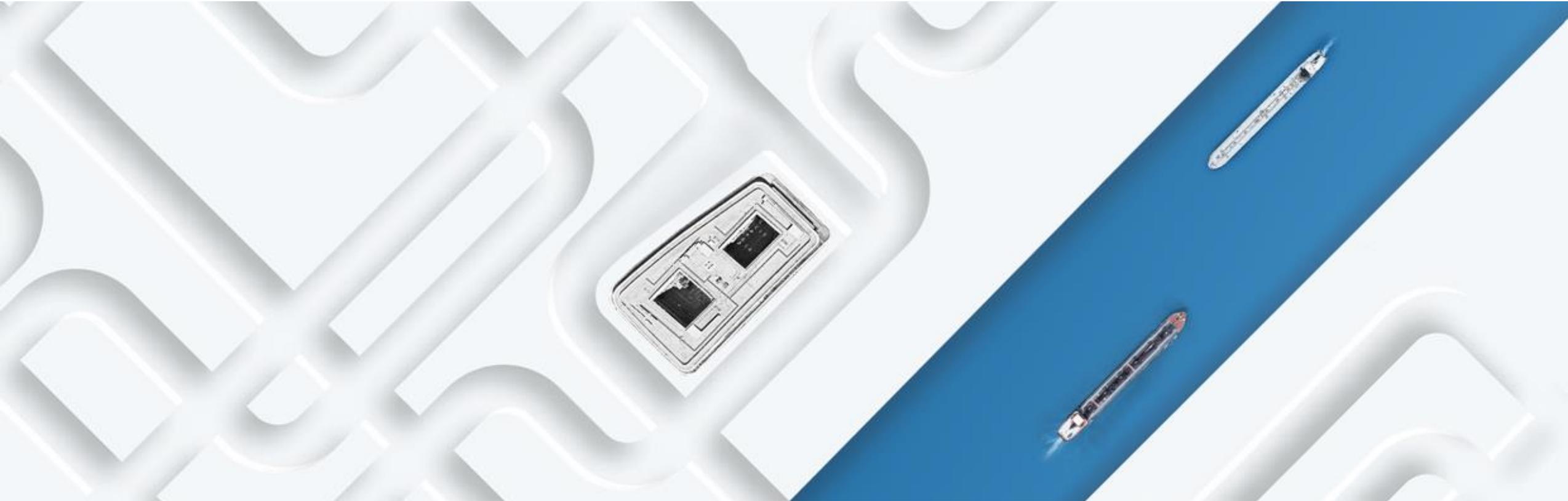


Perspektiven für den Immobilienmarkt in Deutschland



Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter Kompetenzfeld Finanzmärkte
und Immobilienmärkte im Institut der
deutschen Wirtschaft

Honorarprofessor an der
Hochschule Bonn-Rhein-Sieg

Kontakt:

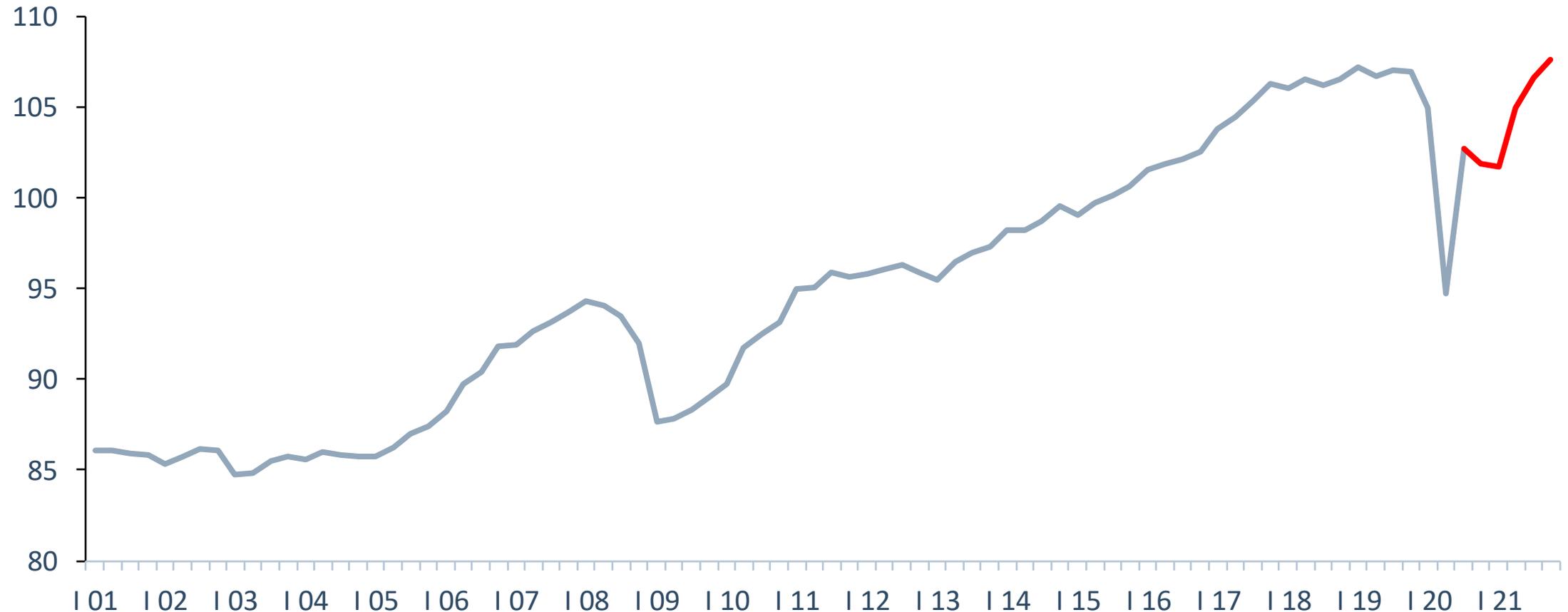
voigtlaender@iwkoeln.de

[@mvoigtlaender](https://twitter.com/mvoigtlaender) (Twitter)



Bruttoinlandsprodukt in Deutschland: + IW-Prognose (12/20)

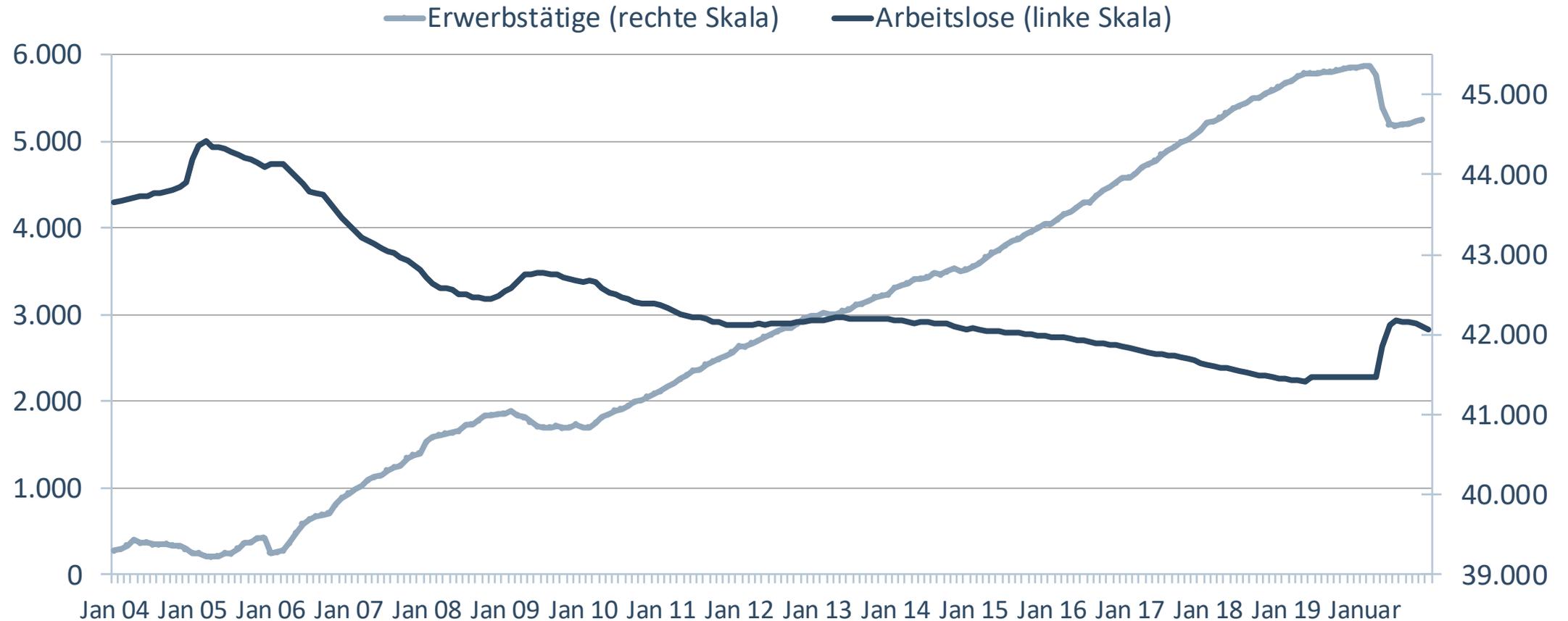
Saison- arbeitstäglich- und preisbereinigte Werte; Index: 2015 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft; letzte Aktualisierung: 08.12.2020

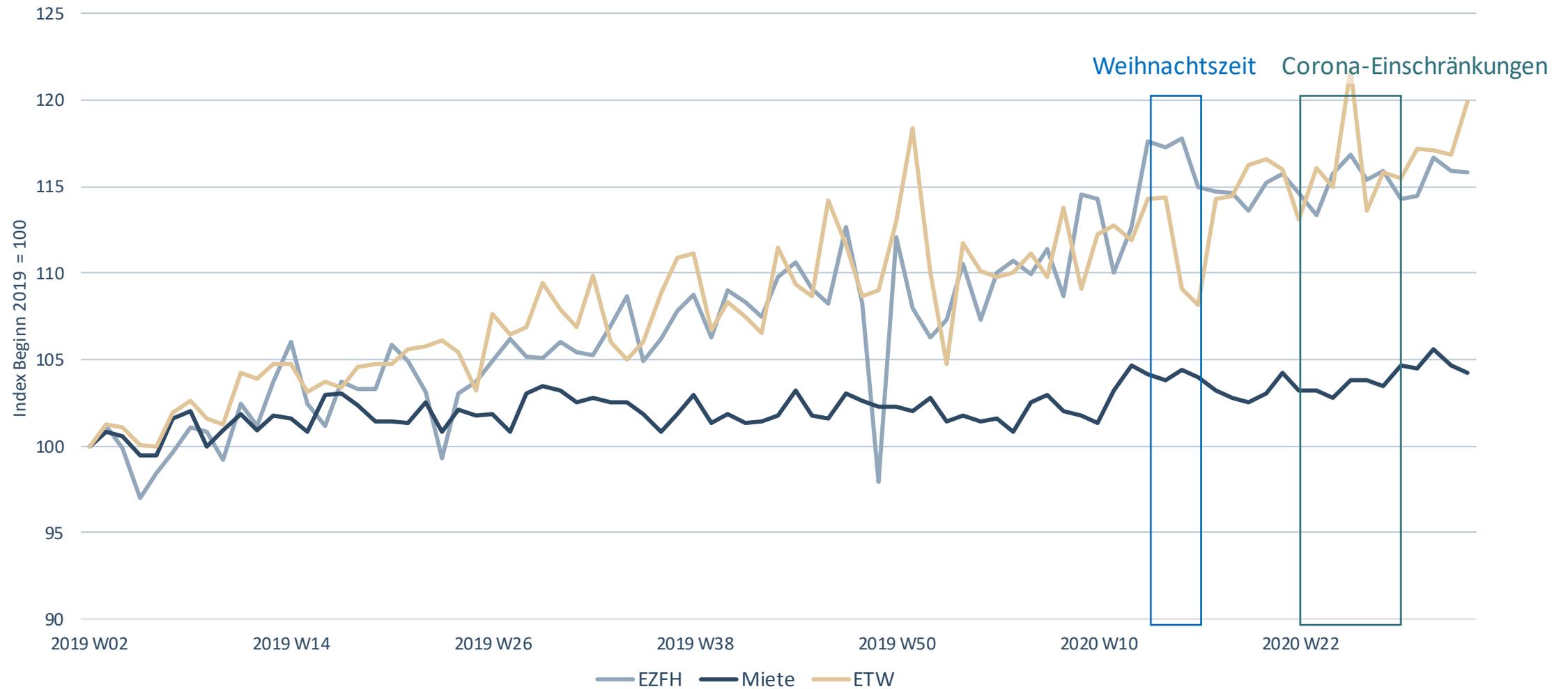
Arbeitsmarkt in Deutschland

Anzahl der Erwerbstätigen und Arbeitslosen in 1.000 Personen, saisonbereinigte Werte



Quelle: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln; letzte Aktualisierung: 04.01.2021

Entwicklung der Immobilienpreise, Deutschland



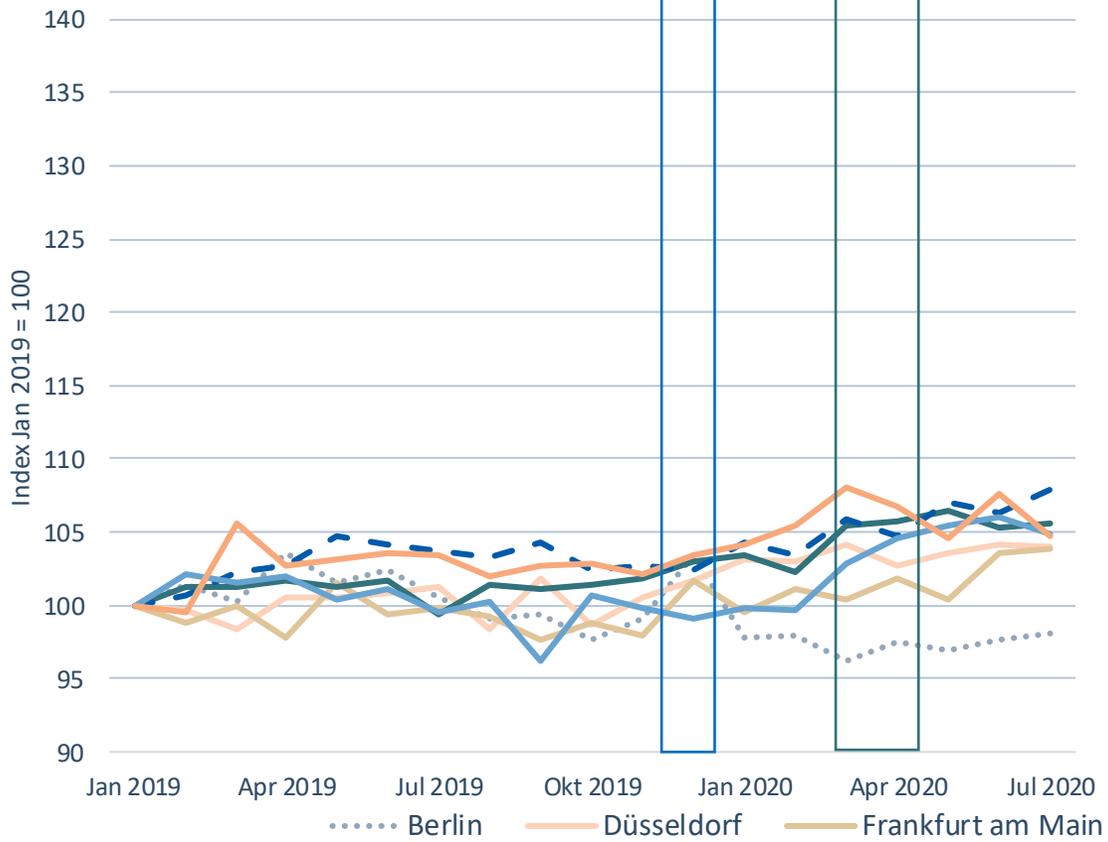
*Alle Baujahre, nur Neuinserate.
Quelle: Value AG

