

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENMARKTES

Immobilienmarktplatz Sparkasse Mainfranken Würzburg

Katarina Ivankovic

A decorative network graphic consisting of white and grey dots connected by thin white lines, forming a complex web-like structure that extends across the bottom right portion of the slide.

Aktuelle Herausforderungen

Die Immobilienbranche sieht sich mit zahlreichen Problemen konfrontiert

I

—

**Nichts zu
mieten**

II

—

**Nichts zu
bauen**

III

—

**Nichts zu
kaufen?**

|
—
NICHTS ZU MIETEN



Mietangebot in den Metropolen schwindet

Die Nachfrage überschreitet das Angebot um ein Vielfaches

**Gescheiterte
Käufer
bleiben im
Mietmarkt**

**Mangelnder
Neubau
verstärkt den
Mangel**

**Mobilität
nimmt ab.
Wer nicht
muss, „bleibt
sitzen“.**

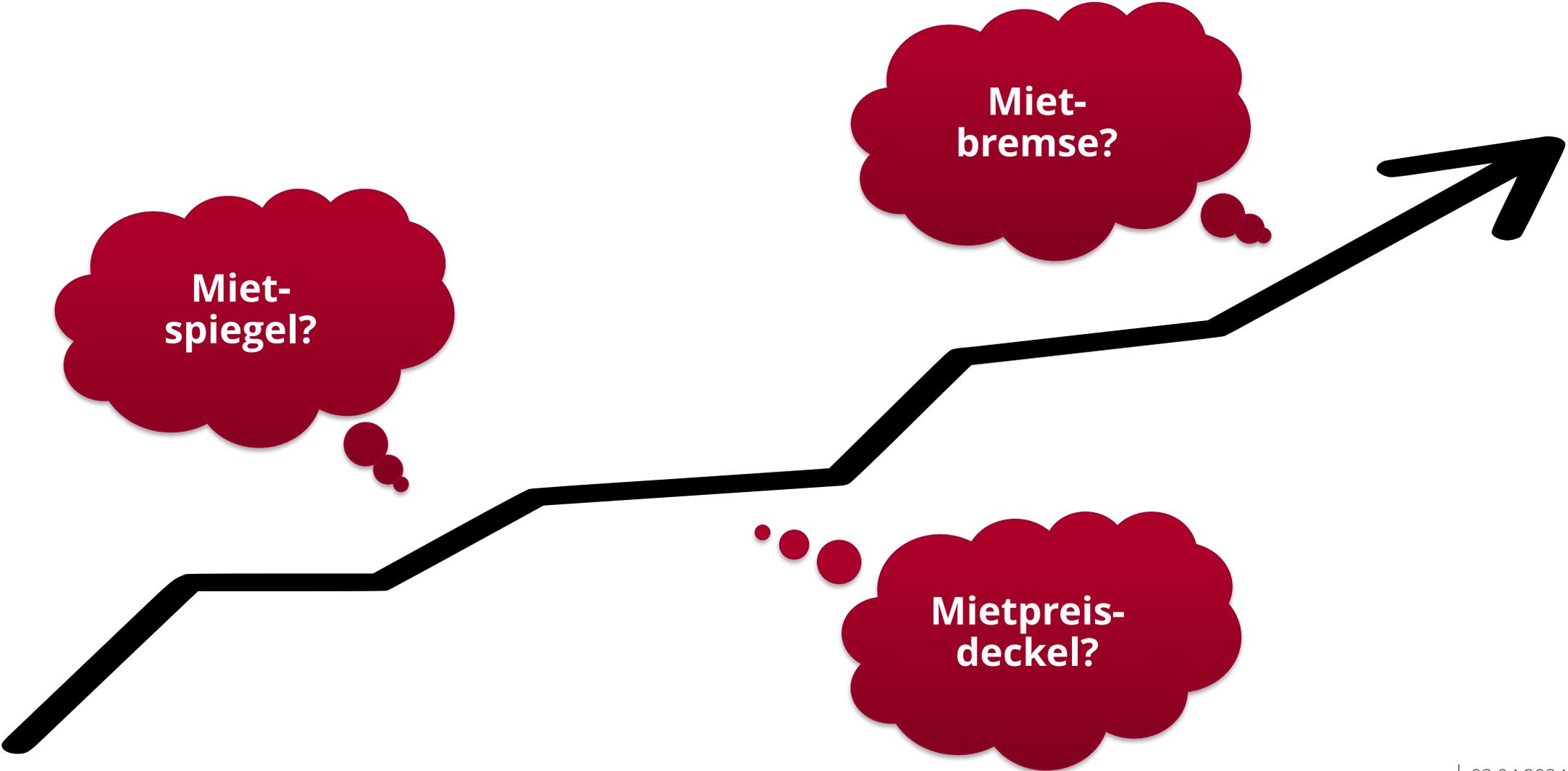
Mietangebot



Wenn die Alternative zu einem Gut der Verlust eines Grundbedürfnisses (Wohnen) ist, folgt dieser Markt keinerlei traditionellen Marktregeln mehr.



