



**TAG Immobilien AG**

**Wohnimmobilienmarkt –**

**Trends und Möglichkeiten für kommunale Partnerschaften**







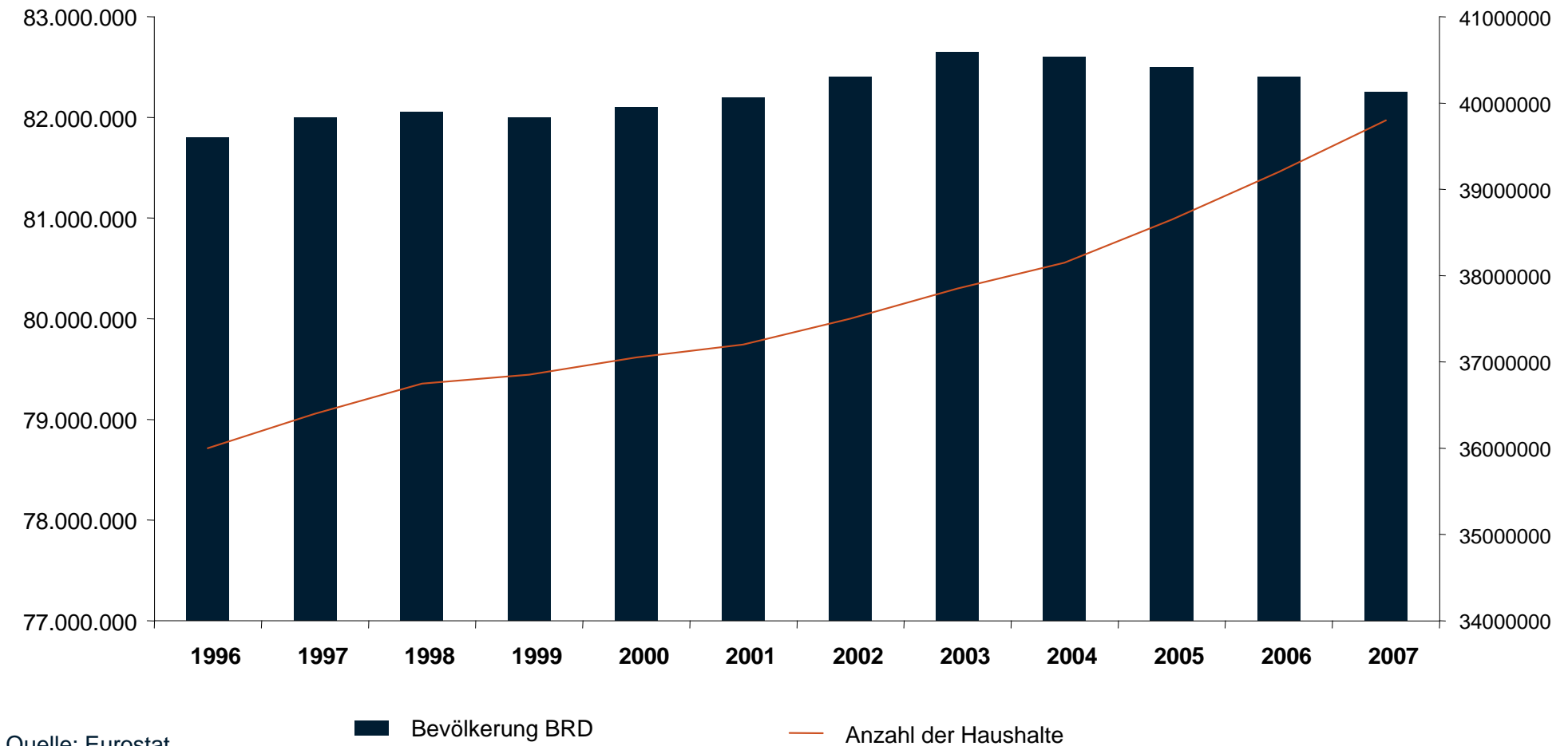
# **I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland**

- I. Nachfrage steigt, weil Anzahl der Haushalte steigt**
  - II. Geringes Angebot: Bauen rechnet sich nicht, da Mieten niedrig sind**
  - III. Wohnraum zur Miete als auch zum Kauf als Konsumgut günstig und erschwinglich**
  - IV. Bankfinanzierung im internationalen Vergleich in Deutschland sehr konservativ**
- 

**Conclusio: Sehr solide langfristige Trends**

# I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

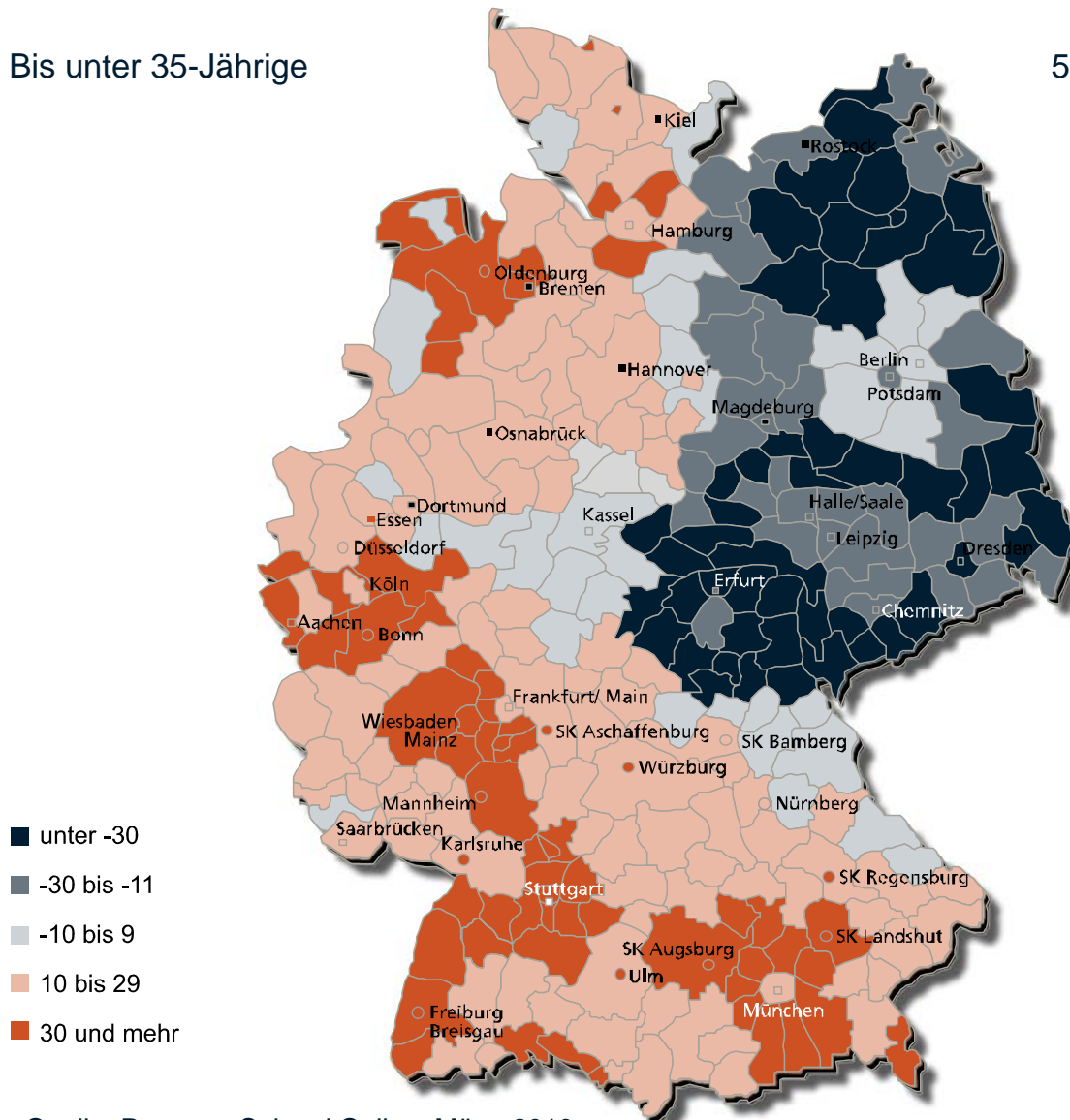
## I. Nachfrage steigt, weil Anzahl der Haushalte steigt



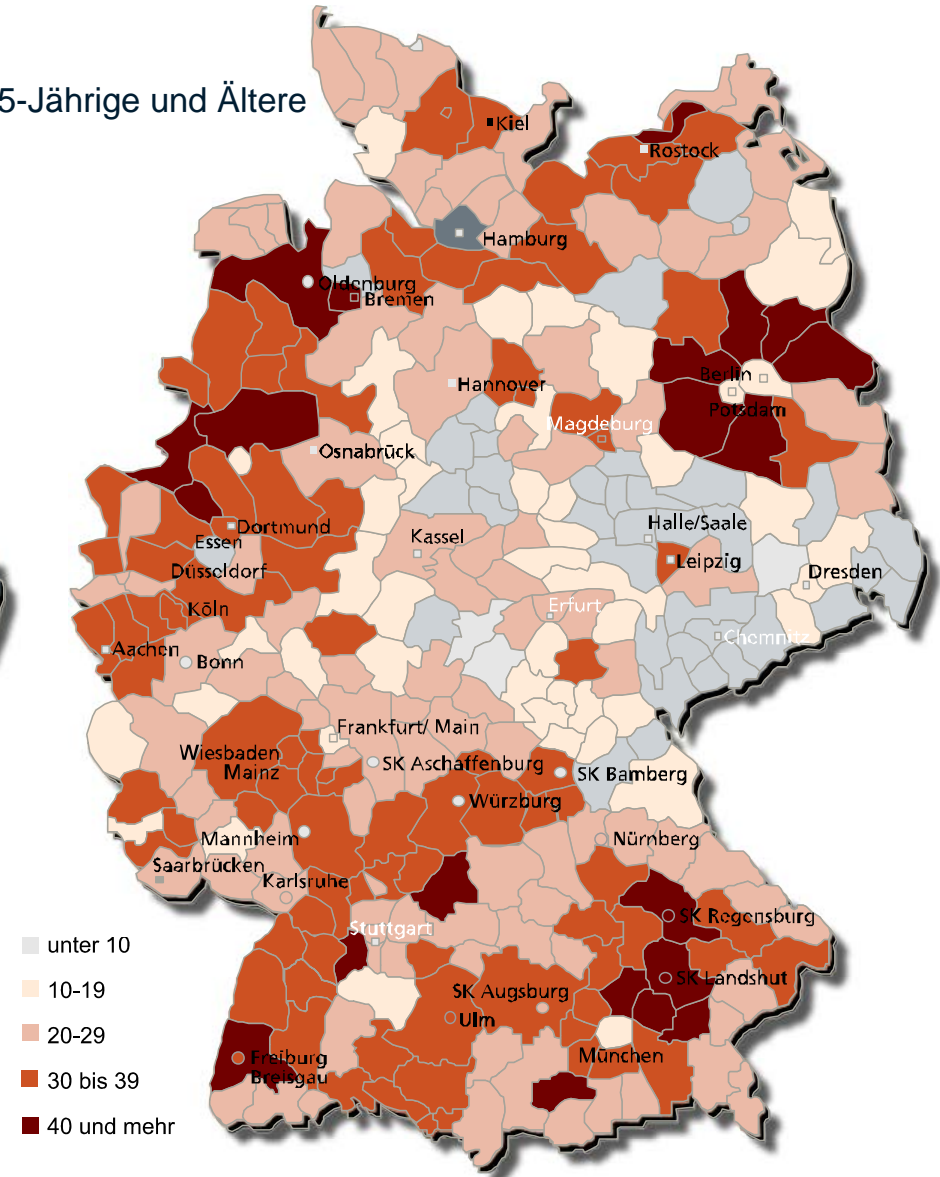
# I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