Entwicklung der Immobilienpreise in den Großstädten

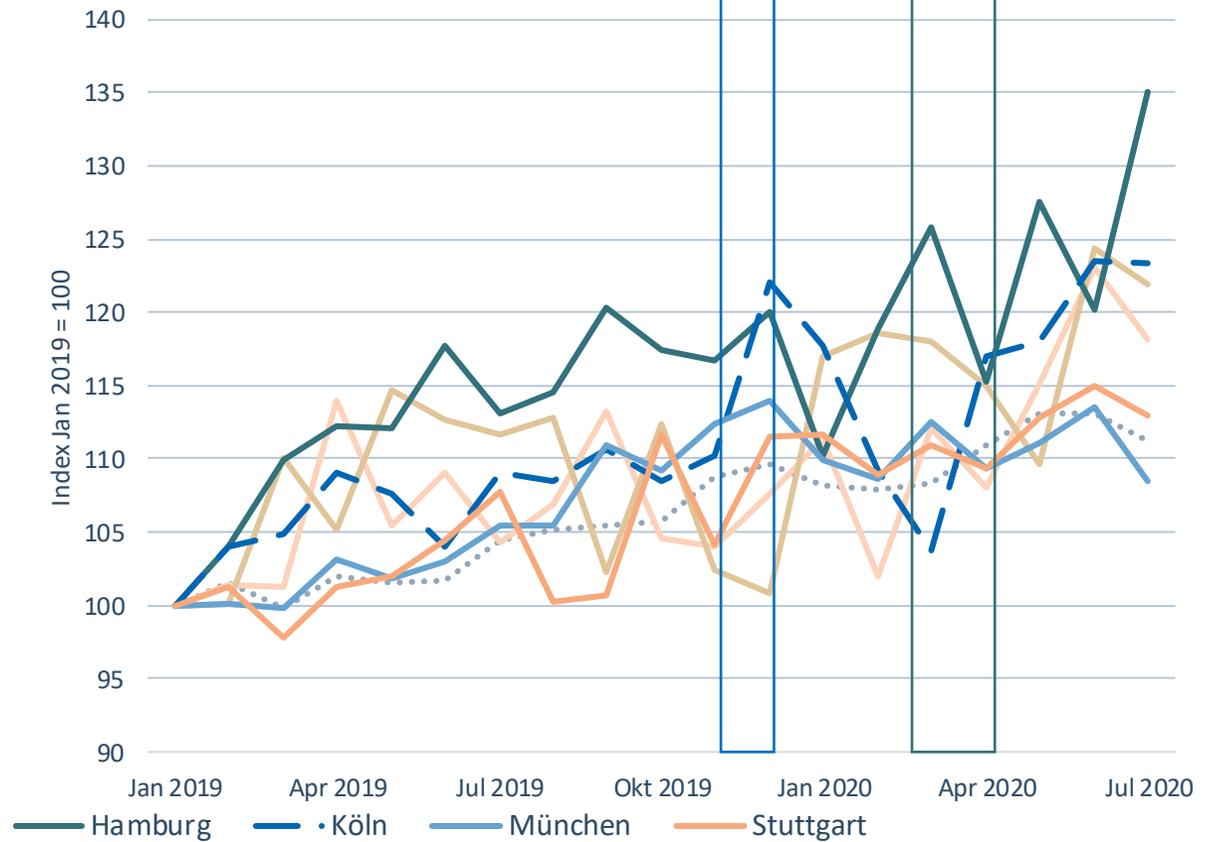
Weihnachtszeit

Corona-Einschränkungen

Mieten



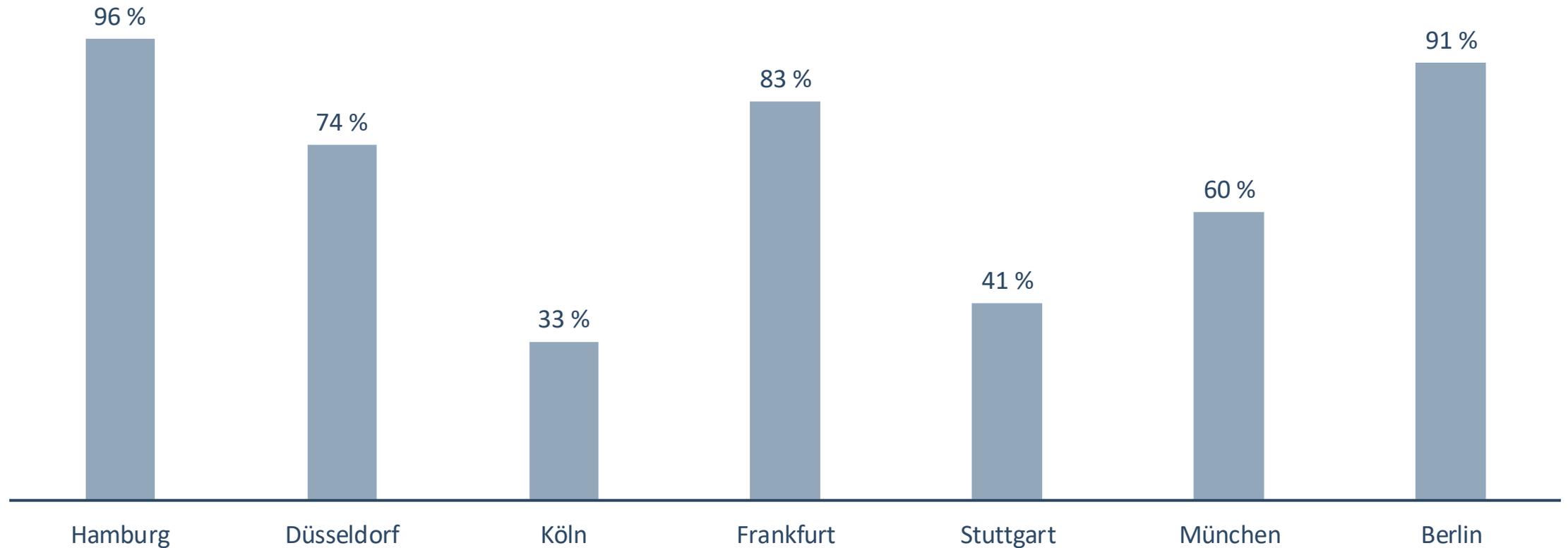
Kaufpreise



*Alle Baujahre, nur Neuinserate.
Quelle: Value AG

Jährlicher Baubedarf und tatsächliche Fertigstellungen

Anteil Fertigstellungen 2019 am jährlichen Bedarf 2016-2020