Die Mietpreise steigen rasant an





**Wir wollen nicht die Profiteure eines
Mangels sein.**

**Alle profitieren, wenn die Wohnungsfrage
ohne Unsicherheit beantwortet
werden kann.**



||

NICHTS ZU BAUEN

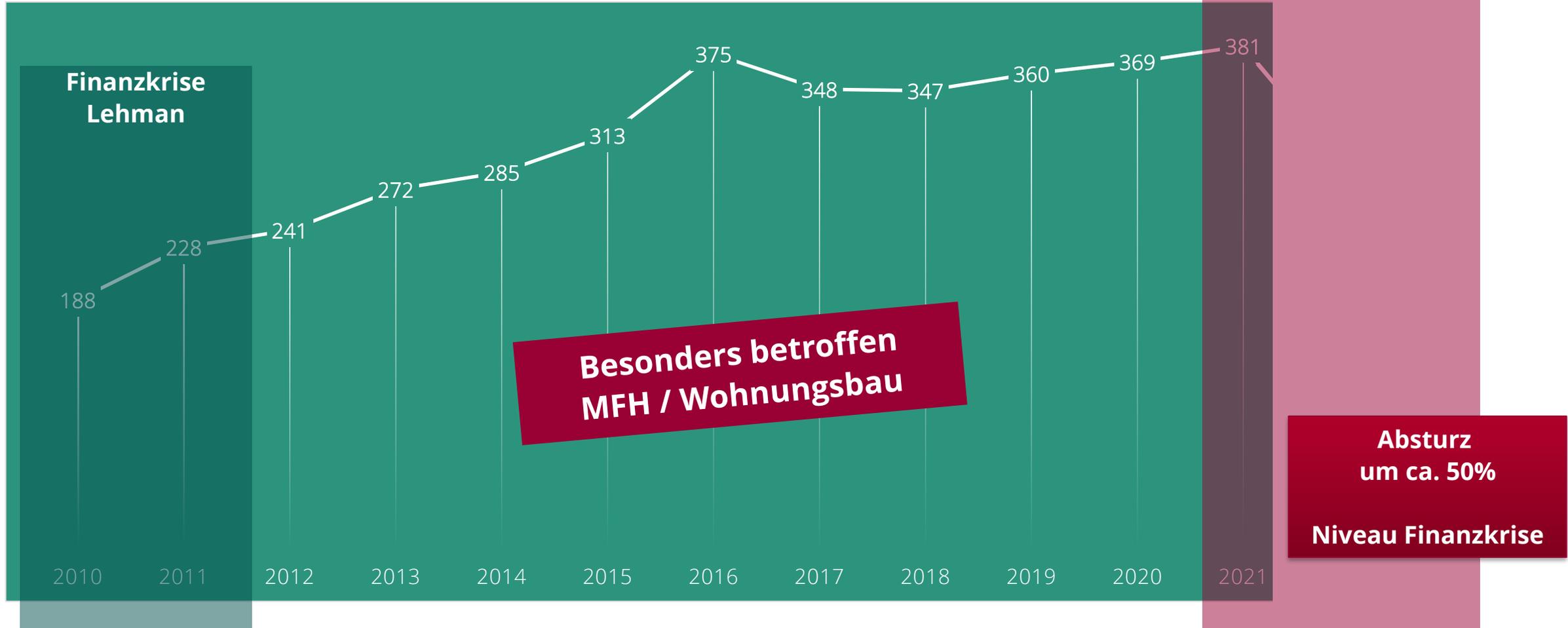


Wohneinheiten - Neubau

baugenehmigte Anzahl der Wohneinheiten pro Jahr in 1.000

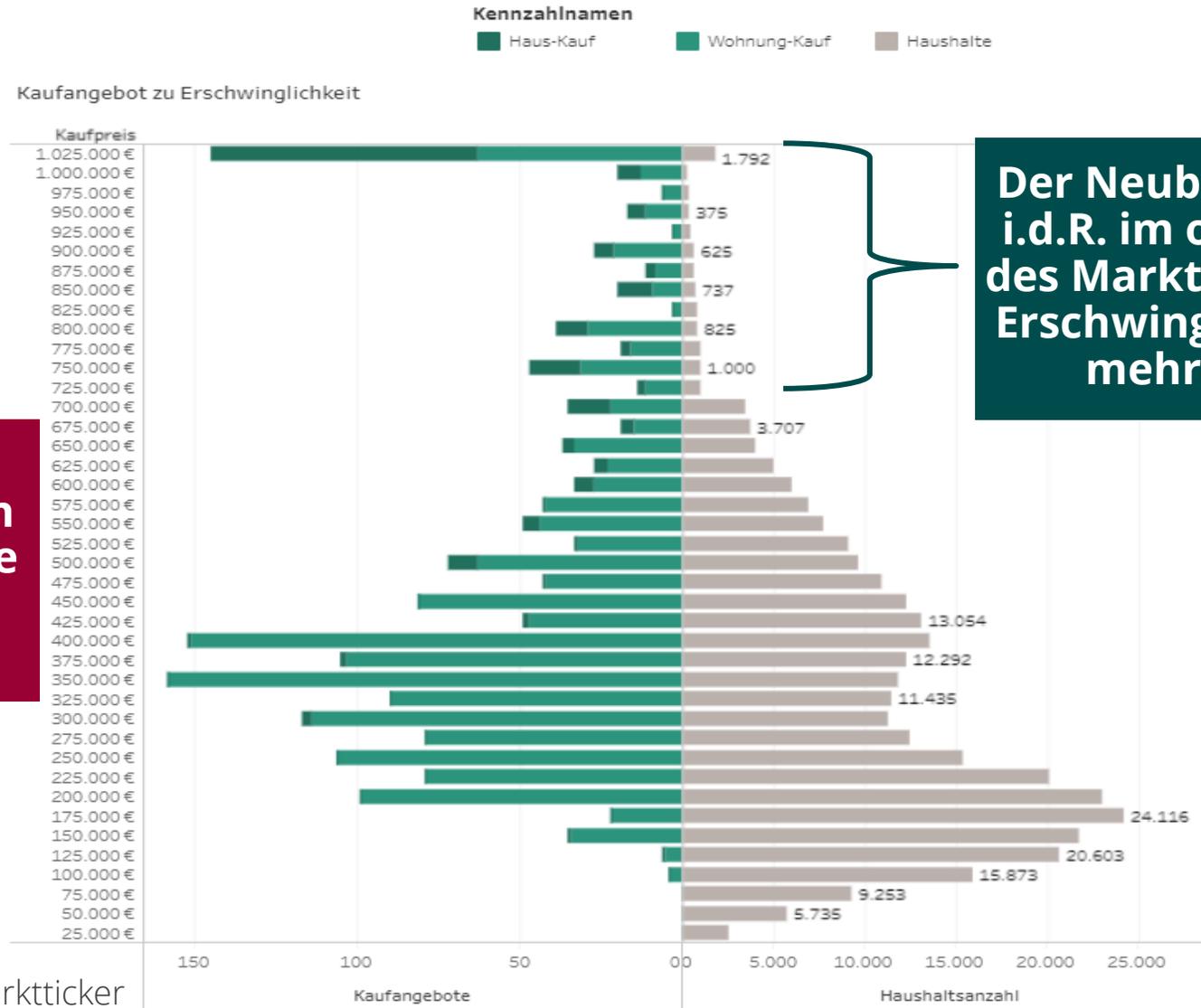
amtlicher Immobilienmarktbericht Deutschland der Gutachterausschüsse in der BRD 2021

(ab 2022 begründete Schätzung IIB)



Erschwinglichkeit ist nicht mehr gegeben

Die Käufergruppe im Neubaumarkt ist sehr klein geworden



Der Neubaumarkt liegt i.d.R. im oberen Drittel des Marktes. Hier ist die Erschwinglichkeit nicht mehr gegeben.

Niedrigere Energiekosten machen neue, energieeffiziente Gebäude zwar attraktiver...

...das reicht aber noch nicht um die Finanzierungslücke zu schließen.

