



IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Ausblick für 2025: Zeit für Entscheidungen

Prof. Dr. Tobias Just (FRICS)

Auf ein erfolgreiches neues Jahr 2025



IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

UNTERNEHMEN

PROJEKTE

MÄRKTE

PERSONEN

Archivsuche

Home > Märkte

IZ+ Survive 'til 25 !?

Von **Marius Katzmann**

Donnerstag, 18. Januar 2024

Auf ein erfolgreiches neues Jahr 2025



IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

UNTERNEHMEN

PROJEKTE

MÄRKTE

PERSONEN

Archivsuche

Home > Märkte

IZ+ Survive **X** 25 !?

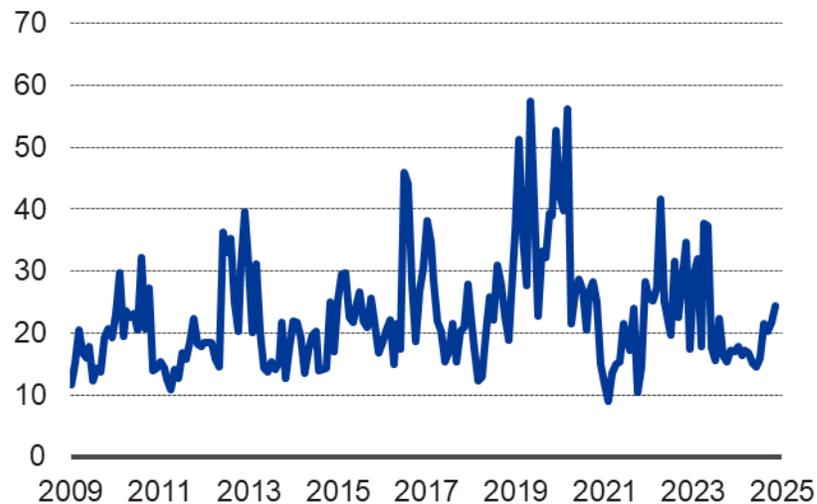
Von Tobias Just

Donnerstag, 16. Januar 2025

Weniger Unsicherheit in der Welt allein ist noch nicht gut

Die Welt scheint etwas weniger unsicher geworden zu sein

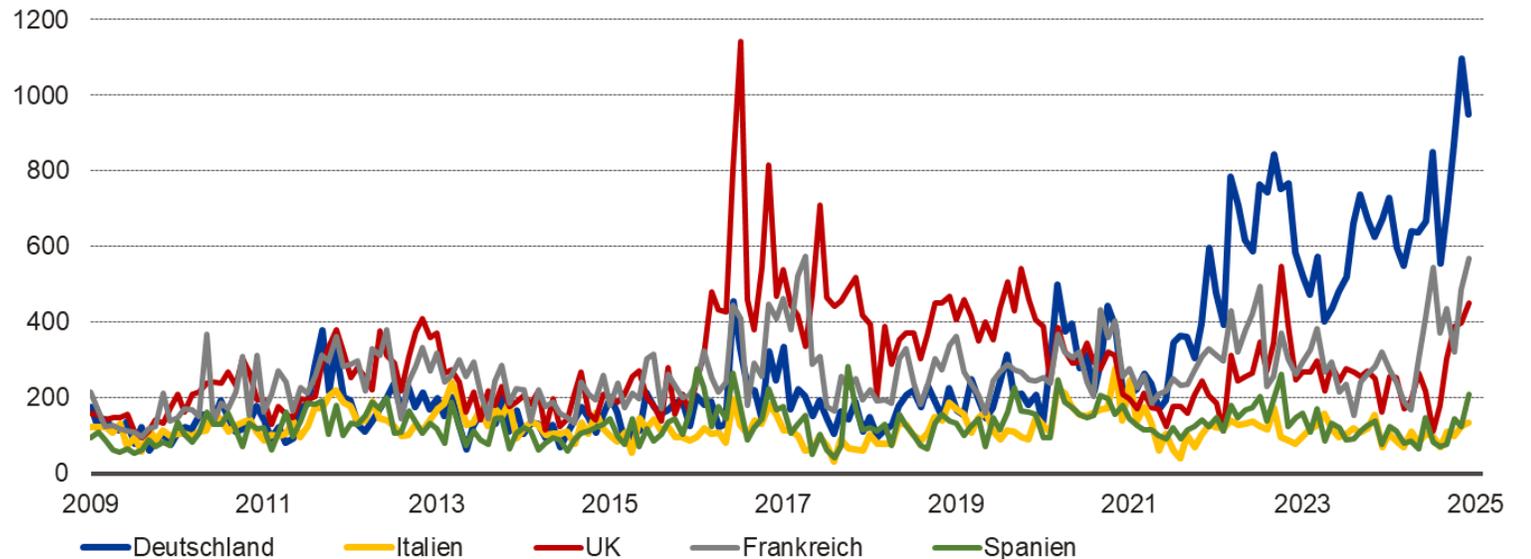
World Uncertainty Index, gewichtet
in '000



Quelle: WUI, EIU

Deutschland ist zum Ausreißer geworden - v.a. mit auf Blick auf wirtschaftspolitische Unsicherheit

