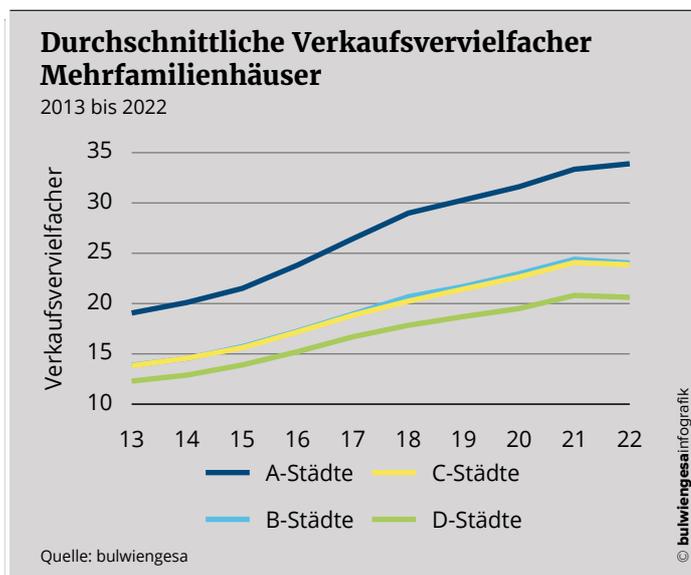
Durch die Einführung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Jahr 2021 sind die Wohnnebenkosten für die Mieter gestiegen. Vermieter müssen sich ab 2023 daran beteiligen. Der CO<sub>2</sub>-Preis auf fossile Brennstoffe soll je nach energetischem Gebäudezustand in einem Stufenmodell zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden. Dies wird Modernisierungen anstoßen, die wiederum preissteigernd auf die Kaltmiete wirken werden.

## » Druck auf die börsennotierten Bestandshalter ist hoch

### » Einbruch des Transaktionsgeschehens

Das Jahr 2022 war schlechteste seit 2016. Die Anzahl der Transaktionen und das Investmentvolumen lagen deutlich unter dem langjährigen Mittel. Während das 1. Quartal noch normal lief, standen die restlichen drei Quartale 2023 unter dem Eindruck des Ukraine-Krieges und vor allem der stark gestiegenen Zinsen. Etablierte Preisstrukturen lösten sich auf zumal die Herausforderungen zur energetischen Anpassung der Bestände zukünftig eingepreist werden müssen.

Prägend im vergangenen Jahr war die Krise bei der börsennotierten Adler-Gruppe, die zur Verringerung ihrer Schulden- und Zinslast größter Verkäufer war. Rund 20.000 Wohnungen für ca. 2 Mrd. Euro wurden verkauft. Einer der wichtigsten Käufer des Jahres, auch eines großen Adler-Bestandes, war das Joint Venture aus KKR und deutscher Velero. KKR ist eine börsennotierte, globale Investment- und Beteiligungsgesellschaft mit Sitz in New York City.



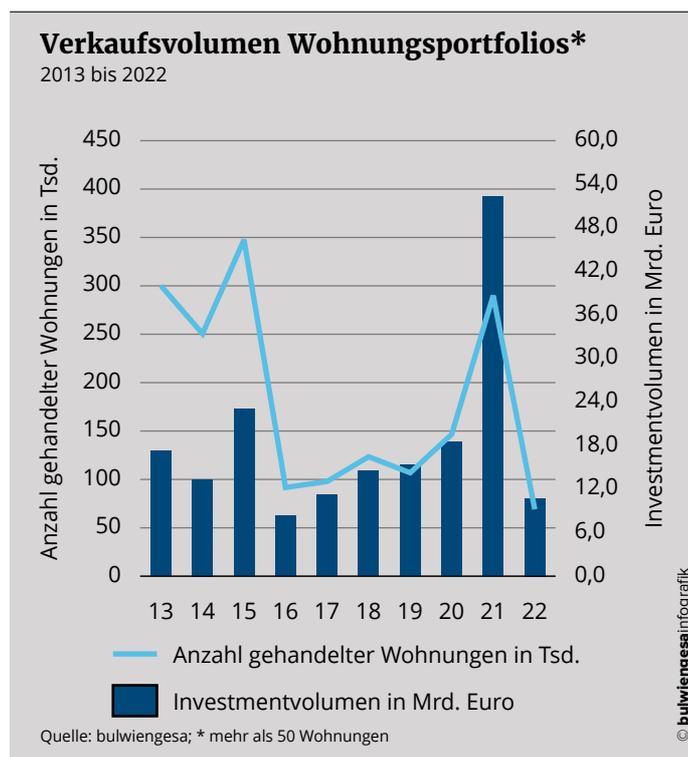
Aber auch bei den anderen börsennotierten deutschen Wohnungsgesellschaftlichen wirken die gestiegenen Zinsen und Baukosten. So wurden die Neubau- und Sanierungsprogramme zusammengestrichen sowie die Schuldenlast durch kleinere Verkäufe reduziert. Höhere Refinanzierungskosten und erste Abwertungen wirken immer noch bremsend auf die Aktienkurse, die sich mehr als halbiert haben.