Was nun?

Komplexe Herausforderungen fordern komplexe Antworten

Kurzfristige Maßnahmen

Kaufkraft wiederherstellen

- Sonderabschreibungen
- Steuern senken
- Förderungen für Familien (lokal)

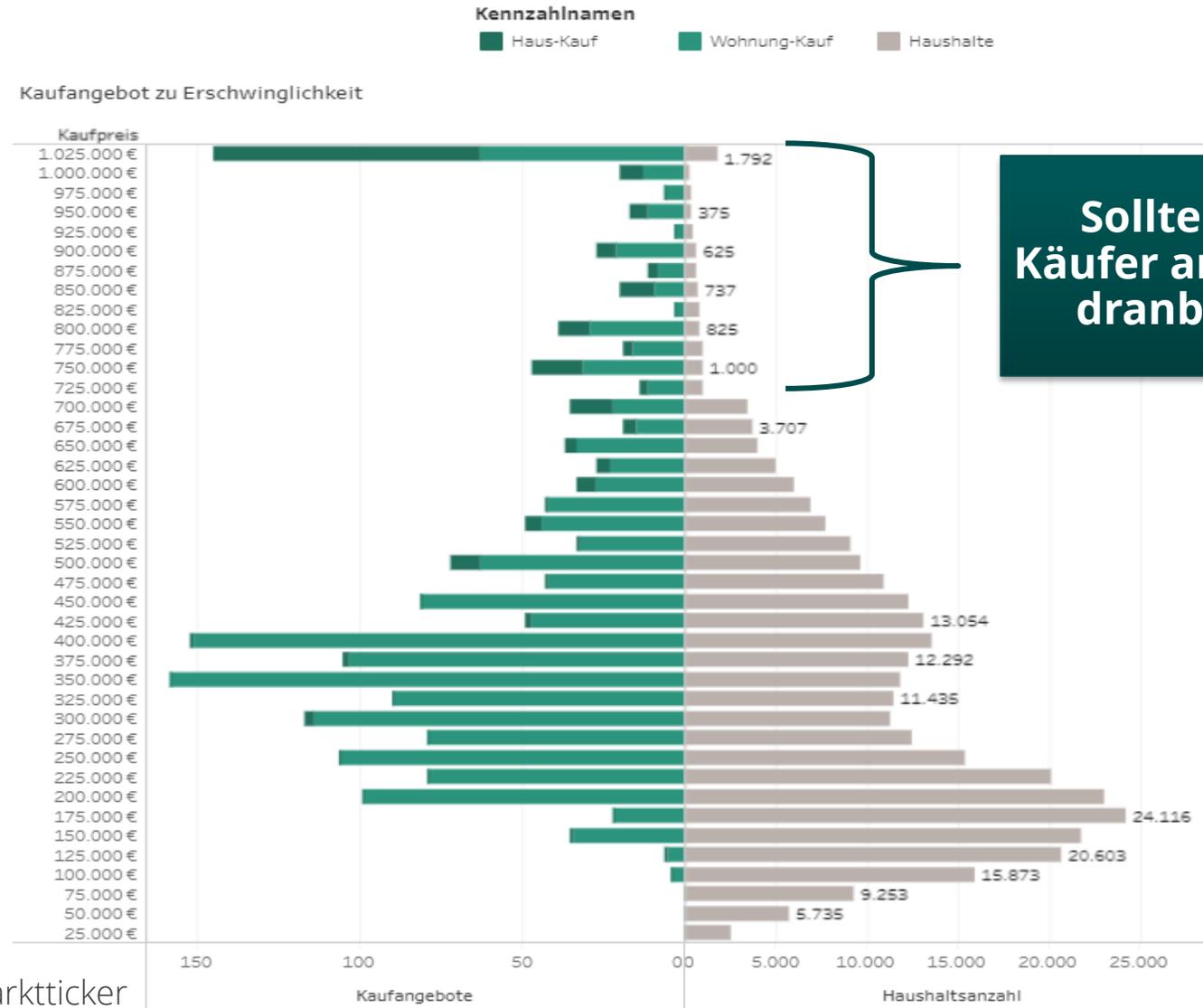
Langfristige Maßnahmen

Bezahlbarkeit sichern

- Bürokratie vereinfachen
- Innovationen ermöglichen
- Auflagen lockern → der Klimawandel wird nicht im Neubau gewonnen

Was wenn ich Teil dieser Gruppe bin?

Ist Neubau attraktiv?



Sollten diese Käufer am Neubau dranbleiben?



**Wer neu kauft, kauft Komfort mit.
Damit ist ein Aufpreis verbunden.**

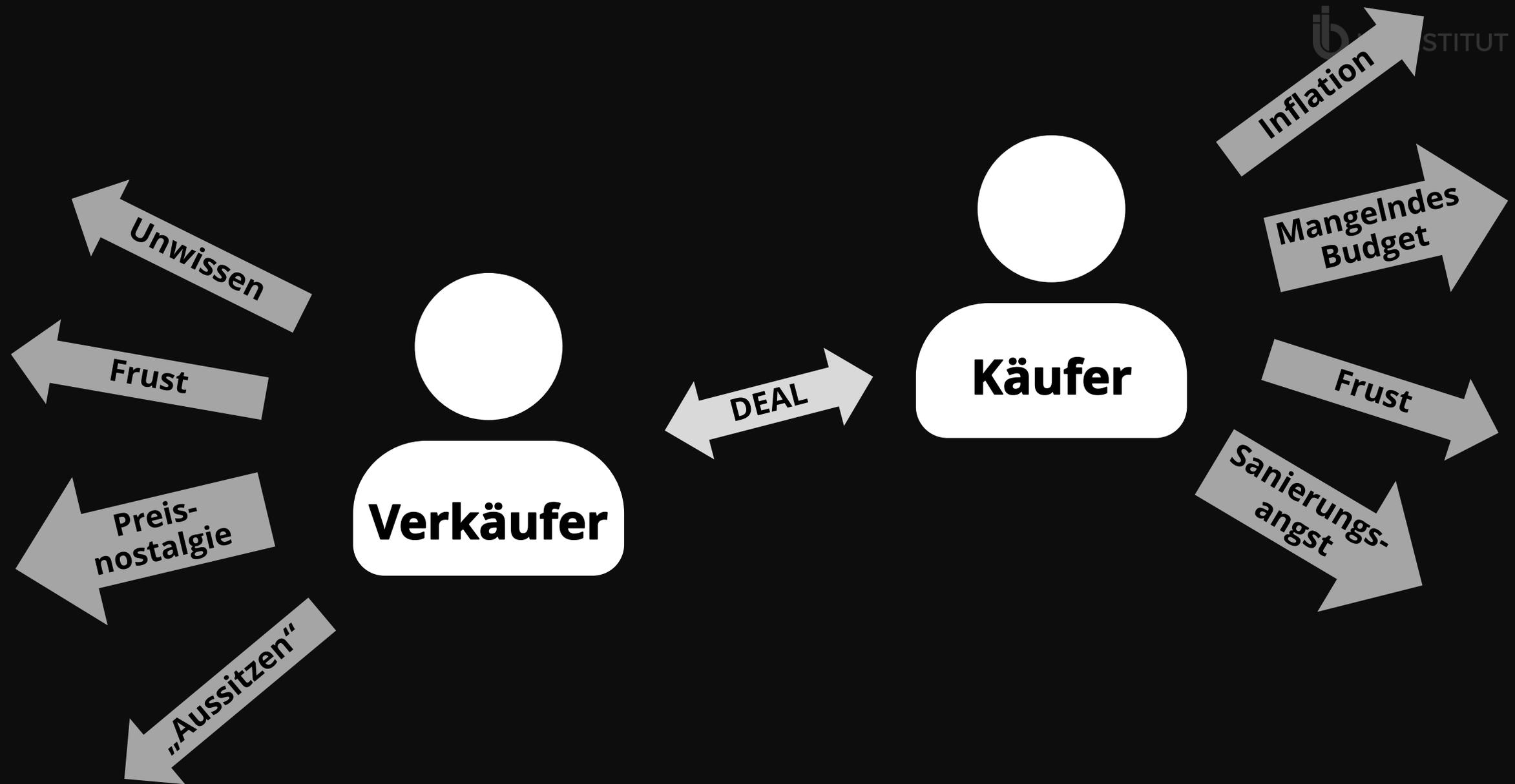
**Wer Bestand kauft, kauft ein Projekt mit.
Bei ausreichend Muskelhypotheke
gibt es hierfür Preisvorteil.**



03

NICHTS ZU KAUFEN?





Regulierung Immobilienwirtschaft

EPBD - Was bedeutet max. Energieklasse F in EU?

Wenig bekannt:

GREEN DEAL
EU-GEBÄUDERICHTLINIE (EPBD)
EUROPÄISCHE LEITLINIE FÜR DEN GEBÄUDEBEREICH

Die Europäische Kommission hat am 15. Dezember 2021 ihre Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) vorgelegt.

Inhalt:

Alle Wohngebäude in Europa müssen im Energieausweis zum Mietvertrag spätestens bis zum Jahr

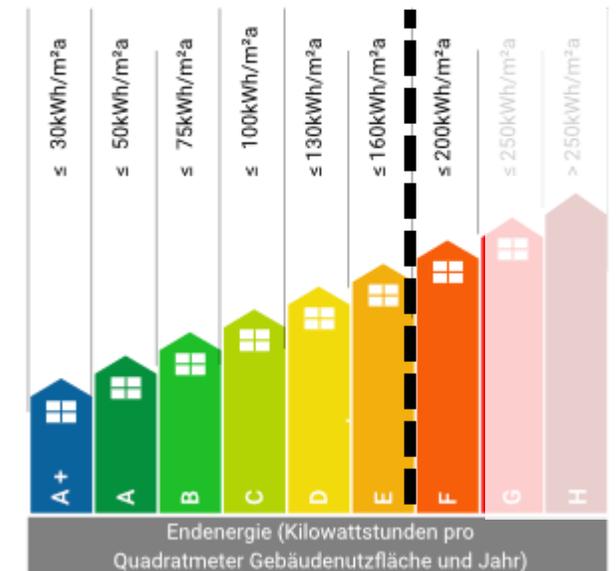
2030 die Mindeststandards für die Energieeffizienzklasse «F» erreichen, bis 2033 Energieeffizienzklasse «E».*

d.h. ... eine **Renovierungspflicht per Energieausweis**

(ab 2030 Neubau emissionsfrei! / Bestand ab 2045)

Nicht mehr vermietbar?
Nicht mehr finanzierbar?
Nicht mehr versicherbar?

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden



Wohngebäude mit Energieverbrauch > 200 kWh/m² * a ???

