



Pressemitteilung

Hohe Zinsen und Baulandmangel bremsen Wohnungsbau aus

- Deutliches Mietenwachstum in A-, B- und C-Städten erwartet
- Angebot an Mietwohnungen in Neubau und Bestand geht um ein Viertel zurück
- Rückläufige Grundstückspreise sind nicht zu erwarten
- Ab Sommer 2023 leichte Erholung bei Transaktionen möglich

Berlin, 16. Februar 2023. Zu geringe Fertigstellungszahlen beim Neubau sowie hohe Energie- und Baukosten führen 2023 nicht nur zu steigenden Wohnungsmieten, sondern zu einem insgesamt rückläufigen Angebot und damit zu einer Wohnungsnot, die immer Menschen in den deutschen Wachstumsregionen betrifft. Bedingt durch den Zinsanstieg sinken Kaufpreise dennoch weiter und die Transaktionsvolumina verharren auf niedrigem Niveau – allerdings mit guten Chancen auf eine Erholung im institutionellen Marktsegment in der zweiten Jahreshälfte. Komplexe Genehmigungsverfahren und ein ausbaufähiger politischer Wille beim Wohnungsbau wirken zusätzlich als Investitionsbremse. Dies sind wesentliche Ergebnisse der Online-Presskonferenz **„Ausblick Wohnungsmarkt Deutschland 2023 – große Ziele, wenig Handlungsspielraum“**, an der Emanuel Eckel, Director Market Intelligence & Foresight Germany bei Colliers, Dr. Simon Kempf, Geschäftsführer der DLE Land Development GmbH, und Juri Ostaschov, Chief Data Scientist bei PREA Group GmbH, teilnahmen.

„An A-, B- und C-Standorten erwarten wir für 2023 und die kommenden Jahre ein deutliches Mietenwachstum“, sagt Emanuel Eckel, Director Market Intelligence & Foresight Germany bei Colliers.

„Die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt ist ungebrochen hoch, bei gleichzeitig viel zu geringen Fertigstellungszahlen und hohen Kosten für Energie und Baumaterial.“

2022 sei das Angebot an Mietwohnungen in Neubau und Bestand um etwa ein Viertel zurückgegangen. Gleichwohl werde sich die Mietbelastungsquote bei Neuvermietungen trotz des erwarteten Mietanstiegs auch 2023 im Durchschnitt auf der 30-Prozent-Marke bewegen. Bei Eigentumswohnungen hingegen rechnet Eckel damit, dass sich der Trend leicht sinkender Kaufpreise auch in diesem Jahr fortsetzen wird. Dies gelte insbesondere für ältere, modernisierungsbedürftige Bestandsobjekte. Auf institutionelle Anleger sieht Eckel 2023 deutlichere Preiskorrekturen zukommen, „die sich im Jahresverlauf mit nachlassendem Druck auf die Zinsen einpendeln werden.“

„Das höhere Zinsniveau wirkt momentan wie eine Investitionsbremse auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Die Zinskosten haben sich verdreifacht und lassen private Investitionen einbrechen“,



sagt Eckel und machte das in einer Beispielrechnung anschaulich: Wer 2021 über 20 Prozent Eigenkapital verfügte, konnte bei einem Zinssatz von einem Prozent problemlos einen Kaufpreis von 700.000 Euro finanzieren. Beim aktuellen Zinssatz sei mehr als doppelt so viel Eigenkapital bei einer zugleich leicht niedrigeren Tilgungsrate erforderlich, andernfalls reiche es bei gleichem Eigenkapital und gleicher Tilgung nur noch für maximal 400.000 Euro. „Wer eigenkapitalstark ist, wird auch künftig kaufen können“, so Eckel.

Optimistisch blickt Colliers auf das institutionelle Segment: Hier könnte sich der Markt nach dem Umsatzeinbruch auf 13,7 Mrd. Euro im vergangenen Jahr ab dem zweiten Halbjahr 2023 wieder erholen. Eckel: „Das institutionelle Wohnsegment könnte 2023 positiv überraschen. 15, im besten Fall bis zu 20 Milliarden Euro Umsatz scheinen für das Gesamtjahr 2023 realistisch.“

Wohnungsbau: Langsame Genehmigungsverfahren und politische Hürden

Einen Teil der Lösung, wie der schwächelnde Wohnungsbau hierzulande wieder gestärkt werden kann, sehen die Experten bei Verwaltung und Politik: „Nadelöhr für den Wohnungsbau in Deutschland bleibt die Verfügbarkeit baureifer Grundstücke in den Wachstumsregionen“, sagt Dr. Simon Kempf. „Genehmigungsprozesse laufen nur zögerlich, weil es in den Kommunen an personellen und finanziellen Ressourcen fehlt, um insbesondere größere Liegenschaften zu entwickeln.“ Hinzu komme das politische Kalkül. „Wohnungsbau in der Nachbarschaft ist bei Anwohnern in der Regel nicht populär und für Gemeinden mit Investitionen in die Infrastruktur verbunden. Weil im Gegensatz dazu Gewerbegebiete höhere Gemeindesteuereinnahmen versprechen, gibt es vielerorts Bebauungspläne, die mit dem Blick auf den hohen Wohnungsbedarf dringend optimiert werden müssen.“ Aktuell sei die DLE mit der Baurechtsschaffung für 30.000 Wohnungen vor allem in Berlin-Brandenburg, Nordrhein-Westfalen sowie im Raum München befasst. Dabei sehe sich das Unternehmen als Partner der Gemeinden, mit denen man sehr eng zusammenarbeite und frühzeitig in die Bürgermitbestimmung gehe. Ziel seien in jeglicher Beziehung nachhaltige Quartiersentwicklungen mit einer bedarfsgerechten Infrastruktur, die auch das Leben der Menschen in der Nachbarschaft bereicherten.

Finanziert werden die Baulandentwicklungen der DLE über Fonds, an denen überwiegend deutsche institutionelle Investoren beteiligt sind. Die DLE hat so aktuell 2,2 Mrd. Euro unter Management und ist damit der größte Asset Manager im Bereich Landentwicklung in Deutschland. In diesem Jahr hat die DLE bereits zwei größere Grundstückankäufe in Berlin getätigt. Nach Baurechtsschaffung werden die Liegenschaften am Stück oder in Stücken an auf die jeweiligen Nutzungsarten spezialisierten Projektentwickler verkauft. Die aktuelle Flächenabnahme durch die Entwicklungsunternehmen beschreibt Dr. Kempf als zurückhaltend bis stetig: „Wir sehen, dass die Unternehmen sehr langfristig und mit Blick auf den immensen Bedarf planen. Viele erwarten politische Impulse, denn das demnächst gebaut werden muss, ist keine Frage.“ Rückläufige Baulandpreise seien in der Breite nicht zu erwarten. Der Wohnungsbau in Deutschland habe weiterhin hohes Potenzial und große Priorität.



Präzise Standortanalysen ermöglichen sichere Investitionsentscheidungen

„Die Entscheidung für oder gegen eine Investition kann heute für jede Adresse in Deutschland auf Grundlage einer fundierten und umfassenden Analyse von Lage, Marktdynamik, Preis, Angebot- und Nachfrage sowie soziodemografischem Wachstum getroffen werden“, sagt Juri Ostaschov, Chief Data Scientist von PREA. „Über unsere Analyse Plattform area OX1 (OX1) erhalten Unternehmen binnen weniger Tage Insights zu nachhaltiger Preisgestaltung, idealem Wohnungsmix und Vermarktungsstrategie zu jeder Lage in Deutschland. Das ermöglicht auch in herausfordernden Zeiten zukunftsfähige Standorte frühzeitig zu sichern.“

Exemplarisch zeigt sich dies am Standort Hoher Weg 83, 14542 Werder an der Havel, rund zwölf Kilometer westlich von Potsdam, der bislang nicht im Fokus von Wohninvestoren lag. Das Potenzial dort ist groß. Denn im Vergleich zu Berlin kann in Werder bezahlbarer Wohnraum zum durchschnittlichen Mietpreis von 15,69 Euro pro Quadratmeter entstehen. Die Einkommensentwicklung und Zuzüge entwickeln sich positiv: Langfristig wird der Bedarf steigen und das Angebot weiter sinken. Aktuell besteht schon ein Nachfrageüberschuss von 60.350 Quadratmetern ohne Aussicht auf Kompensation durch Neubauvorhaben. Zudem sind die Gebäudetypen im Bestand geprägt von Altbau sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

„Viele kleinere Orte im Berliner Umland bieten weiterhin erhebliches Investmentpotenzial für neue Wohnungen, die vor allem bezahlbar sind. Es lohnt sich also einen Blick auf kleinere Städte und Orte zu werfen, die zunächst nicht im Fokus stehen. Werder steht hier symbolisch für Umlandgemeinden, die zukünftig vom Zuzug profitieren werden.“

Bildhinweis:

Die Nutzung der übersandten Fotos ist im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen Colliers, DLE Land Development und PREA gestattet. Bitte geben Sie die entsprechenden Quellen an. Die Bearbeitung der Fotos darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt:

RUECKERCONSULT GmbH

Lutz Ackermann

Tel.: +49 (0)30 28 44 987-66

E-Mail: ackermann@rueckerconsult.de



Über Colliers Deutschland

Die Immobilienberater von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung sowie den An- und Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Wohn- und Geschäftshäusern, Grundstücken und Land & Forst, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Architecture and Workplace Consulting sowie Occupier Services, die Unterstützung von Unternehmen bei betrieblichem Immobilienmanagement. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 17.000 Experten in 62 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Über die DLE Land Development GmbH

Die DLE Land Development GmbH ist Teil der DLE Group AG. Das Unternehmen ist ein international agierender Investmentmanager mit Sitz in Berlin und verfügt über Expertisen im gesamten Verlauf der Immobilienwertschöpfungskette. Die DLE entwickelt als Manager individuelle Lösungen und Konzepte für Projekte und für die Fondsgesellschafter, i.d.R. institutionelle Investoren, darunter auch viele Rentenkassen und Versorgungswerke aus Deutschland, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange. Hierbei vereint die DLE ihre langjährige Immobilienexpertise mit ihren umfangreichen Marktkenntnissen, insbesondere auch mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit, sozialen Einfluss und einer ESG-basierten Unternehmenskultur und fördert damit auch den individuellen Bedarf der jeweiligen Stadt.

Über PREA

PREA ist ein Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen, das mittels künstlicher Intelligenz Wertzuwächse im Immobiliensektor schafft. Mit dem inhouse entwickelten Datenanalysesystem mercury ist PREA in der Lage, Marktaktivitäten für jede Mikrolage in Deutschland zu messen, zu bewerten und zu prognostizieren. Das Unternehmen nutzt Erkenntnisse aus mehr als 500 Milliarden relevanten Datenpunkten (Stand: Q4 2022) für die Beratung von Investor:innen, Eigentümer:innen und Nutzer:innen. Die Beratungsleistung für sämtliche Assetklassen umfasst gewerbliche Transaktionen und Vermietung, Research und Strategieplanung, Finanzierungen und Investitionen, Architektur und Projektentwicklungen. Entlang des Immobilienzyklus erzeugt PREA mit ihrem Analysesystem ein statistisches Bild unterschiedlicher Zukunftsszenarien und erreicht somit den größten Werthebel unter der Erfüllung soziokultureller, ökologischer und ökonomischer Aspekte. Dieser technologische Ansatz schafft Mehrwert für Immobilien- und Pensionsfonds, Banken, Versicherungen, Family Offices, