

Gliederung

Management Summary	4
1. Wohnungsmärkte in Deutschland	5
1.1 Bestandsaufnahme der Wohnungsmärkte in Deutschland	5
1.2 Einflussgrößen und deren Entwicklung	8
1.3 Marktergebnis/-entwicklung	16
1.4 Investmentmarkt „Wohnen“	19
2. Aktuelle Fragen zu den deutschen Wohnungsmärkten	20
2.1 Besteht die Gefahr einer Wohnungsnot in Deutschland?	20
2.2 Gibt es eine spekulative Blase bei deutschen Wohnimmobilien?	21
2.3 Altersgerechte Wohnungen – ein Wachstumssegment?	23
2.4 Energetische Sanierung unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit – lohnt sich das?	24
2.5 Herausforderungen für Wohnungsgenossenschaften sowie kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen	27
3. Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index – 5 Jahre Erfolgsgeschichte	30

nachfolgend dargestellte Arbeitsmarktentwicklung sind positive Rahmenbedingungen für die deutschen Wohnungsmärkte.

Vergleichsweise stabil zeigt sich die Lage am Arbeitsmarkt, wobei sich allerdings auch hier die Dynamik der Entwicklung abgeschwächt hat. Seit der Finanzkrise ist hier eine nachhaltige Erholung zu beobachten, welche sich in zunehmenden Beschäftigungszahlen und einer sinkenden Arbeitslosenquote ausdrückt. Die Erwerbstätigkeit konnte zuletzt im April saisonbereinigt um 29000 Personen auf insgesamt 41,42 Mio. Erwerbstätige zunehmen und bleibt damit auf Rekordniveau. In der Folge bleibt auch die Arbeitslosenquote auf niedrigem Niveau. Dabei fiel der saisonbereinigte Rückgang der Quote im Mai bereits schwächer aus als er normalerweise zu erwarten ist. Im Jahr 2013 erwarten wir dennoch einen weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote auf 6,3 v.H. Die insgesamt abnehmende Tendenz wird sich mittelfristig fortsetzen und zu geringerer Arbeitslosigkeit bei zunehmender Beschäftigung führen.

Die privaten Konsumausgaben konnten im ersten Quartal real nochmals um 0,4 v.H. gegenüber dem Vorquartal zulegen. Im gesamten Jahr 2011 betrug der Anstieg preisbereinigt 1,5 v.H. Da das Konsumklima nach Daten der GfK nach wie vor positiv ist und Beschäftigung und verfügbare Einkommen sich ebenfalls positiv entwickeln, wird der private Konsum die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bis zum Jahresende weiter stützen können. Auch 2013 ist mit einer stabilen Zunahme der privaten Konsumausgaben leicht über dem Niveau des aktuellen Jahres zu rechnen, so dass diese Größe auch zukünftig ein stützendes Element für die Wohnungsmärkte bleiben wird.

Ein kaum abschätzbarer Risikofaktor für die weitere Entwicklung stellen die Schuldenkrise im Euroraum wie auch das Leistungsbilanzdefizit der Vereinigten Staaten dar. Letzteres belastet die weltwirtschaftliche Entwicklung, ersteres insbesondere die innergemeinschaftlichen Konjunkturaussichten. Dabei geht die Europäische Zentralbank mittelfristig von einer stabilen Entwicklung des Preisniveaus in der Eurozone

aus, trotz der weiterhin historisch niedrigen Leitzinssätze. Die Unsicherheit im Bankensektor spiegelt die Tatsache wider, dass die Geschäftsbanken bei der Europäischen Zentralbank die Einlagefazilität zur Jahresmitte 2012 mit einem Volumen von rd. 800 Mrd. Euro nutzen. Die kaum prognostizierbare weitere Entwicklung vor allem in den südeuropäischen Staaten ist für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland eine schwerwiegende Hypothek.

Trotz dieser Belastung sind die Rahmenbedingungen für die Wohnimmobilienmärkte in Deutschland insgesamt als verhalten positiv zu bewerten. Insbesondere die Entwicklung der Einkommen der Privathaushalte, der Arbeitsmarkt und die Preisentwicklung sind stützende Faktoren. Daneben profitiert die Nachfrage nach Wohnimmobilien von den im langfristigen Vergleich noch immer niedrigen, wenn auch bis 2015 wieder leicht zunehmenden Hypothekenzinsen.

1.2.2 Angebot

Die Entwicklung des Wohnungsangebotes war in Deutschland bis zum Jahr 2009 durch einen deutlichen Rückgang der Wohnungsfertigstellungen gekennzeichnet. Nach dem Höchststand der Fertigstellungen in Ostdeutschland im Jahr 1997 gingen diese immer weiter zurück. Allerdings hat dieser Rückgang seit 2007 an Dynamik verloren (vgl. Schaubild 5). Bis zum Jahr 2010 ist in Westdeutschland eine ähnliche Tendenz zu beobachten, die allerdings in den Jahren 2004 (Vorzieheffekte wegen Abschaffung der Eigenheimzulage) und 2007 (Erhöhung der Mehrwertsteuer) kurzfristig unterbrochen wurde.

Im vergangenen Jahr konnten die Wohnungsfertigstellungen im Westen allerdings mit 14,6 v.H. vergleichsweise kräftig zulegen. In Verbindung mit dem niedrigeren Rückgang in Ostdeutschland trägt diese Zunahme auch die Entwicklung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland insgesamt. Von den fertiggestellten Wohnungen befand sich im Jahr 2011 mit 51,3 v.H. gut die Hälfte in Einfamilienhäusern. 38,7 v.H. entfielen auf Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen und

zu groß ist. Hierdurch steigt insgesamt die Wohnflächennachfrage. Zudem steigt die nachgefragte Wohnungsgröße tendenziell von Generation zu Generation, da auch deren Wohlstand zunimmt. Dieser Kohorteneffekt ist damit ebenfalls ein stabilisierendes Moment für die Wohnflächennachfrage. Dies bestätigt eine Analyse der Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf, welche in Deutschland in der Dekade zwischen 2000 und 2010 um 8,4 v.H. zugenommen hat. Zudem stieg die durchschnittliche Wohnungsgröße um 2,5 v.H. bzw. absolut betrachtet um 2 m².

Insgesamt wird die langfristig dämpfende Wirkung der demographischen Entwicklung auf die Nachfrage nach Wohnungen in der kommenden Dekade durch den Remanenz- und Kohorteneffekt sowie die mittelfristig noch zunehmende Zahl der Haushalte aufgefangen. In diesem Zeitraum erwarten wir insgesamt eine moderate Zunahme der nachgefragten Wohnungen und einen leichten Anstieg der Flächennachfrage.

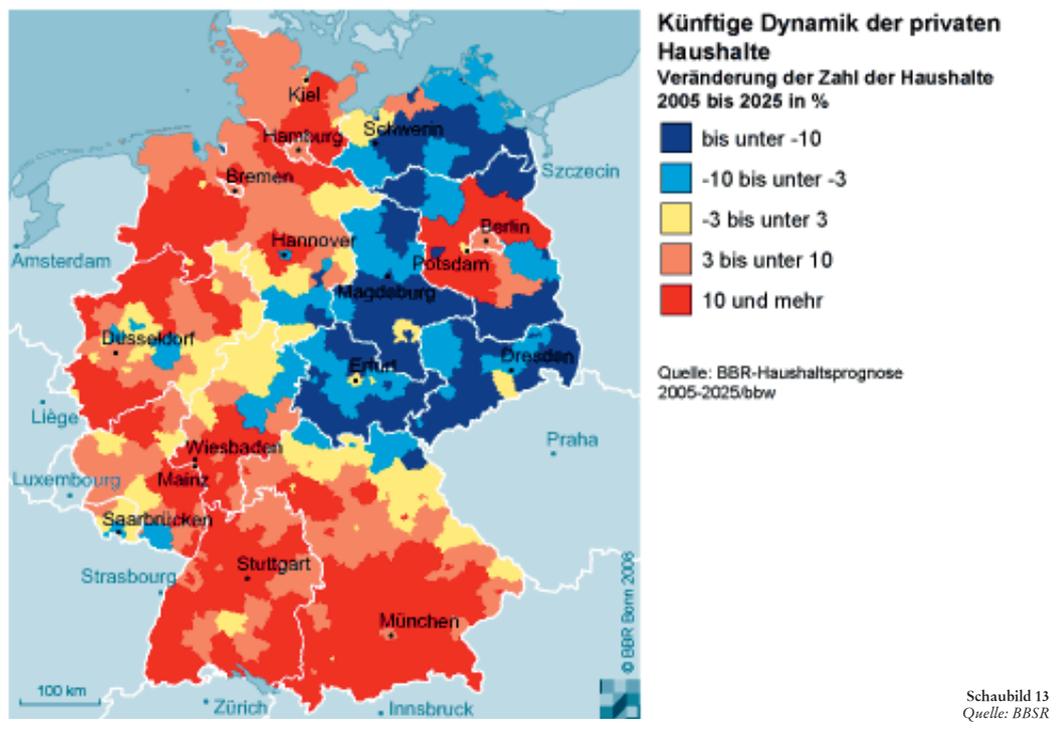
Die zu erwartende Entwicklung wird jedoch regional sehr differenziert auftreten. Nach-

frageseitige Wachstumspotenziale sind vor allem in Westdeutschland und generell in Städten mit mehr als 500000 Einwohnern zu erwarten. Die derzeit noch in den Umlandgemeinden lebende Bevölkerungsgruppe der 55 bis 70-jährigen wird bis 2025 zahlenmäßig weiter zunehmen. Diese Gruppe sind potenzielle „Stadtrückkehrer“, die im Alter von der besser ausgebauten städtischen Infrastruktur profitieren wollen.

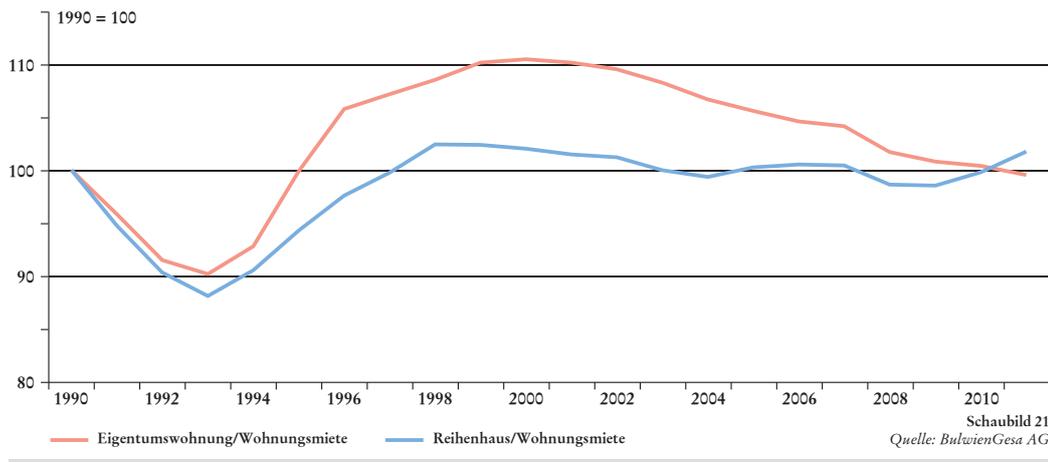
Von den insgesamt 440 Kreisen in Deutschland werden 243 bis 2025 noch eine steigende Zahl an Haushalten aufweisen, wobei ein deutliches Ost-West-Gefälle zu beobachten ist. Abgesehen von den Regionen Berlin, Dresden, Jena und der Küstenregion mittleres Mecklenburg werden alle ostdeutschen Kreise von einer sinkenden Zahl an Haushalten betroffen sein.

Auch in Westdeutschland wird es neben sich gut entwickelnden Kreisen wie Köln oder Düsseldorf auch Regionen mit einer deutlichen Abnahme der Haushaltszahlen geben, z.B. das Ruhrgebiet oder Hochsauerlandkreis. Damit können bedingt durch die Konzentration der Haushaltsentwicklung in den

Veränderung der Zahl der Haushalte 2005–2025



Verhältnis Reihenhaus- und Eigentumswohnungspreise zu Mieten in Deutschland 1990–2011



markt zu sprechen. Mit Indexwerten von 101,8 (Reihenhäuser/Mieten) und 99,6 (Eigentumswohnungen/Mieten) liegen beide Preisverhältnisse verhältnismäßig nahe an den Ausgangswerten von 1990.

die steigende Unsicherheit bei alternativen Anlageprodukten sorgen hier für zusätzliche Nachfrage, die durchaus spekulative Züge annehmen kann.

Die Studie kommt daher zu dem Ergebnis, dass es derzeit keine Anzeichen für die Bildung einer spekulativen Blase am deutschen Wohnungsmarkt insgesamt gibt. Dies bedeutet allerdings keinesfalls, dass entsprechende Tendenzen in regionalen Teilmärkten ausgeschlossen sind. Gerade die Wohnungsmärkte in Metropolen bergen das Risiko einer Überhitzung. Etwas geringer ausgeprägt gilt dies ebenfalls für die weiteren größeren Städte in Deutschland. Günstige Finanzierungskosten, eine gute Einkommensentwicklung und

2.3 Altersgerechte Wohnungen – ein Wachstumssegment?

Aufgrund der sich abzeichnenden demographischen Entwicklung wird der Anteil älterer Menschen in Deutschland überproportional zunehmen, auch wenn die Bevölkerungszahl insgesamt sinkt. Ein Indikator für diesen Strukturwandel ist der Altenquotient, welcher angibt, wie viele ältere Menschen auf 100 Personen im Erwerbsalter kommen (vgl. Schaubild 22).

Entwicklung des Altenquotienten (mittlere Variante) 2008–2060