EU-VORHABEN

Sanierungspflicht: Strafen bis zu 50.000
Euro möglich

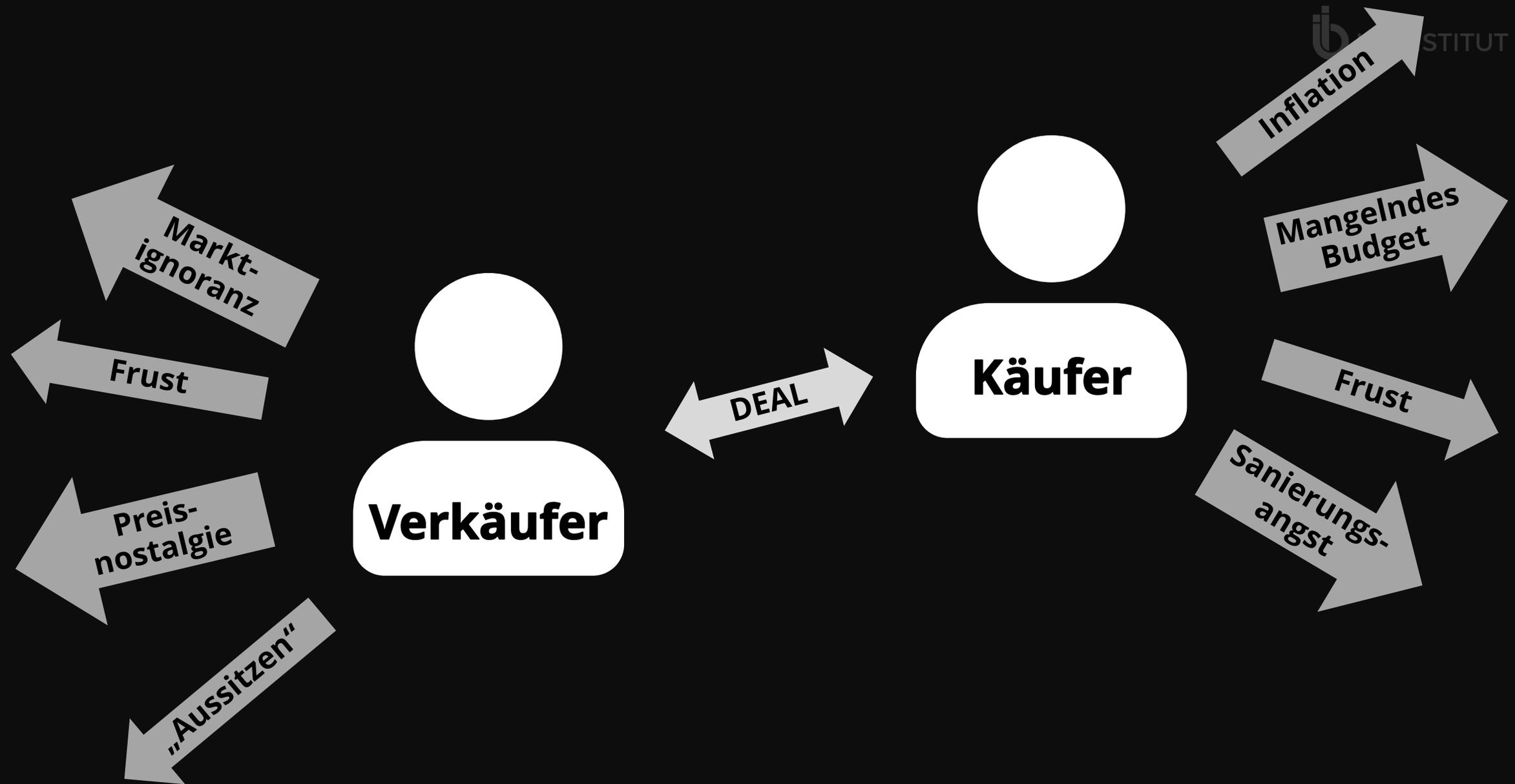
Aktualisiert: 04.04.2023, 22:00

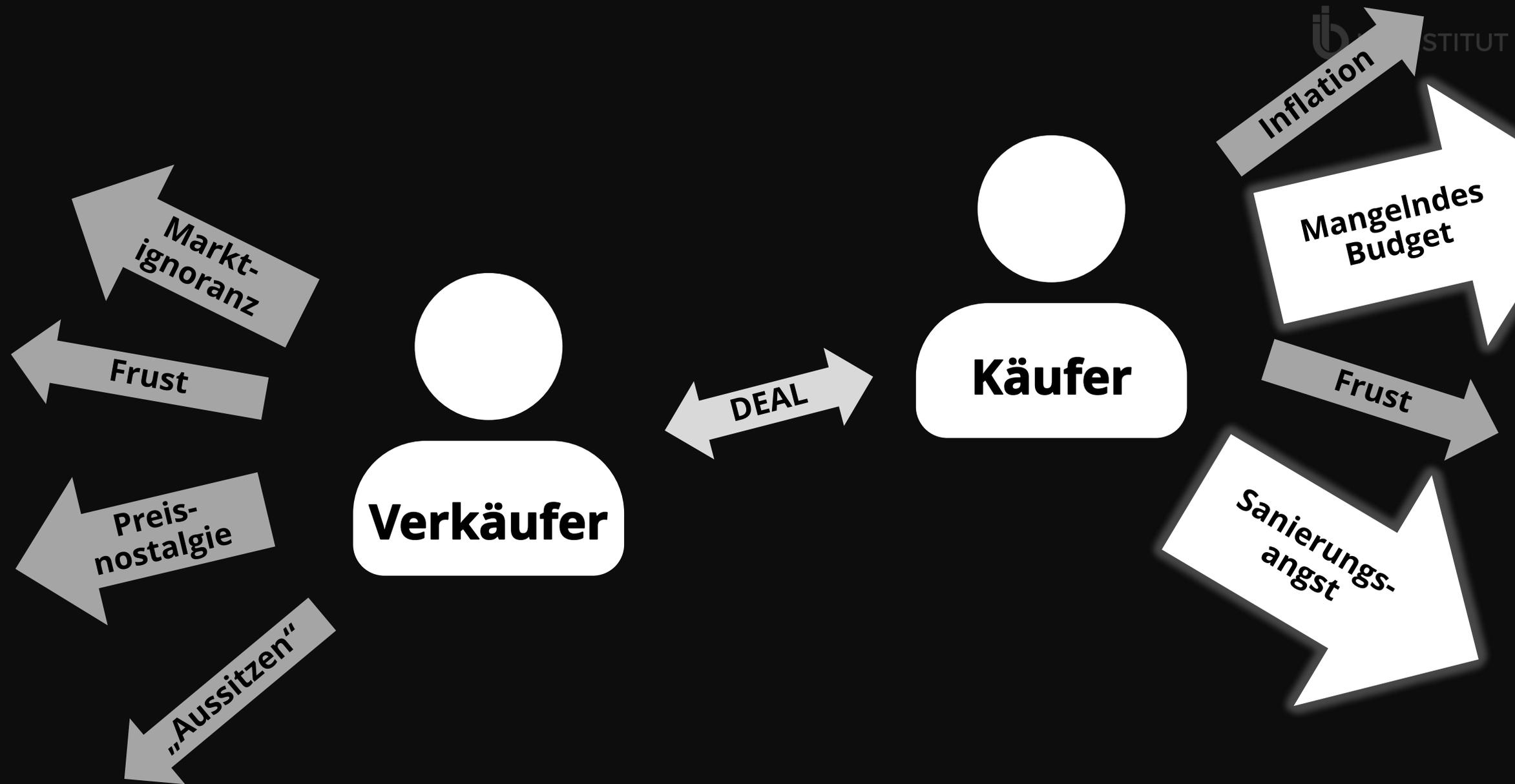
[SANIERUNGSZWANG](#)

EU-Parlament stimmt für Sanierungspflicht von Häusern

Kostenexplosion?

**„Bis zu 200 Euro mehr“: Sanierungszwang der
EU trifft auch Mieter**



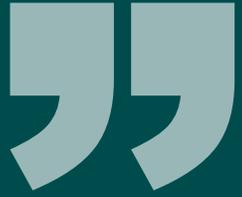


Regulierung Immobilienwirtschaft

Auswirkung auf den deutschen Wohnimmobilienbestand

Energieeffizienz-klasse	Endenergie-verbrauch (in kWh/m ²)	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilien-häuser		
A+	unter 30	3,4 %	7,7 %	7,6 %		
A	30 bis 49,99	4,9 %	9,1 %	7,7 %		
B	50 bis 74,99	13,4 %	12,0 %	9,0 %		
C	75 bis 99,99	20,0 %	15,6 %	10,0 %		
D	100 bis 129,99	24,5 %	21,9 %	13,5 %		
E	130 bis 159,99	16,5 %	15,5 %	12,6 %		
F	160 bis 199,99	10,6 %	9,8 %	13,6 %		
G	200 bis 249,99	4,6 %	17,4 %	18,0 %	11,2 %	39,6 %
H	über 250	2,2 %	3,4 %	14,8 %		

Anteil aller Objekte in Energieeffizienzklassen (Inserate 2017 bis 2020)



Die aktuellen Herausforderungen der Käufer:innen lassen sich nur durch eine effektive Zusammenarbeit zwischen Makler, Finanzierung (und Energieberatung) lösen.

Die Sparkasse ist hierfür ein optimaler Partner.

04

WIE GEHT ES JETZT WEITER?





01

**Der Markt hat sich
unwiederbringlich verändert.
Nostalgie bringt uns nicht weiter.**

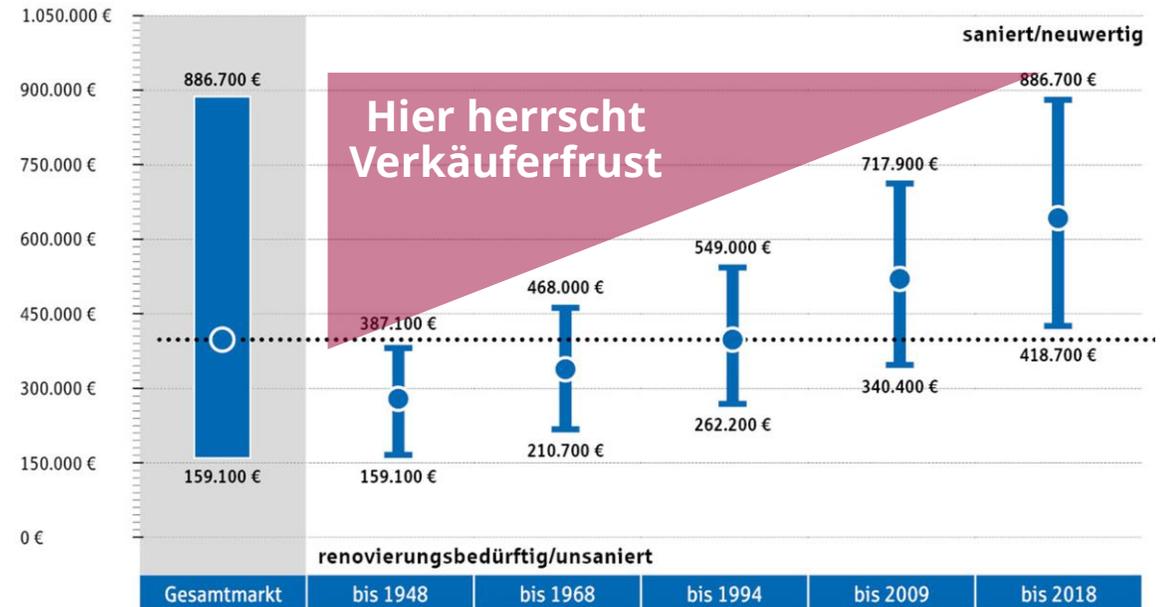
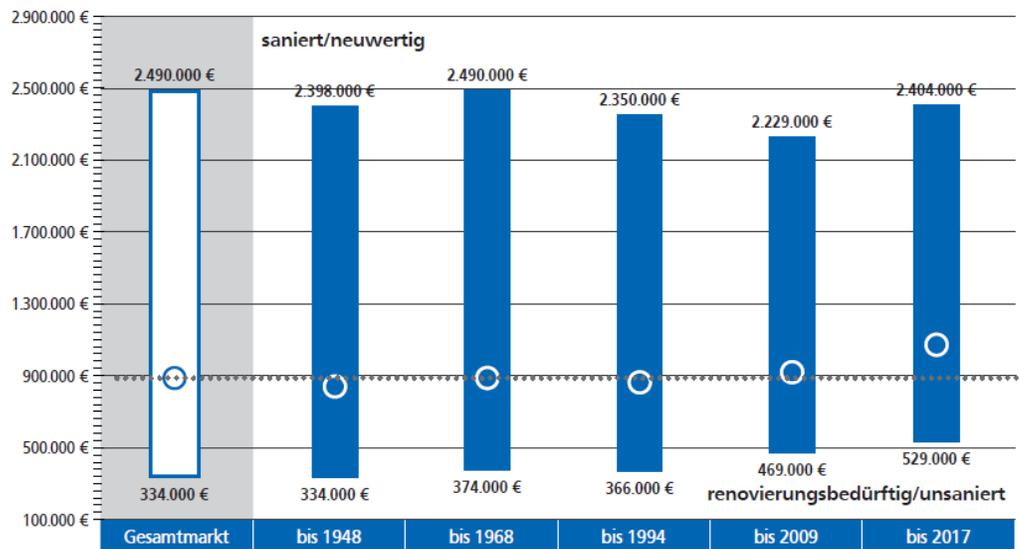


Wie sieht ein normaler Markt aus?