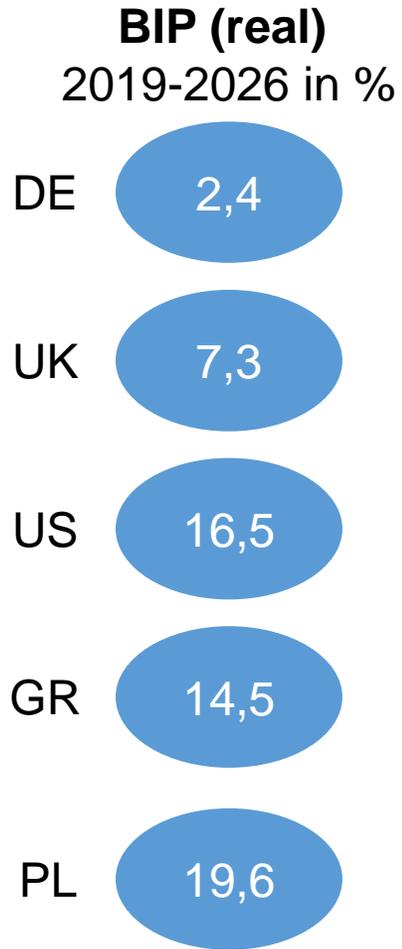
Economic Policy Uncertainty Index, nachrichtenbasiert



Quelle: Measuring Economic Policy Uncertainty by Scott R. Baker, Nicholas Bloom and Steven J. Davis, www.PolicyUncertainty.com.

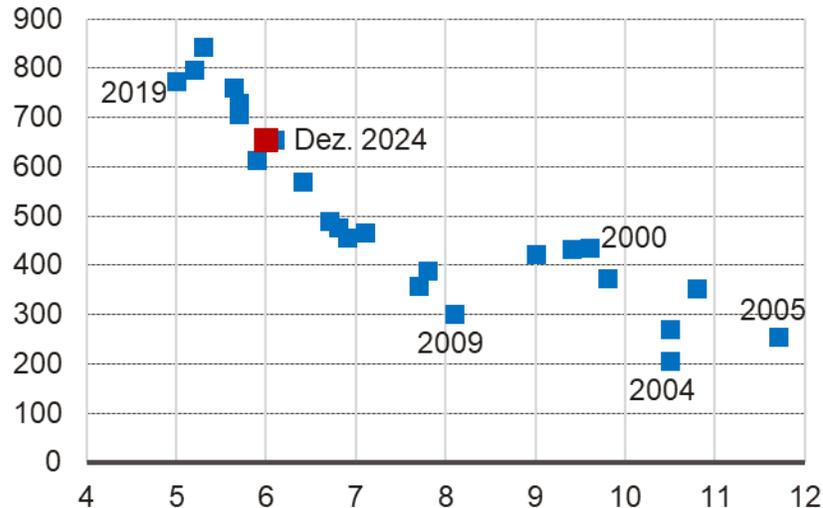
Doch auch für Deutschland wird diese wirtschaftspolitische Unsicherheit 2025 eher abnehmen, da die Ampel gescheitert ist und Neuwahlen stattfinden werden.

The Ugly, the Good and the Bad



Arbeitsmärkte sehr stabil

x-Achse: Arbeitslosenquote in %
y-Achse: Zahl der offenen Stellen, in '000

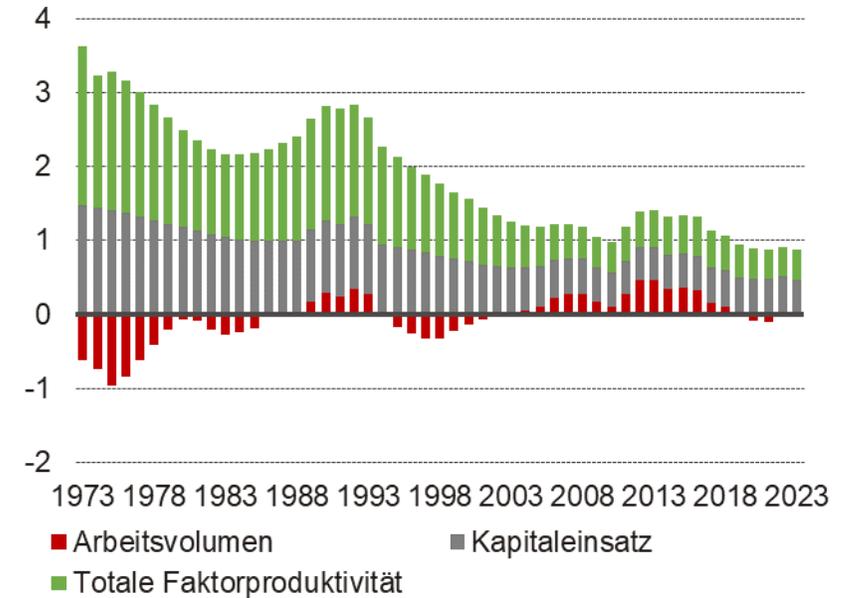


Bis Mai ist die Arbeitslosenquote konstant geblieben, die Zahl der offenen Stellen geht leicht zurück.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Trendwachstum nimmt ab