Ertragsbremsend wirkt die stärkere Regulierung von Bestandmietverhältnissen. Seit 1.1.2019 können Modernisierungskosten bundesweit nur noch in Höhe von 8 % jährlich auf die Mieter umgelegt werden. Zudem gelten für die Umlage von Modernisierungskosten Kappungsgrenzen.

Diese Regelungen widersprechen eigentlich der Notwendigkeit, dass die Wohnungsbestände dem demografischen Wandel und höheren Klimazielen angepasst werden müssen.

### » Preisfindung bei Wohnportfolios läuft noch

Das Investmentvolumen und die gehandelte Wohnungsanzahl von Bestands- und Neubautransaktionen mit jeweils mehr als 50 Einheiten sind eingebrochen. Projektentwicklungen haben weiter einen hohen, wachsenden Anteil von fast rund 40 %. Fast jeder zweite Deal umfasst bereits eine ESG-konforme Nutzungsart, wie eine Kita, geförderte Wohnungen oder Seniorenapartments.



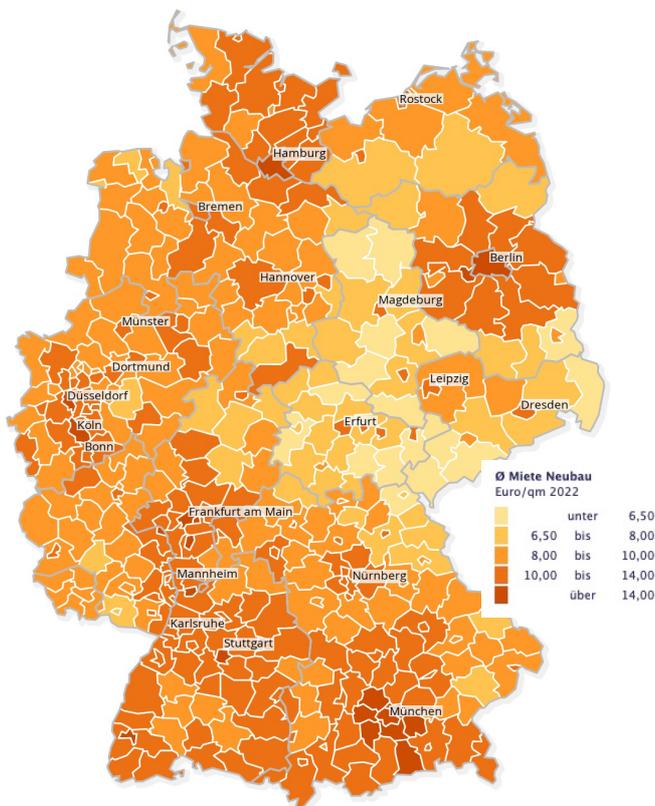
Die Preise für Bestandswohnungen sind gegenüber dem Vorjahr deutlich auf ca. 1.850 Euro/qm gesunken. Wenn man das Boomjahr 2021 ausklappert, liegen sie aber noch etwas über den bereits hohen Werten der Jahre 2017 bis 2020. Im Zuge des erwarteten Sinkens der Kaufpreisfaktoren werden die Preise voraussichtlich noch etwas fallen.

Die größte Käufergruppe für Bestandsimmobilien waren im vergangenen Jahr Vehikel mit teilweise ausländischem Hintergrund, die einen opportunistischen Investmentansatz haben. Das gesunkene Preisniveau macht Deutschland für diese Käuferklientel wieder interessant.