Märkte müssen sich normalisieren – nicht alle Immobilien profitieren davon

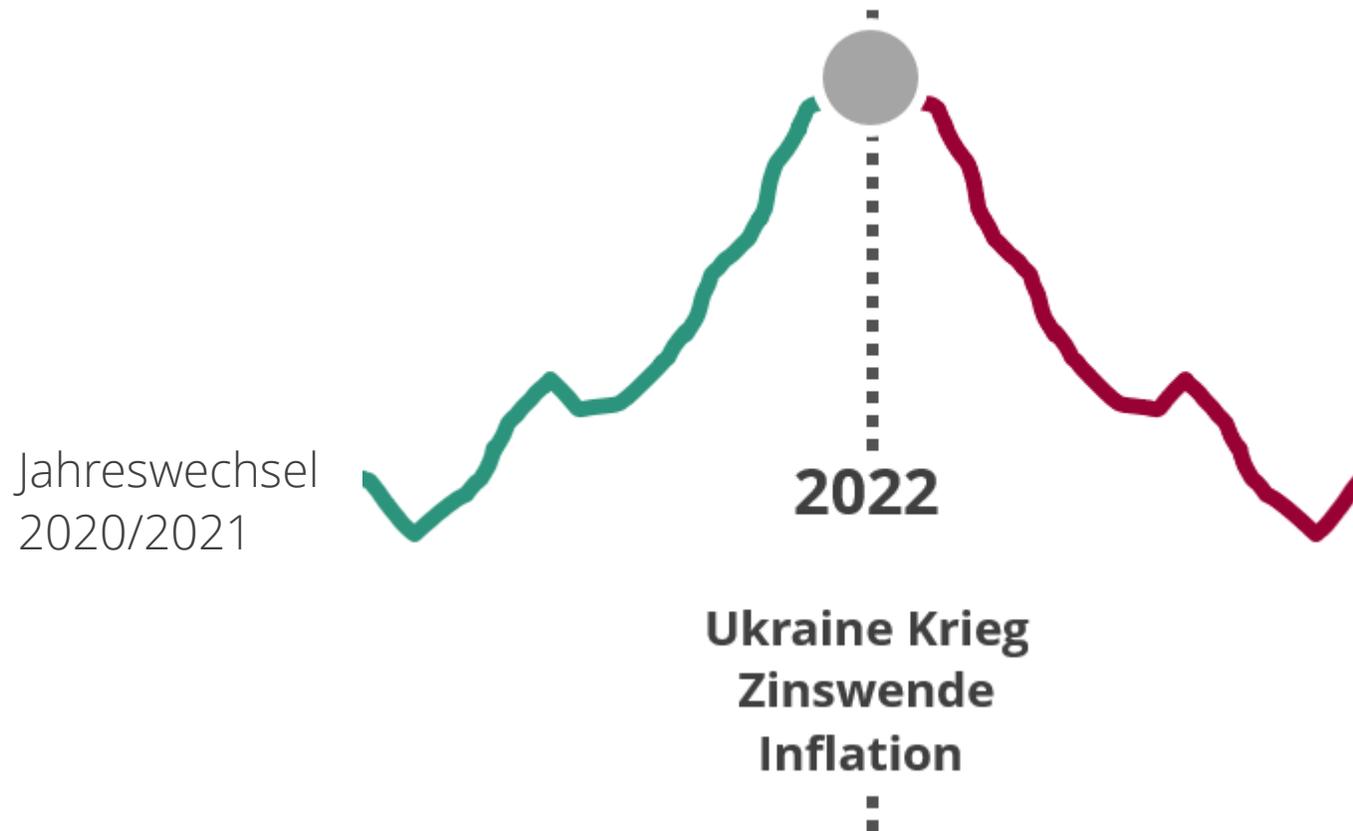


Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen



Der Preis-Abstieg vom „Mount Everest“

erfolgt wie der Preisanstieg (IIB Hypothese)



Voraussichtliches Ziel 2024

Mind.
4-5%
Rendite

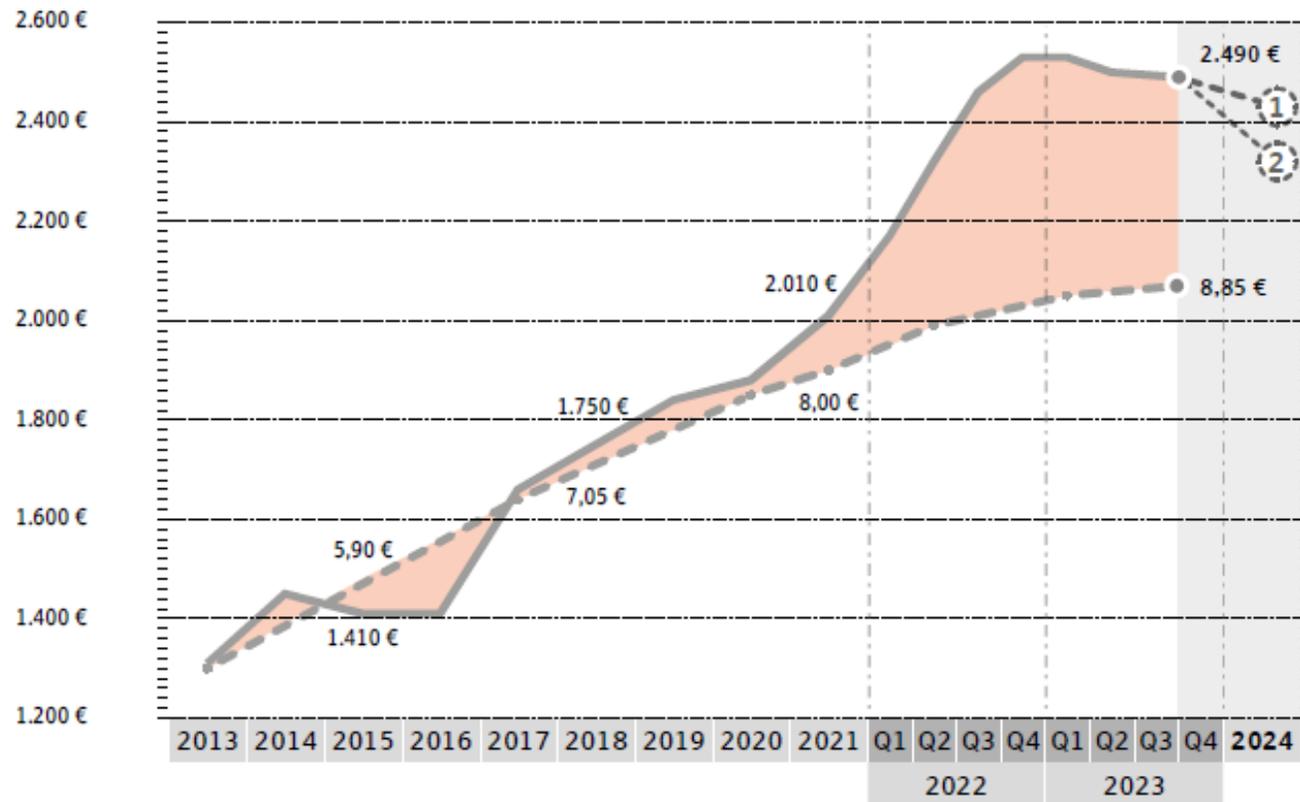
Preiskorrektur von
ca. 20%
für viele Objekte

Unsanierete Objekte
verlieren deutlich mehr.

Blick in den Wohnmarktbericht

Marktbreit und Umgebung

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



11,50 € **4,3 %**
aktuelle Mietrendite p. a.

10,50 €

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

6,50 €

① **stark nachgefragte Immobilien**

5,50 €

② **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

4,50 €

Blick in den Wohnmarktbericht

Wiesentheid und Umgebung

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

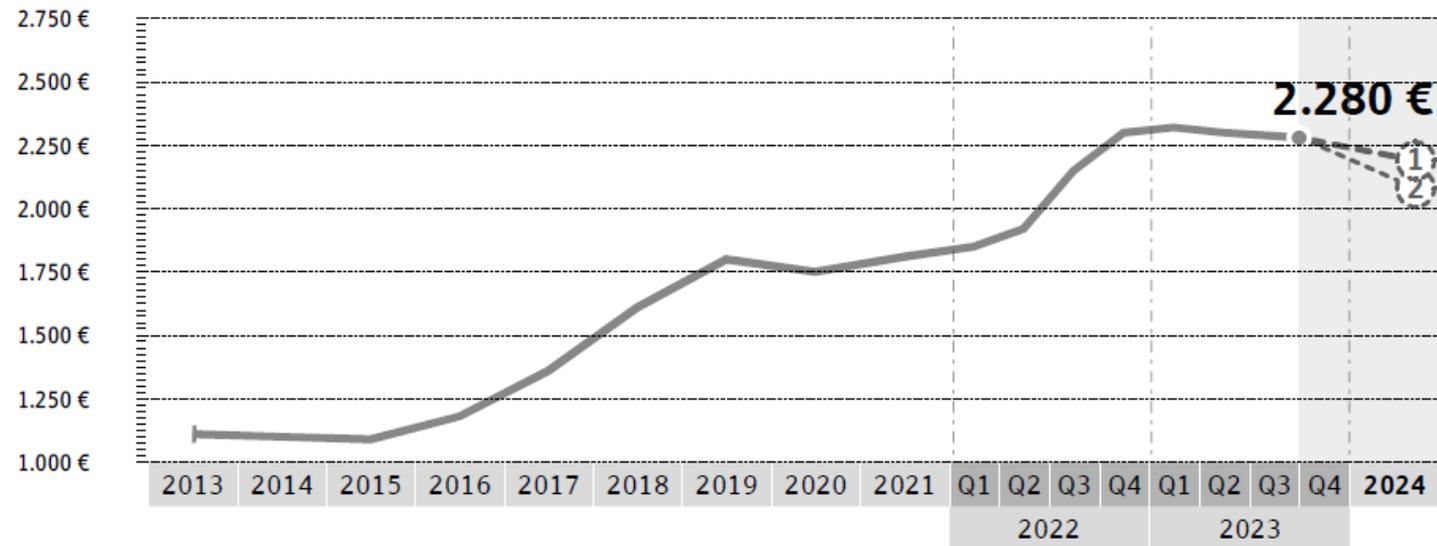
Lage, Ausstattung, Zustand,
Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

① stark nachgefragte Immobilien

② wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern
ggf. entsprechend höhere Preisabschläge.
Hier ist eine individuelle Betrachtung mit
lokalen Experten nötig.

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024





02

**Weg mit Bauchgefühl,
her mit den Fakten.
Experten helfen hierbei.**



Wissen wir wirklich, wie der Markt tickt?

Warum wir mit Zahlen derzeit vorsichtig sein müssen

Marktzusammensetzung



Aktuelle Marktaktivität



Luxussegment von hohen Zinsen kaum betroffen aber blinder Fleck da viel EK.

Premiumsegment kaum erschwinglich – leidet stark.

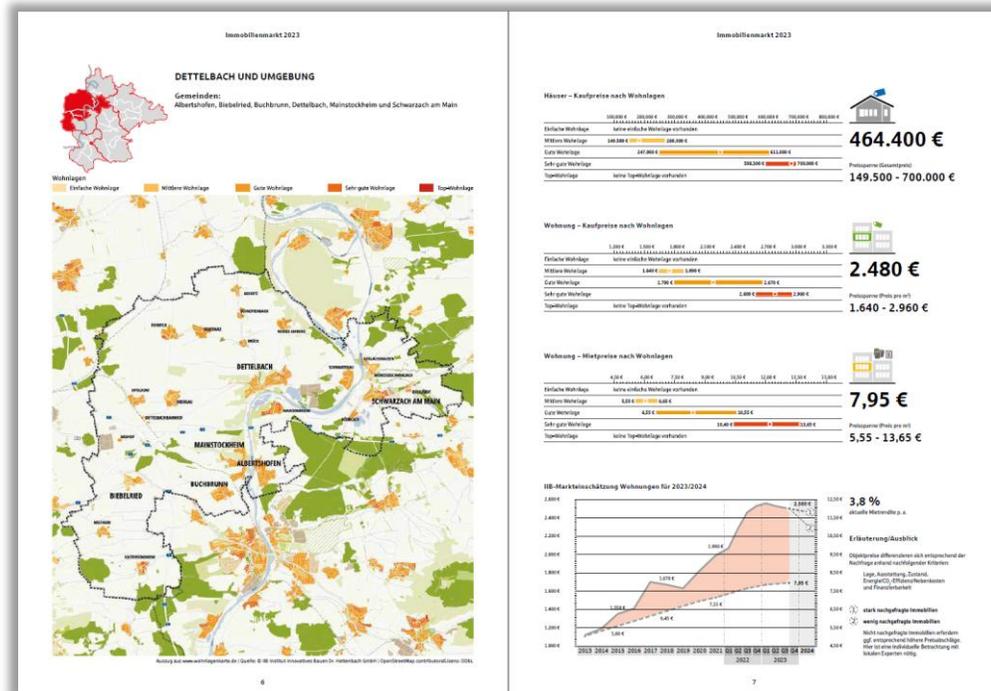
Sanierte Mittelklasseobjekte nach wie vor stark nachgefragt. Unsanierte bleiben liegen.

Unsanierte, niedrigpreisige Objekte werden von Bastlern gekauft.

Immobilien sind individuell

Der Wohnmarktbericht gibt einen Überblick – Experten analysieren **Ihre** Immobilie

Wohnmarktbericht



Individuelle Einwertung Ihrer Immobilie





03

**Schnäppchen sind subjektiv.
Lassen Sie sich Ihres nicht durch
Schlagzeilen entgehen.**



Und lassen Sie sich dabei beraten.





*Die Zukunft gehört denen, die die
Möglichkeiten erkennen, bevor sie
offensichtlich werden.*

Oscar Wilde

A network diagram consisting of a series of interconnected nodes and lines, forming a complex web. The nodes are represented by small circles, and the lines are thin, light-colored lines connecting the nodes. The diagram is positioned in the bottom right corner of the slide.



Podcast

Lagebericht – der Immobilienpodcast

IIB Institut

07

VIELEN DANK!

IIB Institut

Bahnhofanlage 3 | 68723 Schwetzingen
06202 / 95049-10 | info@iib-institut.de

www.iib-institut.de