Wachstumsbeiträge in %-Punkten

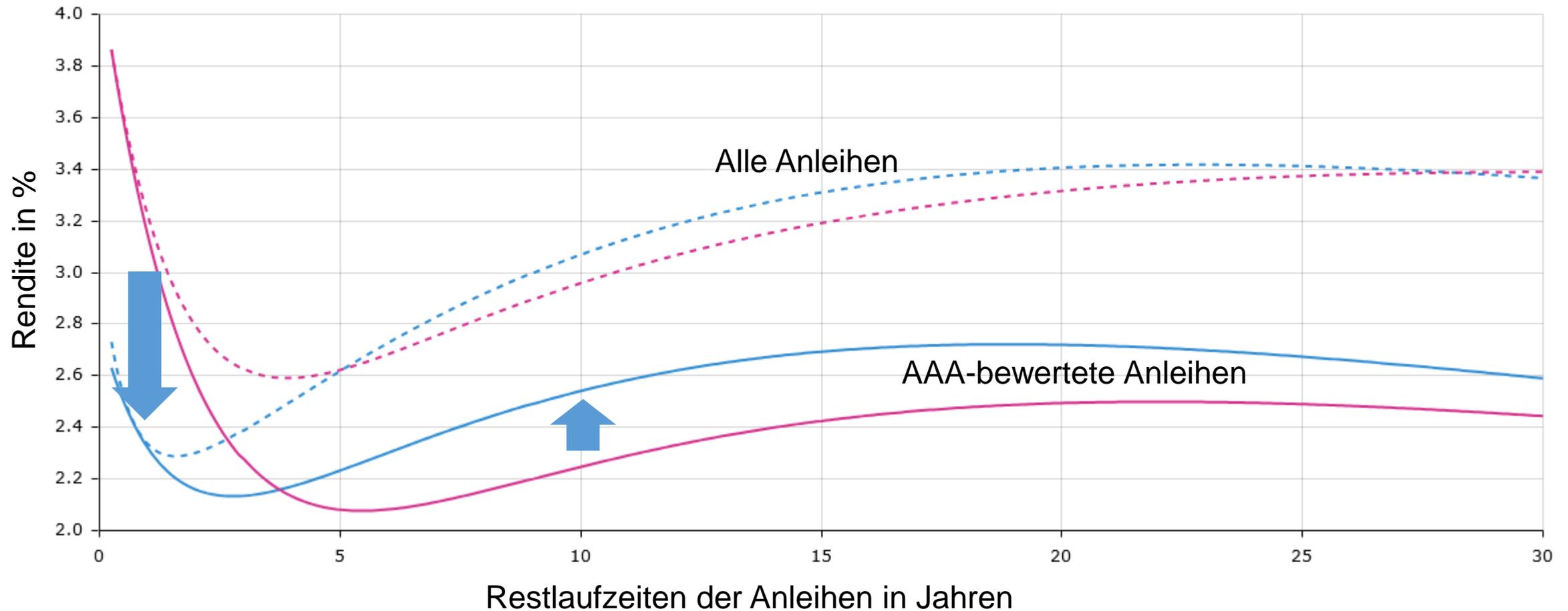


Quelle: Sachverständigenrat

Zinssenkungserwartungen haben sich deutlich reduziert

6 January 2025

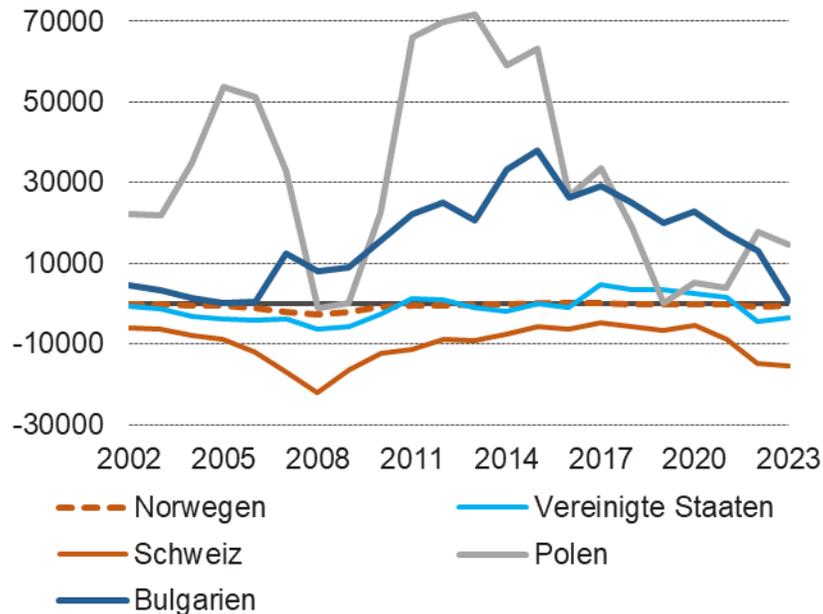
5 January 2024



Zwei unterschätzte Lasten werden deutlich

Wichtigste Zielländer von (Netto-)Fortzügen

Nettofortwanderung, ausgewählte Länder



Quelle: Destatis

1. Zuwanderung ist kein Selbstläufer



2. Mehr Ausgaben für Verteidigung notwendig

84 Mrd. EUR
(pro Jahr, zusätzlich)

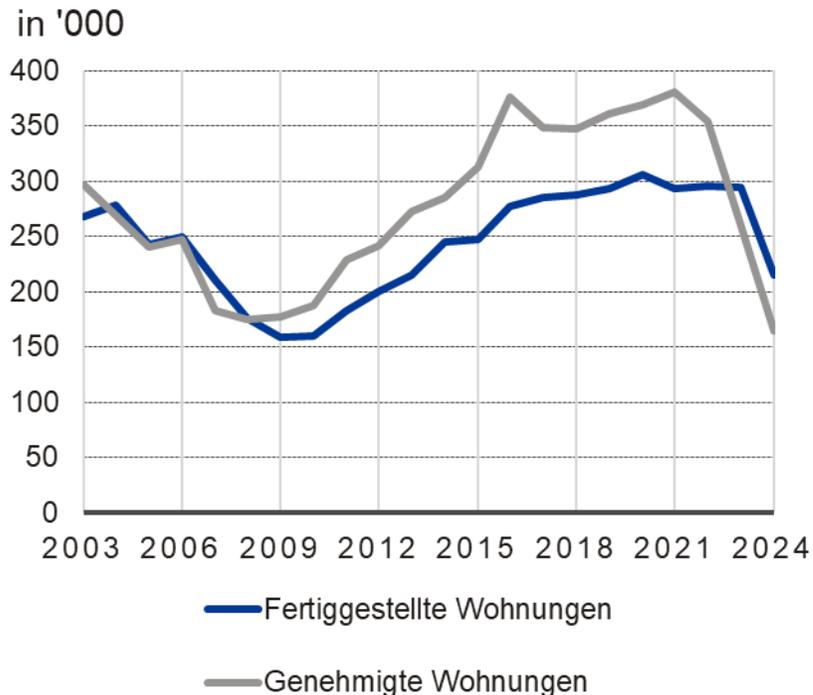
Habeck will Verteidigungsausgaben auf 3,5 Prozent steigern

Der Wirtschaftsminister fordert fast doppelt so viele Mittel für die Bundeswehr wie bisher – und zeigt eine völlig neue Haltung zum Wehrdienst, den er selbst einst verweigert habe.

03.01.2025 - 15:29 Uhr aktualisiert

Wohnungsbau steht weiterhin vor roter Ampel

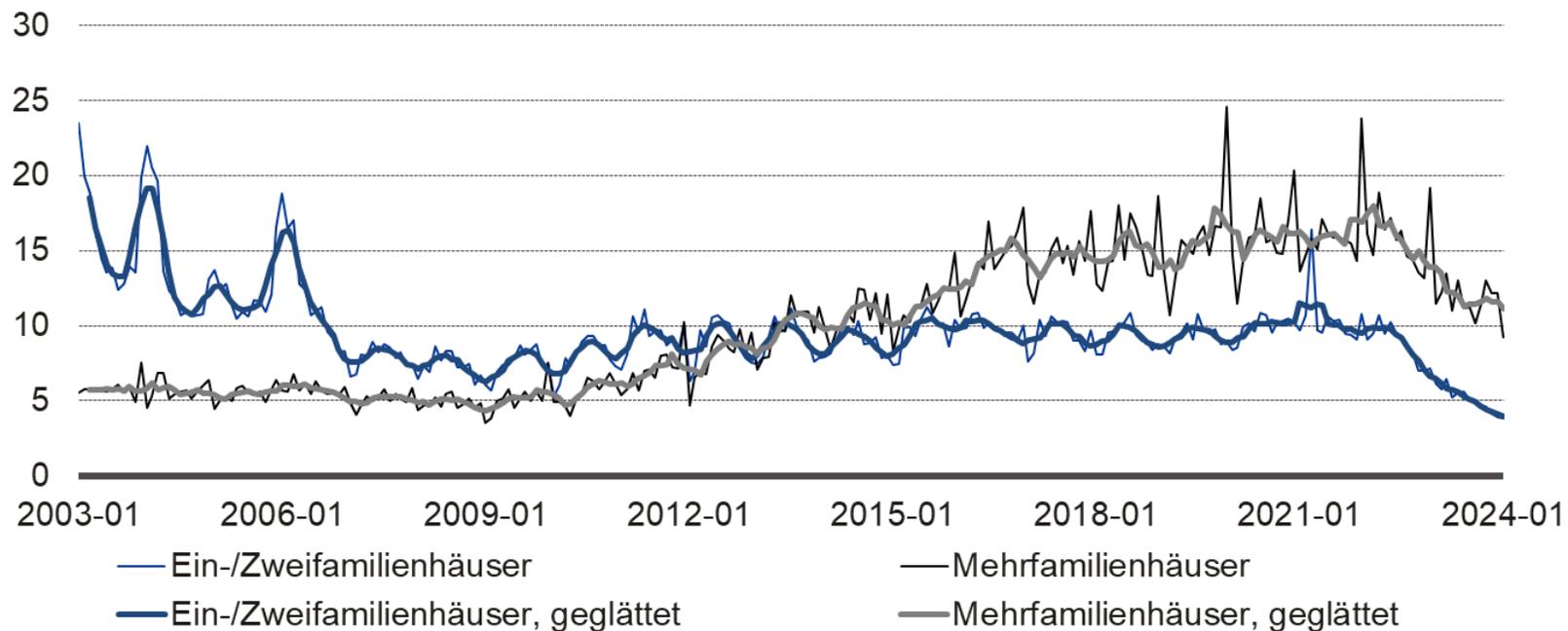
Heftiger Einbruch noch nicht beendet



Quelle: Destatis, 2024 Prognose ifo-Institut

Deutlicher Rückgang: noch nicht gestoppt

Baugenehmigungen pro Monat, in '000



Quelle: Destatis

Rückgang im Vergleich zum Monatsmittelwert 2020/2021

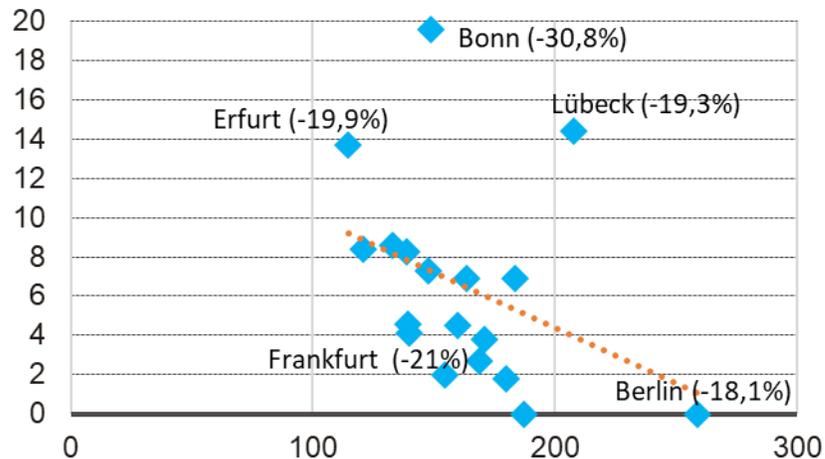
Einfamilienhäuser: -60%

Mehrfamilienhäuser: -30%

Wohnungspreise zuletzt wieder gestiegen (ab Q3 2024)

Preise beginnen zu steigen Einfamilienhäuser

x-Achse: Preisanstiege 2010 bis Maximum (%)
y-Achse: Preisanstieg 2024 (seit Min., in %)

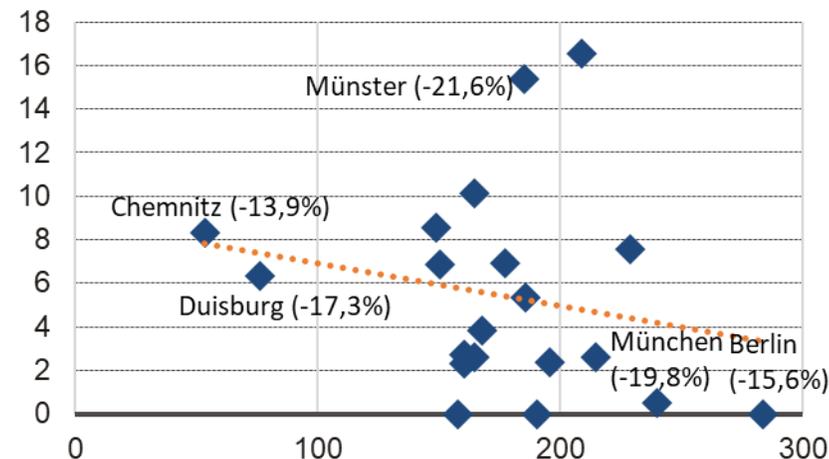


Angaben in Klammern sind maximale Preisrückgänge seit 2022

Quelle: GREIX, eigene Berechnungen

Und dies gilt auch für... Eigentumswohnungen

x-Achse: Preisanstiege 2010 bis Maximum (%)
y-Achse: Preisanstieg 2024 (seit Min, in %)



Angaben in Klammern sind maximale Preisrückgänge seit 2022

Quelle: GREIX, eigene Berechnungen

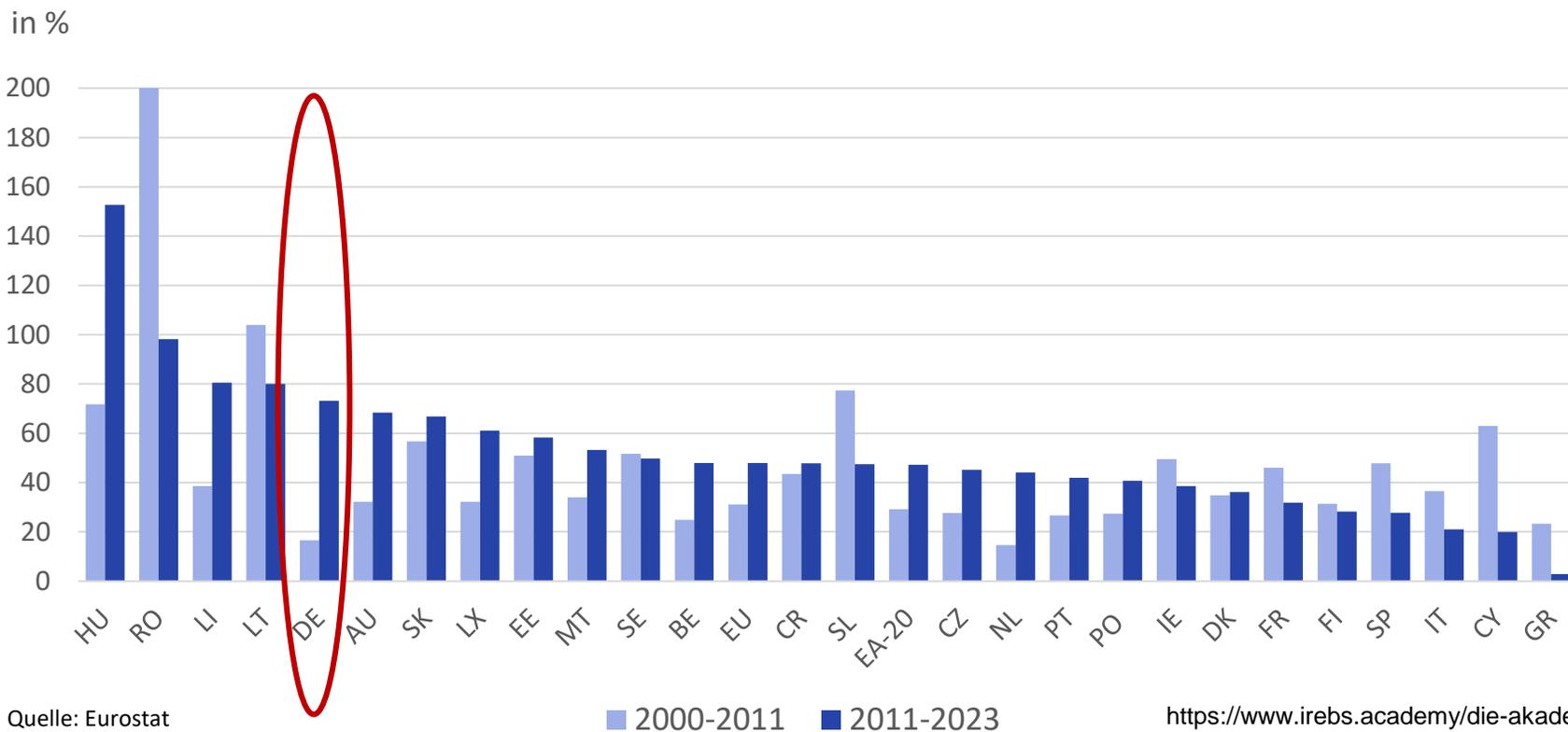
Wohnungsmärkte erholen
aufgrund anhaltender Knappheit
und weil es Anpassungen gab:

- Mieten sind gestiegen
- Preise gesunken
- Zinsen etwas gefallen

Nun passen Mieten, Preise und Zinsen wieder besser zusammen, und weil der Ausblick für die Flächennachfrage günstig bleibt, wird sich der Markt beleben.