## >> Neubaumieten weiter im Aufwärtstrend

### >> Steigende Mieten in Umlandgemeinden

Der seit über zehn Jahren anhaltende Anstieg der Mietpreise setzte sich auch im Jahr 2022 fort. Bei den A-Städten stiegen die Neubaumieten in Berlin und Stuttgart mit mehr als 57 % im Vergleich zu 2013 am stärksten.



### Durchschnittliche Neubaumieten 2022

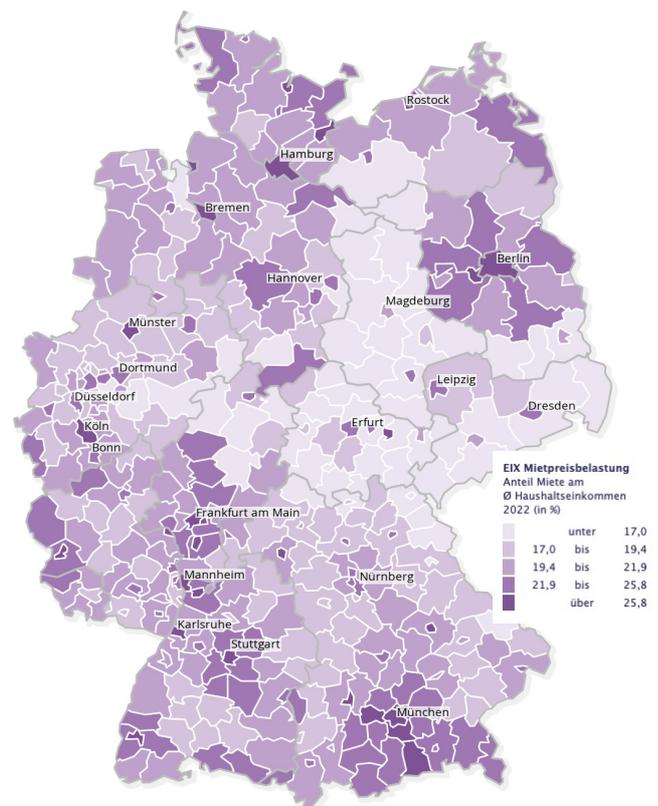
Quelle: bulwiengesa

Der größte Zuwachs entfällt auf Städte abseits der Metropolen. Die Spitzenreiter mit mehr als 75 % Mietpreisanstieg seit 2013 sind Magdeburg, Chemnitz und Halle (Saale). In den Umlandgemeinden der A-Städte nimmt die Mietpreisdynamik ebenfalls Fahrt auf.

Zusätzlich wirken Grundstücksknappheit, mangelnde Baukapazitäten und die energetischen Anforderungen preistreibend. Im Fokus der Politik steht zudem der soziale Wohnungsbau. Die Städte setzen vermehrt auf Baulandmodelle und verpflichten Projektentwickler dazu, Flächen für geförderten Wohnraum bereit zu stellen und sich an den Kosten der Infrastruktur zu beteiligen. Für die Projektentwickler sind die Anforderungen problematisch. Die Kosten müssen auf die freifinanzierten Einheiten umgelegt werden, die dann deutlich teurer angeboten werden müssen.

### >> Erschwinglichkeit sinkt

Die sogenannte „Erschwinglichkeit von Wohnraum“ stellt die Relation von Mieten für eine standardisierte Wohnung (85 qm, normale Lage- und Ausstattungsqualität) zu den regionalen Einkommensverhältnissen, dem Haushaltsnettoeinkommen, dar.



### Mietbelastung 2022

Quelle: bulwiengesa

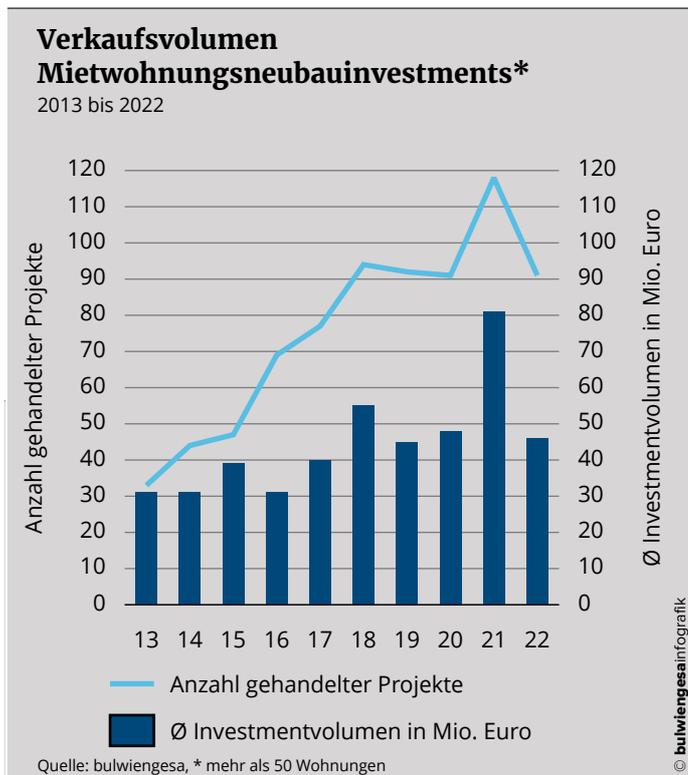
Die Mietpreise steigen im Vergleich zu dem Einkommen immer noch schneller. Dies zeigt auch das kontinuierliche Wachstum der Mietbelastung seit 2013. Bezogen auf die sieben A-Städte müssen in Düsseldorf nur 24,2 % des Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete ausgegeben werden, während dieser Wert in Berlin bei hohen 34,4 % liegt. Auch im Umland der großen Metropolen muss vergleichsweise viel bezahlt werden. Dieser Trend erklärt auch die stärkeren politischen Eingriffe in den Wohnungsmarkt, die in den kommenden Jahren noch zunehmen werden.

In den ländlichen Bereichen Ost- und Mitteldeutschlands liegt die Mietbelastung meist unter 20 %, zumal die stärkere Nachfrage nach Eigentum die Mietentwicklung bremst.

## >> Faktoren für Neubau-Forward-Deals sinken auch

### >> Neubauinvestments weiterhin gesucht

Deutsche institutionelle Investoren treten bei Neubauprojekten weiterhin als wichtigste Käufergruppe auf. Die Transaktionsanzahl von Neubauprojekten ist im vergangenen Jahr auf das Niveau der Vorjahre 2018 bis 2020 von rund 90 Verkäufen gesunken.



Das durchschnittliche Investmentvolumen liegt wieder bei knapp unter 60 Mio. Euro. Die Dealstruktur wird deutlich heterogener. Der Trend zur Entwicklung von Quartieren mit mehreren Nutzungsarten setzt sich fort. Immer häufiger werden Sozialwohnungen, Kitas und großflächige Einzelhandelsflächen im Paket mit freifinanzierten Mietwohnungen erworben. Jeder 3. Verkauf umfasst mittlerweile geförderte Wohneinheiten. Schon zwölf Stand-Alone-Deals nur mit Sozialwohnungen fanden statt.

### >> Kaufpreiskriterien steigen deutlich

Aufgrund der vielen Senioren- und Sozialimmobilien-Transaktionen, die deutlich günstiger an eher kleineren Standorten realisiert werden, sind die Kaufpreise nur leicht auf rund 5.200 Euro/qm Wohnfläche. Mehr Projekte im Umland der Städte trugen dazu bei.

Die durchschnittlichen Faktoren sind auf das 27,5-Fache gesunken. Durch die vielen geförderten Wohnungsprojekte ist jedoch das exakte Niveau immer schwieriger zu bestimmen.

Für klassische Mietwohnungsneubauprojekte zeichnet sich jedoch ein neues Kaufpreislevel ab. In der Regel werden zukünftig das 24- bis 26-Fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. (Fast) ausschließlich mit Eigenkapital kaufende institutionelle Investoren oder Family Office steigen gerade zu diesem neuen Preisniveau wieder in den Markt ein.



Der Nachfragedruck auf Wohnimmobilienprojekte bleibt hoch, da die Asset-Klasse als risikoarm eingeschätzt wird und im Mix mit einer Kita, Senioren- oder Sozialwohnungen ESG-Ansätzen genügt.

Der Nutzungsmix in den Entwicklungen steigt und die Zusammenarbeit zwischen Endinvestor und Projektentwickler beginnt immer früher, manchmal schon vor Baurechtschaffung.