## I. Nachfrage steigt, weil Anzahl der Haushalte steigt – Einpersonenhaushalte 2005 - 2025

Bis unter 35-Jährige



55-Jährige und Ältere

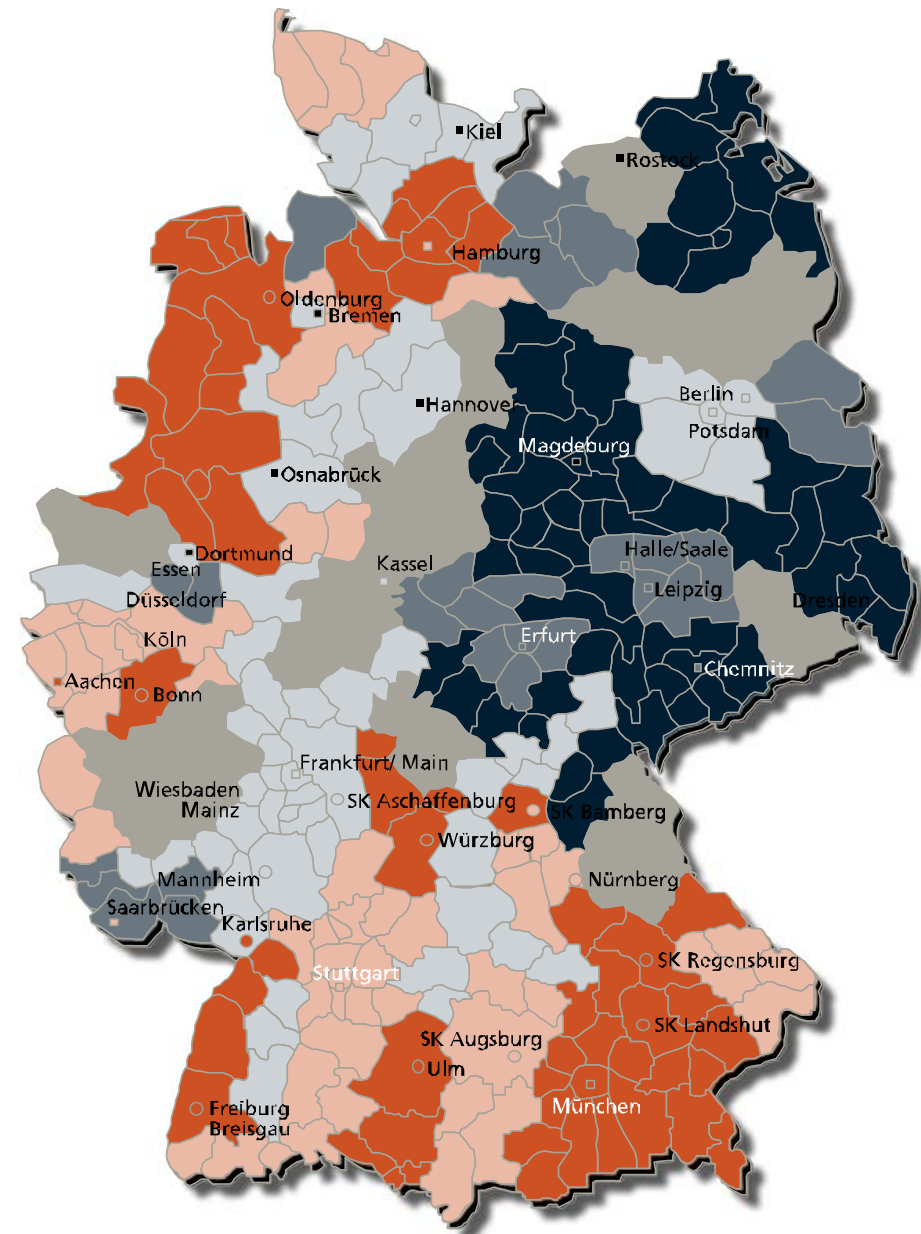
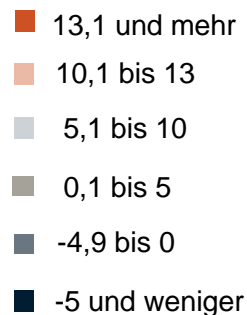


Quelle: Prognos, Spiegel Online, März 2010

# I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

## II. Geringes Angebot: Bauen rechnet sich nicht

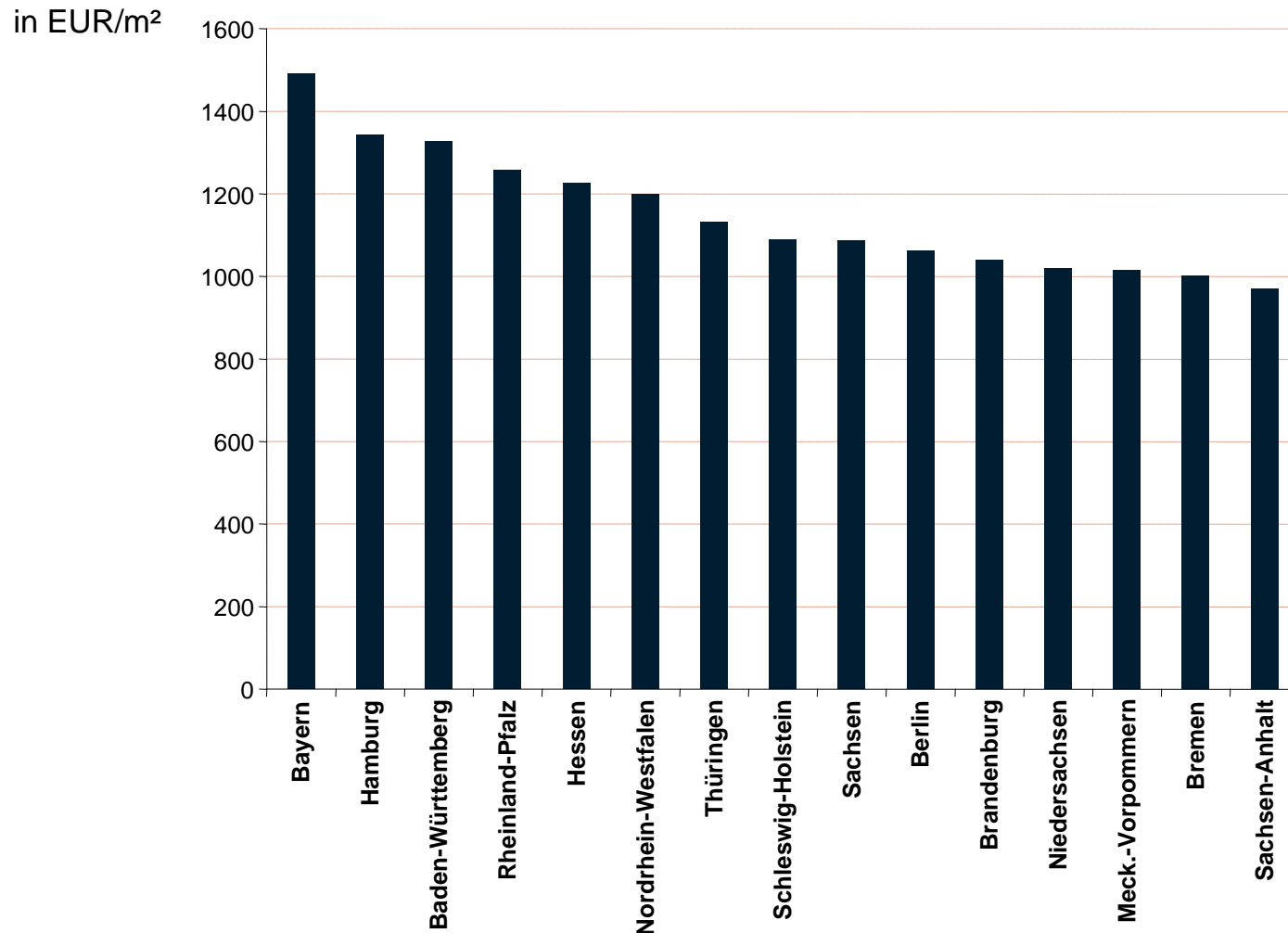
Wohnungsbaudefizit je 100 Haushalte im Jahr 2025 in %



Quelle: Prognos, Spiegel Online, März 2010

# I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

## II. Geringes Angebot: Bauen rechnet sich nicht



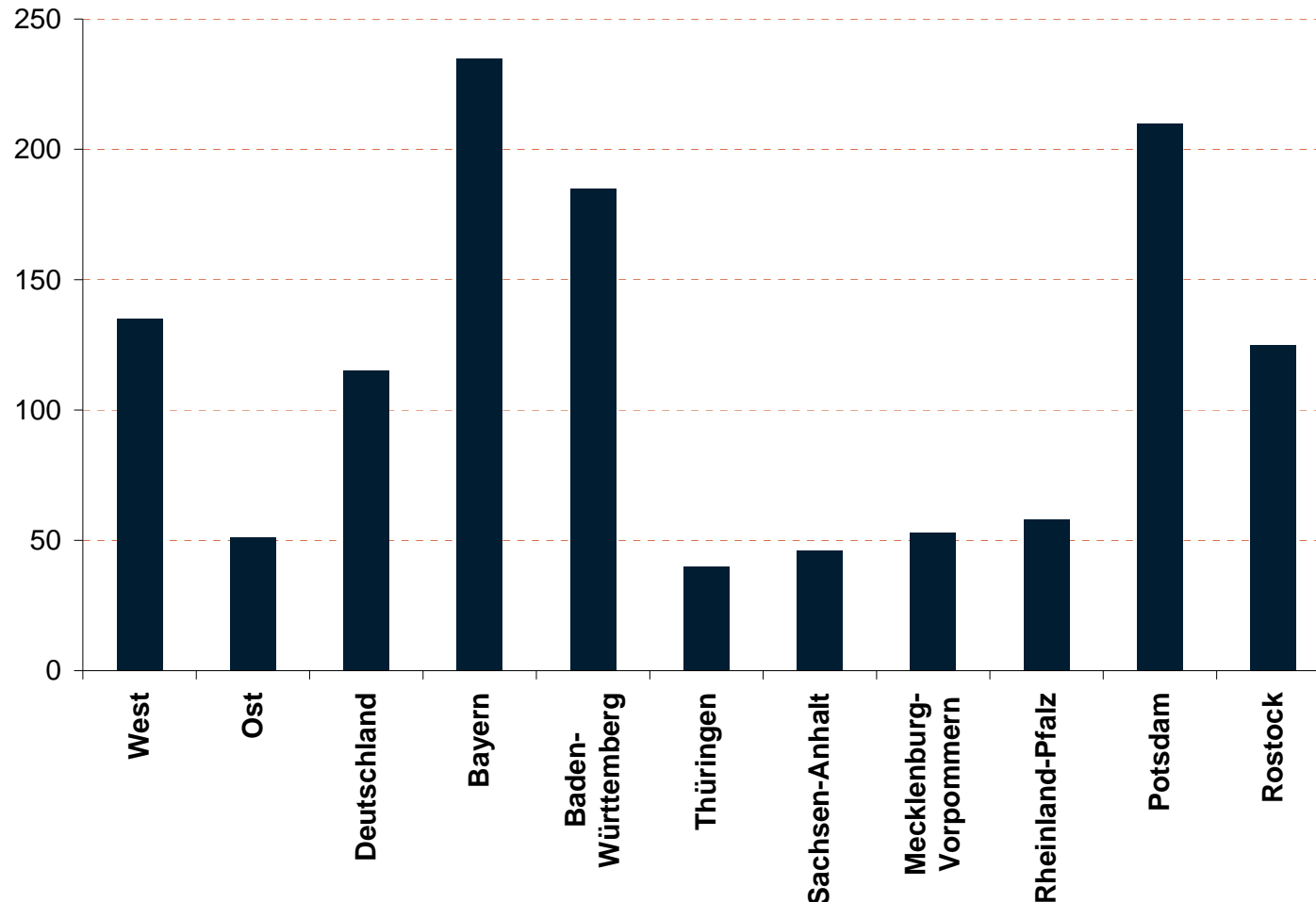
Durchschnittliche  
Baukosten pro m<sup>2</sup> eines  
Einfamilienhauses

Quelle: Statistisches Bundesamt

# I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

## II. Geringes Angebot: Bauen rechnet sich nicht, da Baulandpreise in Ballungszentren hoch

in EUR/m<sup>2</sup>

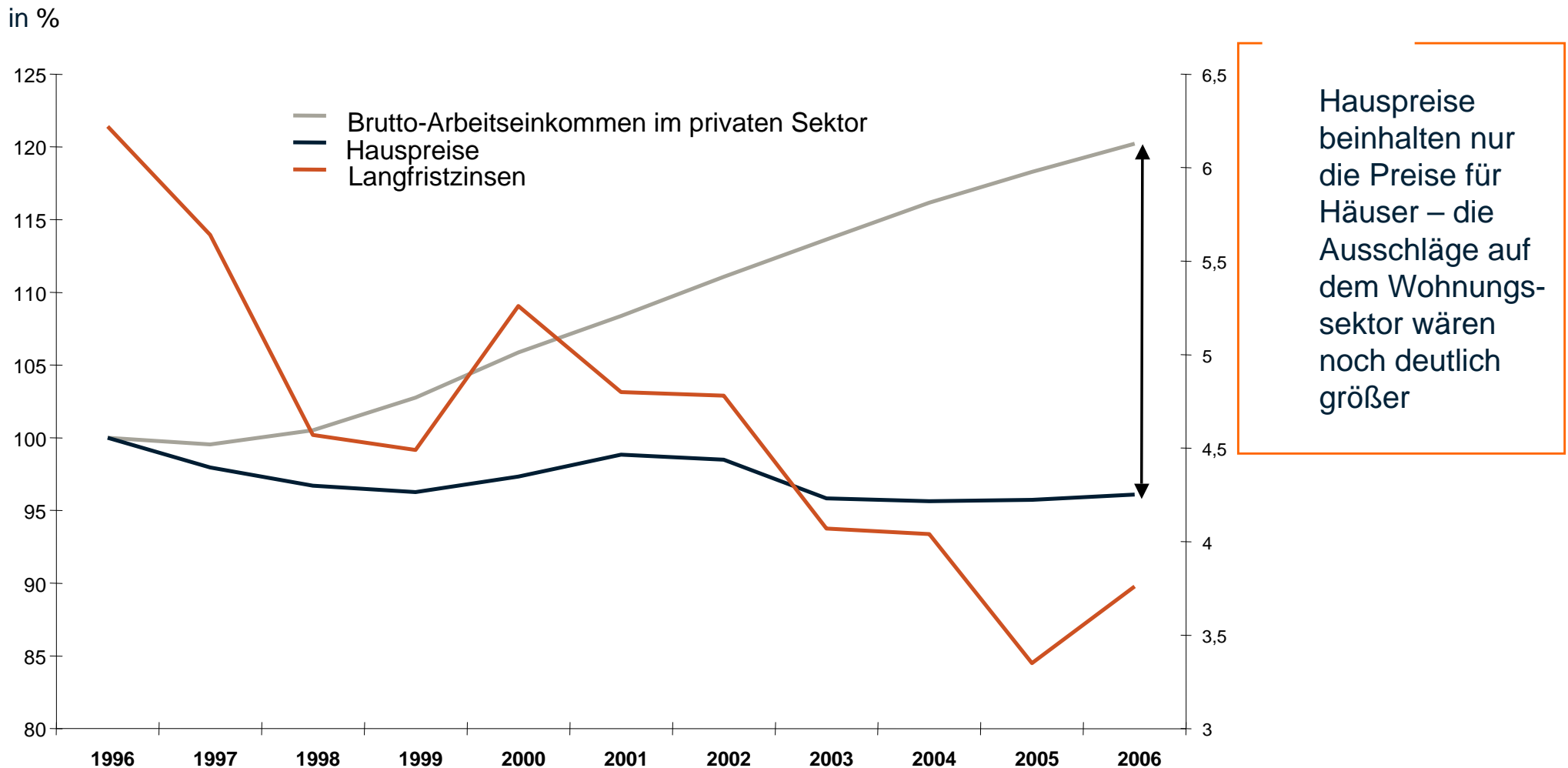


Durchschnittliche  
Baulandpreise in  
ausgewählten  
Regionen  
Deutschlands

Quelle: BBR, Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, eigene Recherchen; Stand: 2006

# I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

## III. Wohnraum zur Miete als auch zum Kauf als Konsumgut günstig und erschwinglich



Quelle: Eurostat, Statistisches Bundesamt, eigene Schätzungen.



# I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

## III. Wohnraum zur Miete als auch zum Kauf als Konsumgut günstig und erschwinglich – die 10 teuersten und die 10 günstigsten Städte Deutschlands

### Durchschnittliche Kaufpreise

Stadt	Q4/09 in EUR/m <sup>2</sup>	Q3/09 in EUR/m <sup>2</sup>
1. München	3.349	3.586
2. Hamburg	2.872	2.829
3. Regensburg	2.807	2.835
4. Baden-Baden	2.799	2.837
5. Heidelberg	2.760	2.860
6. Freiburg	2.737	2.777
7. Frankfurt / Main	2.700	2.654
8. Stuttgart	2.643	2.612
9. Erlangen	2.567	-
10. Rosenheim	2.533	2.550
<hr/>		
10. Wismar	1.372	-
9. Zwickau	1.364	-
8. Chemnitz	1.340	-
7. Gera	1.280	-
6. Neubrandenburg	1.264	-
5. Salzgitter	1.252	-
4. Eisenach	1.208	-
3. Brandenburg (Stadt)	1.146	-
2. Görlitz	1.128	983
1. Dessau	1.011	-

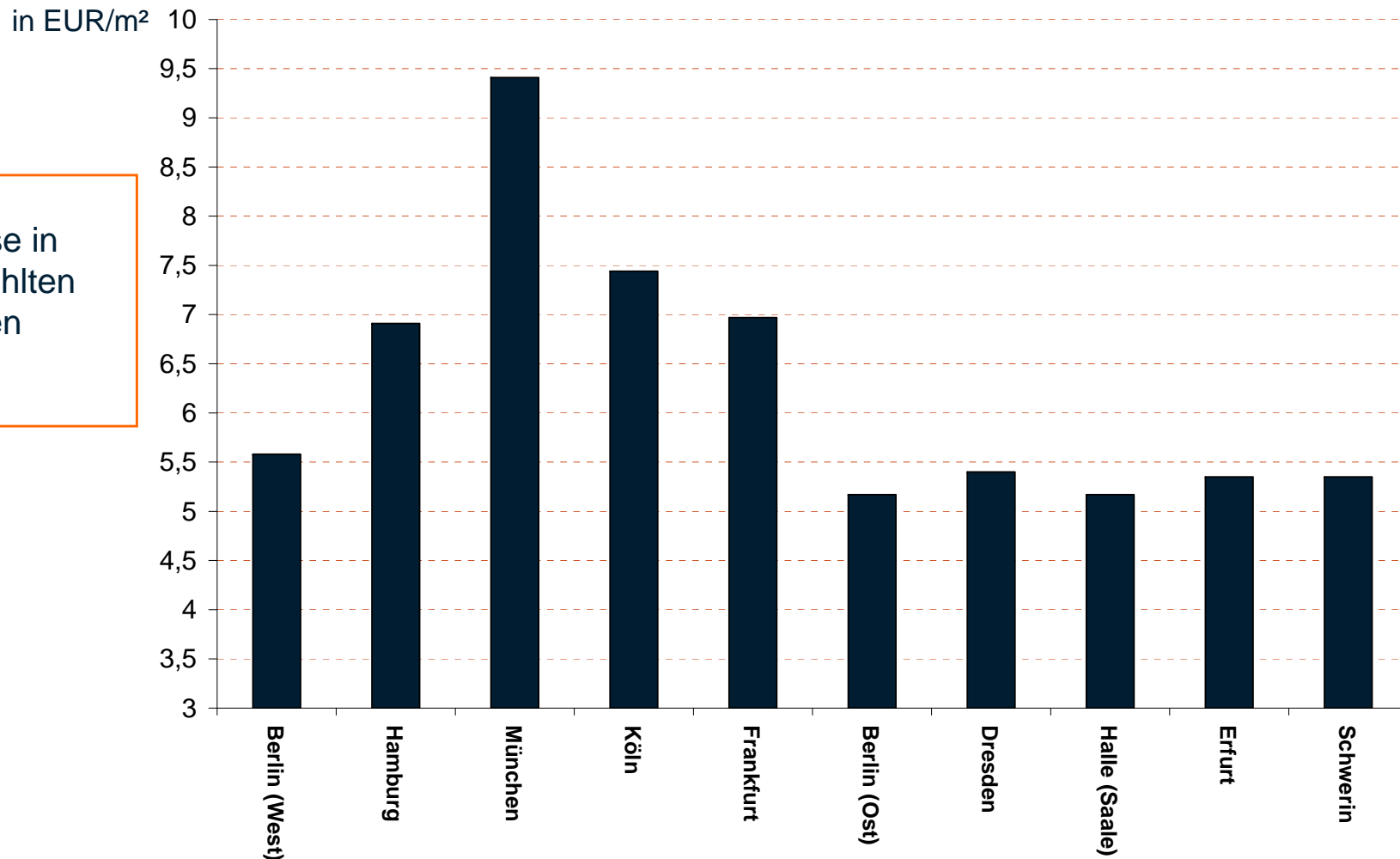
### Durchschnittliche Mietpreise

Stadt	Q4/09 in EUR/m <sup>2</sup>	Q3/09 in EUR/m <sup>2</sup>
1. München	12,11	12,09
2. Frankfurt / Main	11,07	11,03
3. Heidelberg	10,77	10,52
4. Freiburg	10,62	10,19
5. Hamburg	10,61	10,40
6. Stuttgart	10,00	9,89
7. Düsseldorf	9,95	9,49
8. Darmstadt	9,67	9,30
9. Mainz	9,37	9,32
10. Wiesbaden	9,31	-
<hr/>		
10. Frankfurt / Oder	5,49	-
9. Zwickau	5,29	5,24
8. Zweibrücken	5,28	5,13
7. Neubrandenburg	5,27	5,45
6. Hof	5,23	-
5. Görlitz	5,13	5,02
4. Chemnitz	5,05	5,00
3. Gera	4,91	4,93
2. Plauen	4,70	4,81
1. Pirmasens	4,54	4,37

Quelle: Empirica/ Handelsblatt März 2010 - Die Angaben gelten für eine Etagenwohnung mit einer Wohnfläche zwischen 60-80m<sup>2</sup> und einer höherwertigen Ausstattung, ab 2000 erbaut

# I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

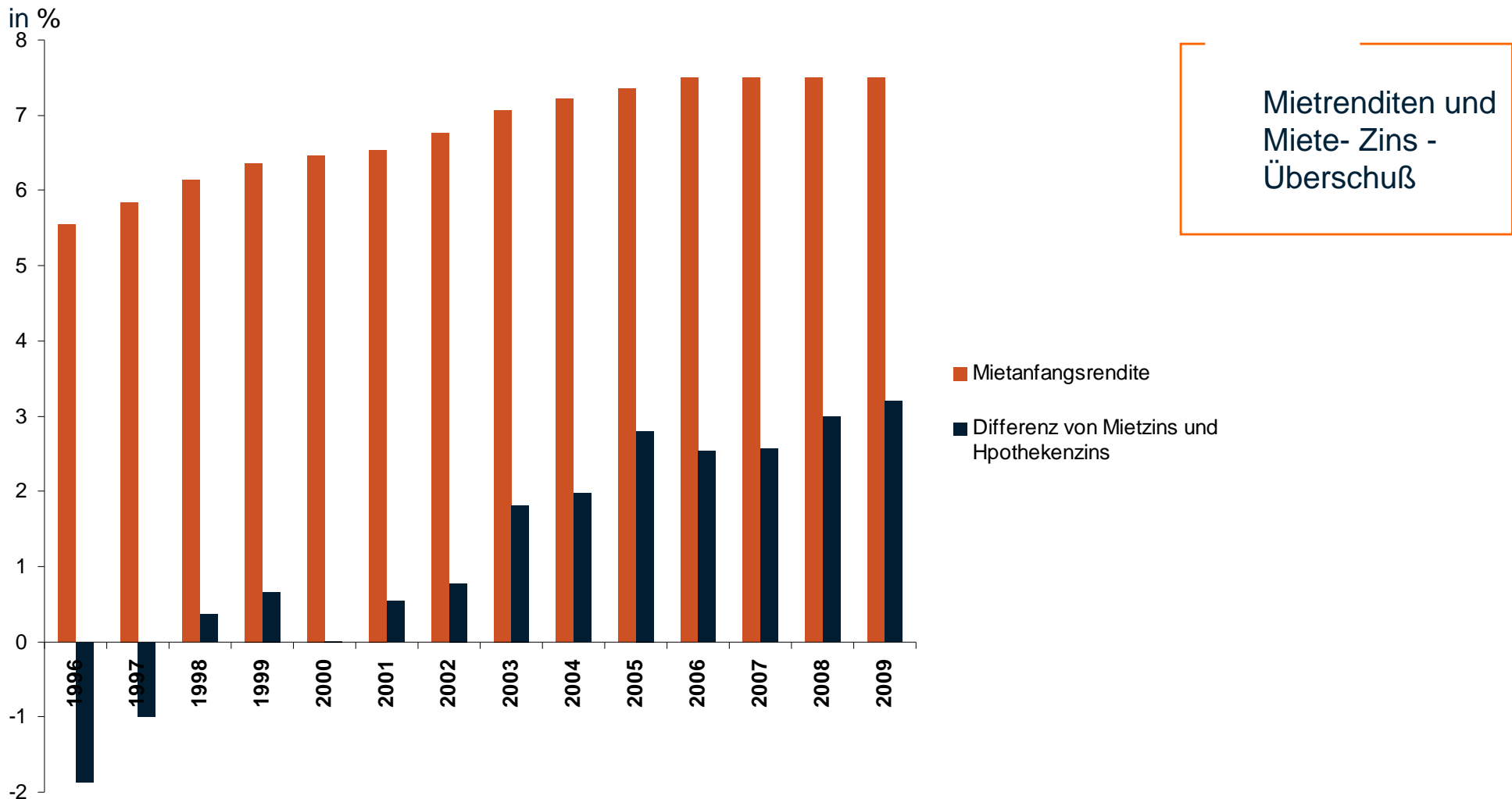
## III. Wohnraum zur Miete als auch zum Kauf als Konsumgut günstig und erschwinglich



Quelle: Deutsche Mietspiegel, zitiert nach Spiegel Online 29.06.2007

# I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

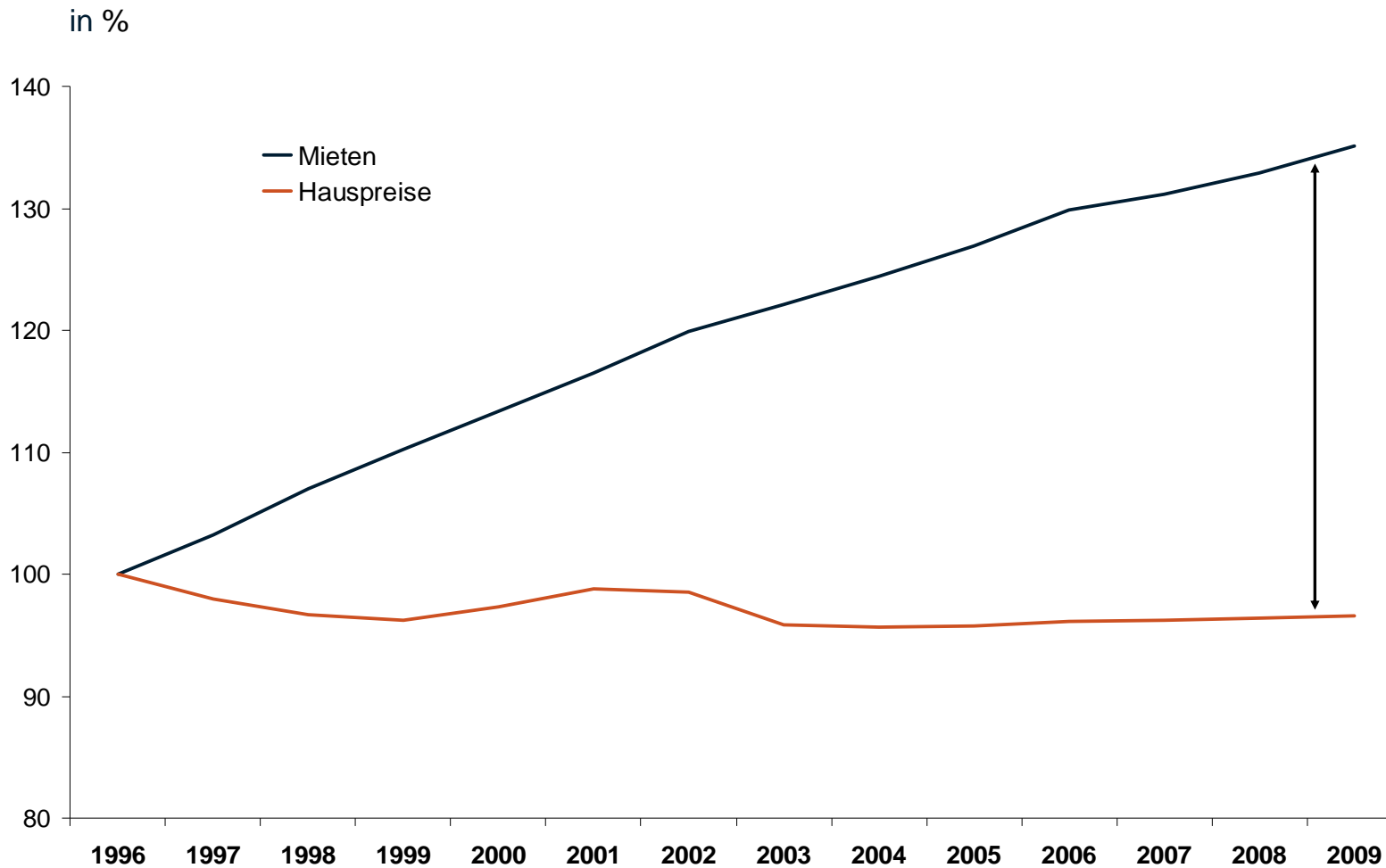
## III. Wohnraum zur Miete als auch zum Kauf als Konsumgut günstig und erschwinglich



Quelle: Eurostat, Statistisches Bundesamt, eigene Schätzungen und Berechnungen

# I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

## III. Wohnraum zur Miete als auch zum Kauf als Konsumgut günstig und erschwinglich

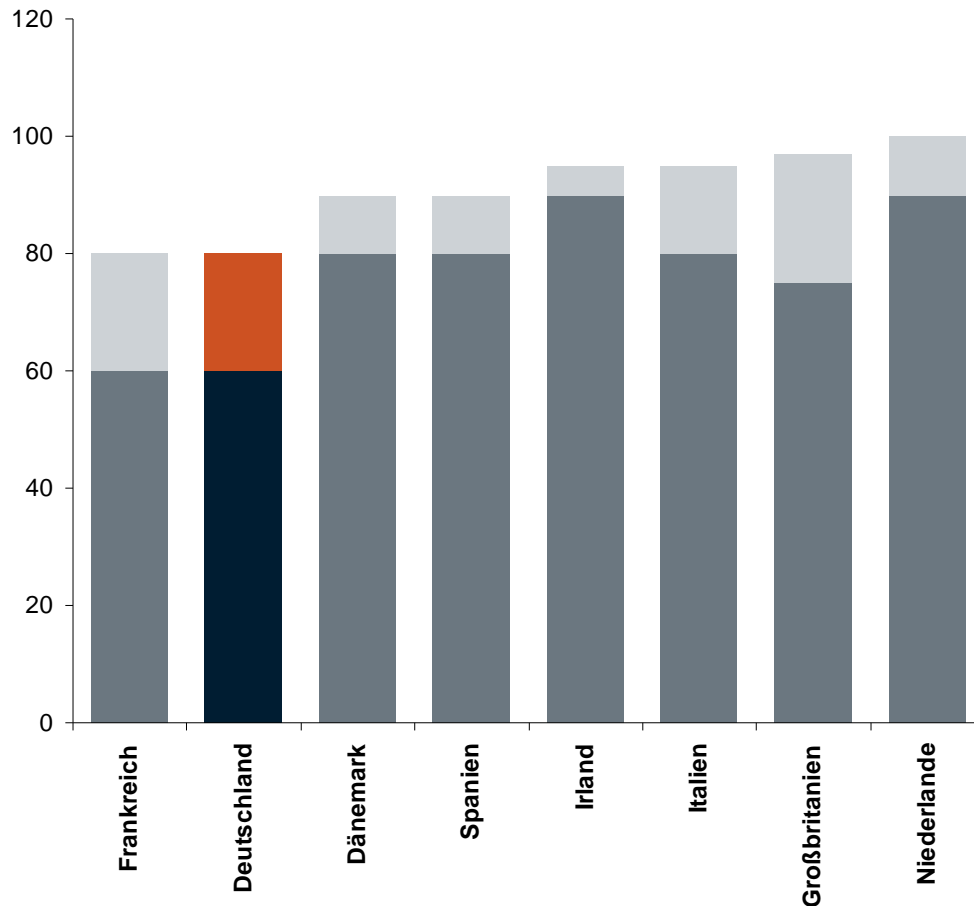


Die Zinsen für Fremdkapital sind in den letzten 10 Jahren gesunken während die Renditen der Immobilien gleichzeitig gestiegen sind

Quelle: Eurostat, Statistisches Bundesamt: Mieten und Hauspreise indexiert auf 1996=100)

# I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

## IV. Bankfinanzierung im internationalen Vergleich in Deutschland sehr konservativ



Dargestellt sind die angebotenen Beleihungswerte in % des Kaufpreises – jeweils des konservativsten und aggressivsten gefundenen Anbieters

Quelle: Eigene Erhebung auf Basis von im Internet verfügbaren Konditionen im Oktober 2009



# I. Grundsätzliche Trends im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

## V. Was ist also neu im Wohnungsmarkt?

- **Angebot: Konstant schwach bis nicht vorhanden**
- **Nachfrage: Stark und steigend**
- **Kreditversorgungen: verbessert auf niedrigem Niveau**
- **Erschwinglichkeit: Besser durch fallende Zinsen und steigende Einkünfte**

---

**Conclusio: Welche Krise?**



## **II. Aktuelle Probleme und Herausforderungen im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland – Mögliche Synergiepotenziale von Kommunen und Immobilienunternehmen**

- I. Wohnungsknappheit in zentralen Lagen und Ballungszentren deutscher Städte**
- II. Energetische Gebäudesanierung: mangelnde energetische Effizienz von Wohnimmobilien**
- III. Mangelnde Kongruenz des Wohnimmobilienmarktes mit der demografischen Entwicklung  
– Stichwort: *altersgerechtes Wohnen***
- IV. Zunehmende Verstädterung – Möglichkeiten im Bereich der Urbanisierung**



## **II. Aktuelle Probleme und Herausforderungen im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland –**

### **I. Wohnungsknappheit in zentralen Lagen und Ballungszentren deutscher Städte**

#### **Begrenztes Angebot an Wohnraum steht fast keinen Neubauaktivitäten gegenüber**

- **Mietwohnungen in zentralen Lagen sind Mangelware**
- **Wohnungsknappheit treibt Mietpreise in die Höhe**
- **Erhöhung der Bautätigkeit im Bereich Mietwohnungen noch nicht absehbar**
- **Steigende Nachfrage nach Wohnraum kann in bestimmten Ballungszentren nicht mehr von bestehendem Leerstand aufgefangen werden**

→ **Synergiepotenzial:**

**Wie können Kommunen und Immobilienunternehmen gemeinsam Wohnraum schaffen?**



## **II. Aktuelle Probleme und Herausforderungen im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland –**

### **II. Energetische Gebäudesanierung: mangelnde energetische Effizienz von Wohnimmobilien**

- **Energieeffizienz erhöht den Wert von Immobilien**
- **Sanierung muss vom Eigentümer nicht allein getragen werden: Staatliche Förderungen können abgerufen werden**
- **Nicht nur Sanierungsmaßnahmen werden staatlich gefördert, sondern auch der Kauf einer sanierten Immobilie oder einer Eigentumswohnung**
- **Nutzer können bei niedrigem Energieverbrauch von sinkenden Nebenkosten profitieren**
- **Entscheidend: Wie kann der Bestand energieeffizienter gemacht werden?  
Der Passivhaus-Neubau kann nicht für alle Haushalte die richtige Lösung sein.**

→ **Synergiepotenzial:  
Wie können Kommunen und Immobilienunternehmen sinnvoll Energieeffizienz schaffen?**



## **II. Aktuelle Probleme und Herausforderungen im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland –**

### **III. Mangelnde Kongruenz des Wohnimmobilienmarktes mit der demografischen Entwicklung – Stichwort: *altersgerechtes Wohnen***

- **Die demografische Entwicklung in Deutschland erfordert neue, zukunftstaugliche Wohn- und Lebensformen für ältere Menschen, immer mehr altengerechter Wohnraum wird benötigt**
- **Neubau entsprechend ausgestatteter Immobilien oder spezifische Bestandssanierung?**
  - **Gemeinschaftliches Wohnen in einer betreuten Wohnanlage**
  - **Spezifische Anpassung des bestehenden Wohnraumes an die geänderten Bedürfnisse**
- **Entscheidend wird letztlich sein,**
  - **den Bestand altersgerecht zu wandeln, statt neuen zu bauen**
  - **die ältere Bevölkerung in der Urbanität zu halten**
  - **lokale Arbeits- und Dienstleistungsmärkte abzudecken**

→ **Synergiepotenzial:**

**Wie können Kommunen und Immobilienunternehmen sinnvoll zusammenarbeiten?**



## **II. Aktuelle Probleme und Herausforderungen im Wohnimmobilienmarkt in Deutschland –**

### **IV. Zunehmende Verstädterung – Möglichkeiten im Bereich der Urbanisierung**

- **Einbettung in sinnvolle Flächennutzungskonzepte**
- **Anreize zum Wohnen in städtenahen Gebieten („Grüner Gürtel“)**
  - **Erhöhung der Lebensqualität durch mehr Raum und verbesserte Umweltbedingungen**
  - **Sinnvolle Infrastruktur für Pendler, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**
  - **Nicht Bauen auf der Grünen Wiese, sondern Rettung und Schutz des bestehenden Grünen Gürtels muss das Ziel sein.**
- **Bildung von Wohn-, Arbeit- und Freizeitclustern**

→ **Synergiepotenzial:**

**Wie können Kommunen und Immobilienunternehmen gemeinsam den Urbanisierungsprozeß unterstützen ?**



### **III. Möglichkeiten und Chancen für Kommunen in der Zusammenarbeit mit Immobilienunternehmen**

- I. Immobilienkosten stellen eine der größten Aufwandspositionen der privaten und teilweise auch der kommunalen Haushalte dar**
- II. Die finanzwirtschaftliche Lage macht es für Kommunen eventuell attraktiv, neue Wege zur Bereitstellung öffentlicher Infrastrukturen zu gehen**
- III. Ein privates gewinnorientiertes Immobilienunternehmen kann sinnvolle Partnerschaften mit Kommunen eingehen...**
  - ...weil es Kapital und Know-How einbringen kann, welches die großen immobilienpolitischen Herausforderungen (Wohnungsnot, Energieeffizienz, Altersgerechtes Wohnen) meistern kann**
  - ...wenn es vor allem mit Planungssicherheit und interdisziplinärer Kooperation der Ämter rechnen kann**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**