Wohnen in Deutschland ist relativ teuer – auch weil die Kosten stärker gestiegen sind als in anderen Ländern

Entwicklung der Baukosten in Europa



STANDPUNKT. IRE|BS Immobilienakademie
International Real Estate Business School
Universität Regensburg
Ausgabe 138 | 11. Dezember 2024

Wohnen in Deutschland: relativ teuer, aber die Gründe sind vielschichtig
Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg und IRE|BS Immobilienakademie

Gemäß einer aktuellen Publikation von Eurostat geben Menschen in Deutschland rd. 25 % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnzwecke aus. Im europäischen Vergleich schneidet Deutschland damit schlecht ab: Nur drei von 27 Ländern erreichen in dieser Auswertung schlechtere Werte (Griechenland, Luxemburg und Dänemark). Wohnen ist teuer in Deutschland, und dies gilt gleichermaßen für Mietwohnungen wie für Eigentumswohnungen.

Natürlich haben die starken Preissteigerungen seit 2010 erheblich zu dieser Schieflage beigetragen, zwar gab es moderate Preiserückgänge seit 2022, doch weil diese durch deutlich steigende Finanzierungszinsen induziert wurden, hat sich die Erschwinglichkeit für private Haushalte, die kaufen möchten, nicht verbessert. Zusätzlich haben steigende Baukosten jede Bauaktivität verteuert, wodurch für die nächsten Jahre zunächst mit einem spürbaren Rückgang der Wohnungsfertigstellungen und im Zuge dessen mit anhaltend steigenden Mieten zu rechnen ist. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum wird in Deutschland herausfordernd bleiben.

Reflexartig werden nun politische Forderungen nach Mietendeckeln oder zumindest verlängerten Mietpreisbremsen laut. Natürlich ist diese Forderung für belastete Haushalte nachvollziehbar, da sie sich hiervon eine Entlastung erhoffen. Eine nachhaltige Entspannung lässt sich jedoch nur durch eine Ausweitung des Wohnraumangebots erreichen. Somit ließe sich mit einer temporär wirkenden Mietpreisbremse allenfalls Zeit erkaufen, in der zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Weitere miestreulierende Schritte müssen daher befristet sein, und selbst dies birgt das Risiko, dass Investoren die Befristung als ungläubwürdig einschätzen und ihre Bauzurückhaltung nicht aufgeben. In diesem Fall eines anhaltenden Bauenthusiasmus bliebe das grundlegende Problem der Knappheit erhalten.

Doch in diesem Standpunkt soll die Aufmerksamkeit auf drei Strukturasspekte gelenkt werden, die dafür sorgen, dass die Erschwinglichkeit in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern schlechter ist. Diese Gründe sind zum einen nicht zwingend ein Problem und zum anderen bräuchte es andere Instrumente als eine Mietpreisbremse, wenn sie als Problem eingeschätzt würden.

Erstens, Wohnfläche je Einwohner ist mit 47 m² relativ groß, gerade im Vergleich zu süd- und osteuropäischen Ländern. Das ist gut, vor allem ist es deutlich mehr als in den 1990er-Jahren. 1991 verfügte jede Person rechnerisch über 35 m². Dies stellt insbesondere deswegen eine Herausforderung dar, weil in Deutschland zusätzlich viel Wohnraum in hochverdichteten urbanen Räumen besteht. Dies findet Ausdruck in dem Anteil der Haushalte, die in Wohnungen und nicht in Häusern wohnen. In Deutschland leben rund zwei Drittel der Haushalte in Wohnungen. Nur in Spanien und Malta ist der Anteil höher. Das Leben in hochverdichteten Zentren ist teuer, weil Boden knapp ist.

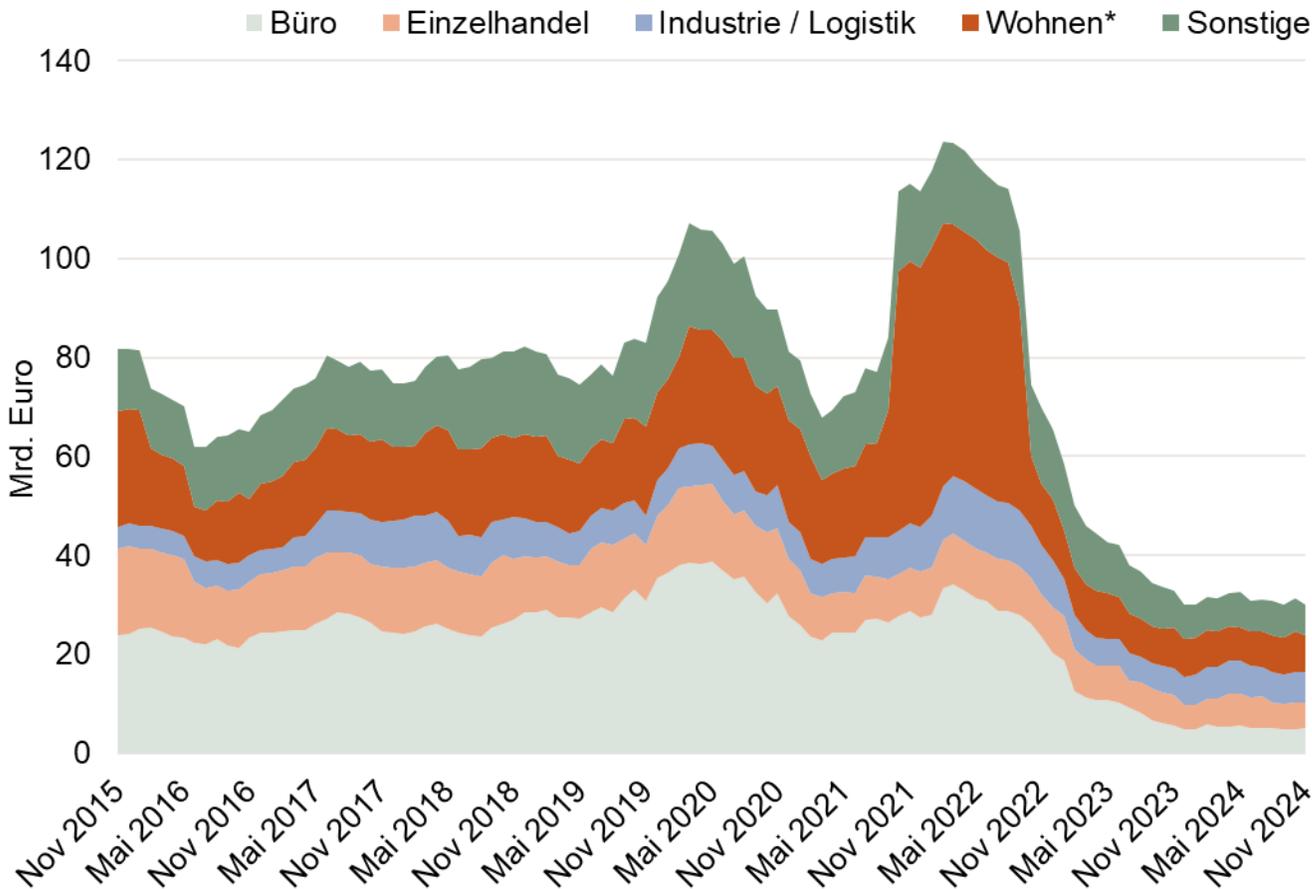
114

Zum Nachlesen:

<https://www.irebs.academy/die-akademie/irebs-standpunkt/detail/irebs-standpunkt-nr-138>

Gewerbliche Transaktionsmärkte erholen sich nur langsam

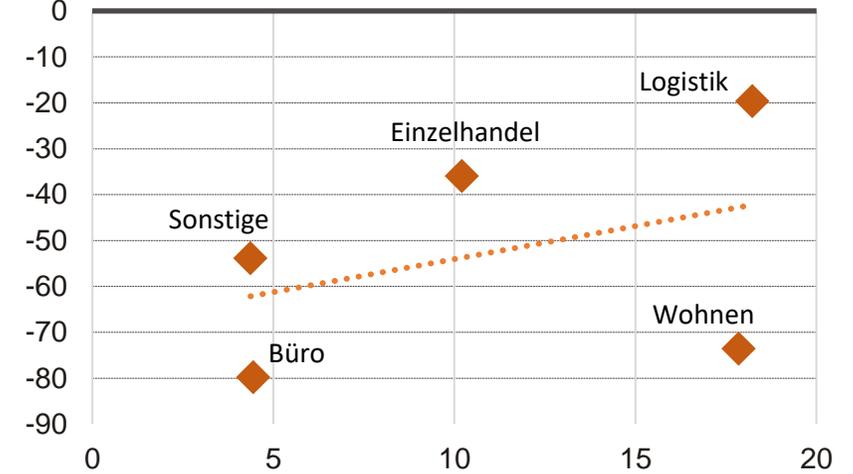
Gewerbliches Transaktionsvolumen in Deutschland (rollierend)



Quelle: Savills / * nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten

Unterschiedliche Anpassungen im Transaktionsvolumen

x-Achse: Q4/2024 relativ zu Minimum (i%)
y-Achse: 2024/2021, %



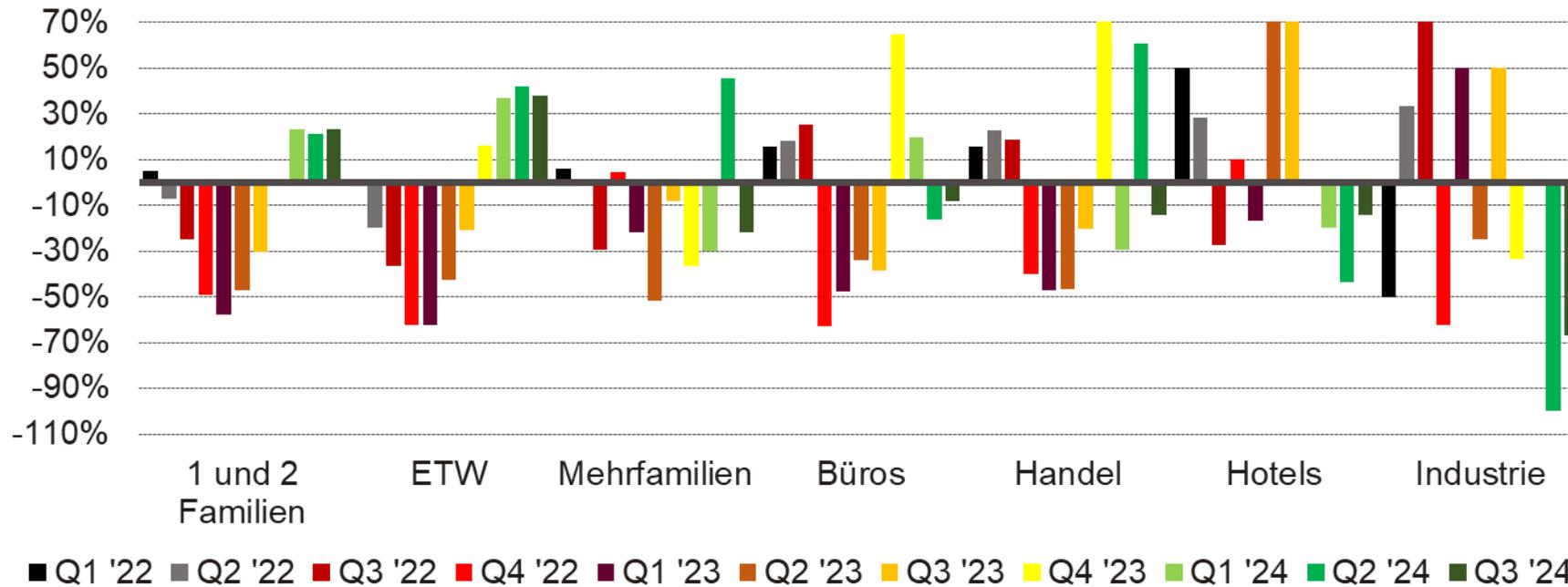
Anmerkungen: Q4 2024 noch ohne Dezember

Quelle: Savills, eigene Berechnungen

Finanzierungsanfragen nehmen zu

Darlehenszusagen nehmen in einzelnen Assetklassen wieder zu

in % gg. Vj.



Quelle: vdp

Asymmetrische Erholung zeigt sich bei den Darlehenszusagen:

- Wohnungsmärkte aufwärts
- Büro noch den Boden suchend
- Handel netto im Plus
- Hotels netto im Plus, aber mit stärkerer Schwankung
- Industrie spürt die Konjunktur (hier in der vdp-Statistik nur ein winziger Teil im Finanzierungsportfolio)

Schlussbemerkungen: Zeit für Entscheidungen

1. Die Unsicherheit ist weltweit gesunken – doch nicht alle Botschaften sind gut

Wir haben eine bessere Vorstellung über die weitere Entwicklung: USA gibt Partnerrolle auf, Ampel ist beendet, Industrie spürt Krise. Doch dieses Ende der Unsicherheit markiert nicht gleich einen Aufschwung, sondern das Signal zu notwendigen Weichenstellungen

2. Die Zinsdynamik ist Janus-köpfig – es gibt Positives, aber nicht ausschließlich

Weitere Zinsrückgänge sind zwar möglich, aber die Kapitalmärkte sehen eindeutig Grenzen der Entwicklung wegen Inflationsrisiken

3. Politik muss sich intensiver den Wohnungsthemen widmen – und für Investitionen sorgen

Erschwinglichkeit bleibt Herausforderung Nummer eins. Dies kann nicht durch Klimapolitik korrigiert werden, sondern erfordert sozialpolitische Antworten. Diese sind bisher nicht hinreichend erfolgt, weil es Zielkonflikte gibt, bei denen sich das Sozialpolitische nicht durchsetzen konnte.

4. Schwache gesamtwirtschaftliche Konjunktur kommt auf gewerblichen Immobilienmärkten an

Dies belastet in erster Linie die Büroimmobilienmärkte, da diese durch strukturelle und konjunkturelle Probleme betroffen sind

5. Einzelhandels- und Hotelimmobilien befreien sich (unterschiedlich erfolgreich) von den Krisen

Preisanpassung bei Einzelhandelsimmobilien vorangekommen, Pandemiekrise bei Hotels abgeschüttelt. Hier bieten sich (moderate) Chancen

6. Chancen der Transformation ergreifen

Die notwendigen Entscheidungen bergen auch für Immobilienmarktakteure Chancen

(1) Infrastrukturinvestitionen sind überfällig. Hier fehlt es sowohl im Bestand als auch im Neubau an öffentlichem Kapital.

(2) Militärische Neuorientierung erfordert auch immobilienwirtschaftliches Know-how

(3) Globale Gewinner liegen nicht nur in den USA, sondern gerade auch in Osteuropa (und in Afrika) und Teilen von Asien.

(4) Wohnen bleibt das Investitionsthema Nummer 1 im Jahr 2025. Hier wird es deutliche Bewegung geben (müssen)

(5) Digitalisierung wird durch Kostendruck beschleunigt.

(6) Nachhaltigkeit bleibt natürlich weiterhin auf der Agenda (kein Vortrag ohne ESG)

Wissen schützt

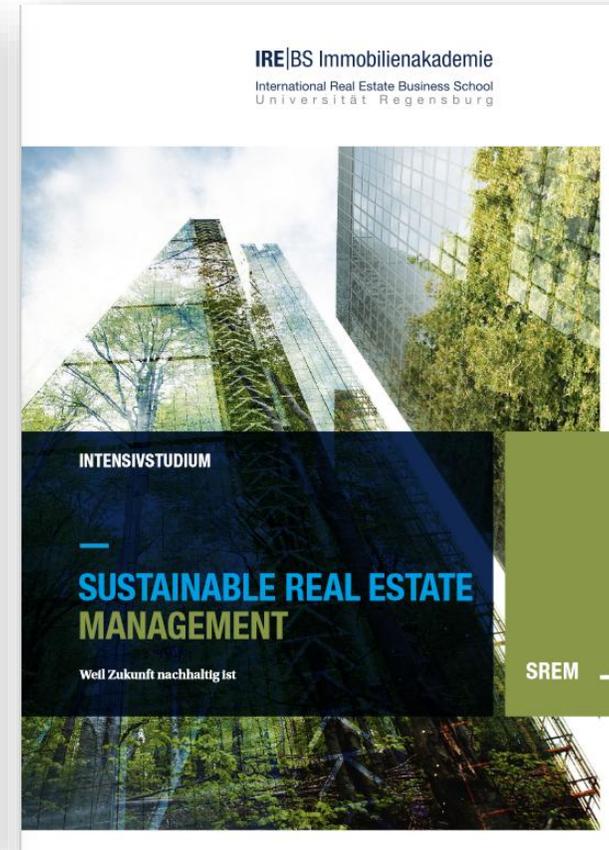
www.irebs.academy



MBA startet im Herbst 2025
(International und Finance)



Startet gerade in Frankfurt
und in Berlin. Im Juli 2025 in
München und Düsseldorf



Startet im März 2025 in Berlin
und im November in 2025 Frankfurt