Quellen: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft

Veränderungen in der Wohnungsnachfrage

Das Büro bleibt wichtig, doch in vielen Unternehmen könnten Mitarbeiter künftig statt einem zwei oder drei Tage die Woche zu Hause arbeiten

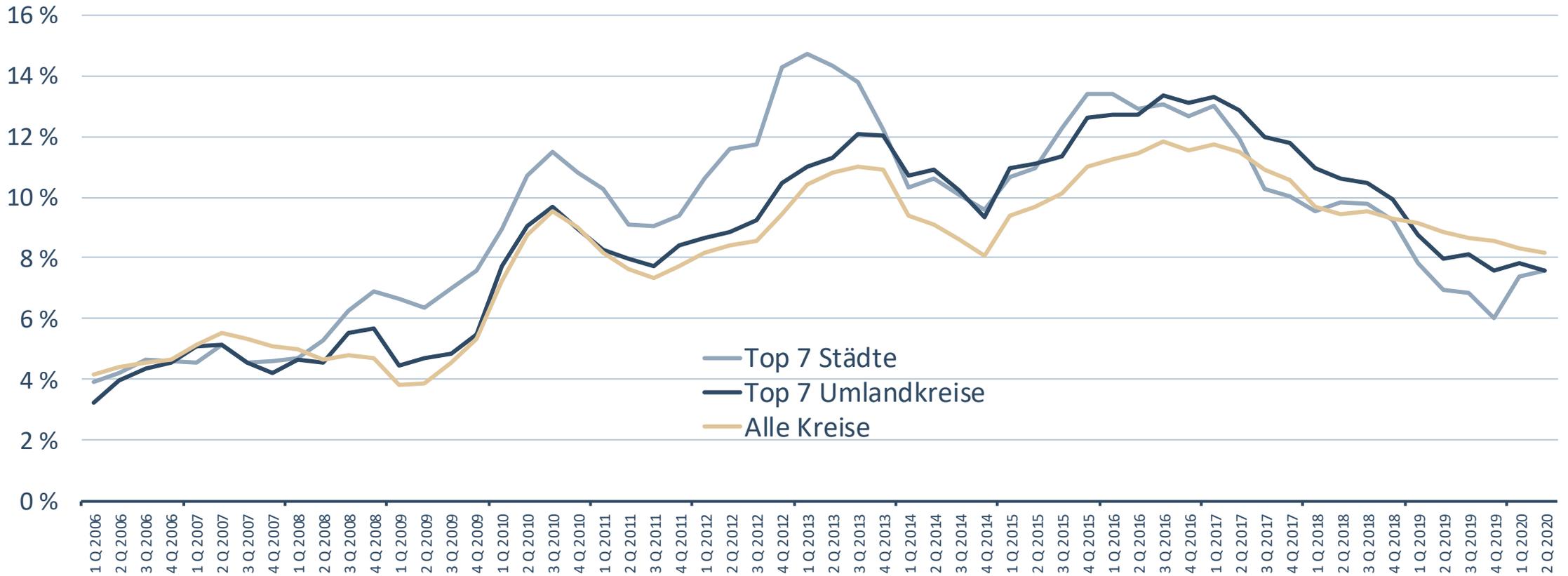
Damit könnte sich die Wohnungsnachfrage verschieben:

- größere Wohnungen (Arbeitszimmer)
- Pendelstrecken können länger werden (Umlandgemeinden)
- Aber: Infrastruktur vor Ort muss attraktiv sein



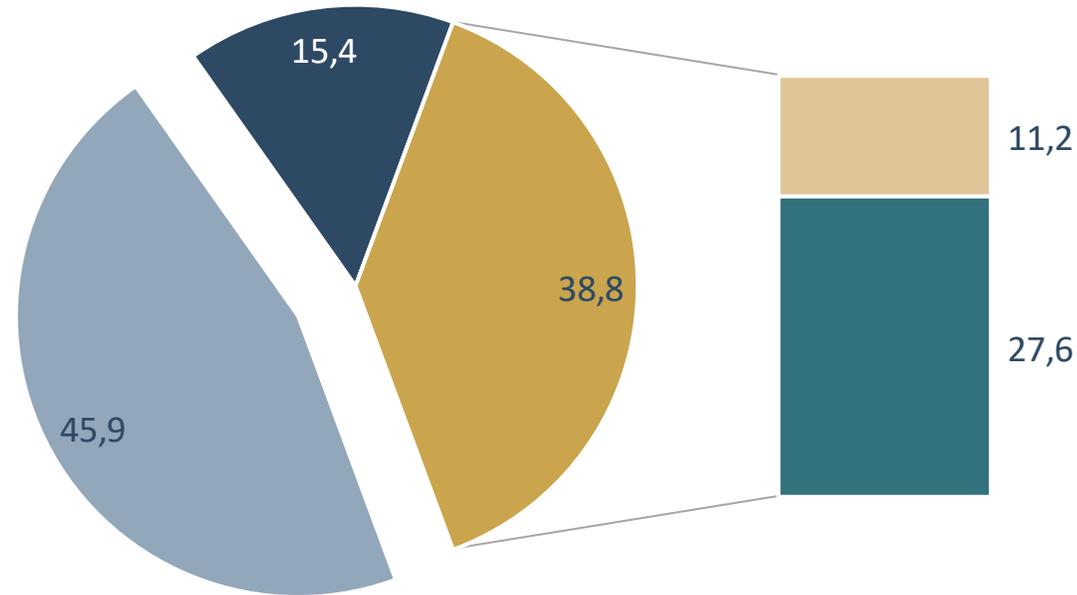
Renditen im Umland schon jetzt höher

Total Return: Mietrendite + Wertsteigerung



Homeoffice wird einen Effekt auf die Flächennachfrage haben

Stand: 2018



- ..., die zumindest gelegentlich von zu Hause aus arbeiten.
- ..., die nicht von zu Hause aus arbeiten und wo die Tätigkeit dies nicht zulässt.
- ..., die nicht von zu Hause aus arbeiten und wo die Beschäftigten dies auch nicht möchten.
- ..., die nicht von zu Hause aus arbeiten und bei denen die Beschäftigten dies gerne tun würden.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Immer mehr Instrumente in der (lokalen) Wohnungspolitik

Umwandlungsverbot Mietendeckel
Vorkaufsrecht
Erhaltungsschutzsatzung
Gemeinwohlorientierung Mietpreisbremse
Sozialer-Wohnungsbau Kommunale-Wohnungsunternehmen
Enteignung Abwendungsvereinbarung
Erbpacht

Strukturelle Herausforderungen im Immobilienmarkt

Wohnungsmarkt: Neujustierung des Verhältnisses Umland / Großstadt, bessere Abstimmung von Infrastruktur, politische Risiken

Digitalisierung I: Arbeitswelten ändern sich, Büros müssen neuen Anforderungen entsprechen

Digitalisierung II: Stationärer Handel unter Druck, aber Innenstädte gesellschaftlich wichtig

Gesucht: Innovative Konzepte