Das Thema „Holzbau“ inklusive der Vorfertigung jenseits der Baustelle kommt aktuell häufiger zur Sprache. Einige Projektentwickler beschäftigen sich damit intensiver. Der gestiegene Kostendruck trägt dazu bei.

## » Fazit

Die geschürten Hoffnungen, dass mit dem Aufhellen der Corona-Lage wieder ein wirtschaftlicher Aufschwung folgt, wurden durch den Ukraine-Krieg zunichte gemacht.

Durch die sich überlagernden Krisen hat sich die Situation verschärft. Zwar zeigt sich die deutsche Wirtschaft bisher relativ robust, der Vor-Covid-19-Wachstumspfad rückt aber in die Ferne. Die momentan bestimmenden Themen sind die hohe Inflation sowie die stark und schnell gestiegenen Zinswende. Der Inflationshöhepunkt scheint überwunden zu sein, die Zinsspitze wird in 2023 erwartet.

Der Immobilienbranche macht dies zu schaffen. Besonders Materialengpässe, steigende Energiepreise und höhere Zinsen trüben die Stimmung. Trotz dieser Schwierigkeiten bleiben Immobilien in Deutschland aber mittelfristig ein primäres Asset des Kapitalmarktes. Die Rahmenbedingungen und vor allem die Preise werden sich jedoch ändern, wobei die Mieten aktuell stärker steigen als in den Vorjahren.

Das Wohnsegment bleibt auch in den kommenden Jahren ein Nachfragermarkt. Der Wohnungsbedarf besteht, besonders in den A-Städten, fort. Dieser wird auch durch Geflüchtete weiter steigen. Das künftige Miet- und Kaufpreiswachstum ist allerdings durch die schlechte Erschwinglichkeit begrenzt. Auch die steigenden Zinsen wirken sich auf die Kaufpreisentwicklung negativ aus. Es ist aber von Disparitäten zwischen gefragten und weniger attraktiven Lagen und Objekten auszugehen.

Das Wohnungsmarktsegment wird zudem immer herausfordernder. Besonders der weiter wachsende Regelkatalog macht das Bauen und auch die Bestandshaltung komplizierter und

kostenintensiver. Energetische Vorgaben – Stichwort ESG – stellen alle Akteure vor Herausforderungen. Zudem wird der Wohnungsmarkt immer stärker reguliert.

Zum einen werden im Bestand Kappungsgrenzen gesenkt und gleichzeitig hohe Aufwendungen für energetische Sanierungen gefordert. Während Regulierungen einerseits die Mietexplosionen stoppen sollen, führen andererseits neue Gesetze zu Preissteigerungen. Zum anderen soll Neubaut höchste energetische Anforderungen erfüllen. Parallel dazu müssen Bauherren auch den sozialen Wohnungsbau und Teile der Infrastruktur finanzieren. Die höheren Kosten werden auf die freifinanzierten Wohnungen umgelegt, was zu Preissteigerungen führt.

Trotz dieser Verschärfungen, Schwierigkeiten und Ansprüche hat der Wohnimmobilienmarkt einen hohen Stellenwert. Ein befürchteter Paradigmenwechsel im Immobilienmarkt ist nicht eingetreten, aber eine starke Zäsur. Eine weitere Marktkonsolidierung bietet aber auch neue Chancen.

Der wichtigste langfristige Einflussfaktor auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt bleibt der demografische Wandel. Dieser wird die Wohnungsnachfrage nachhaltig verändern. Hier muss zwischen Ost und West sowie Stadt und Land differenziert werden, da sich die Entwicklungen in den einzelnen Regionen unterschiedlich auswirken.

Die Corona-Krise mit mehr Home-Office hat die Relevanz des Wohnens gestärkt und die Zahlungsbereitschaft ist gestiegen. Die Wohnort- und Wohnqualität werden wichtiger. Die Nachfrage nach mehr Fläche, einem Balkon oder Garten nimmt zu. Trotzdem sind die Verwerfungen im Vergleich zu anderen Assetklassen gering.

### Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder

Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt

Berlin, 3. August 2023

**bulwiengesa AG**  
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel. +49 30 27 87 68-0  
Fax +49 30 27 87 68-68  
[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)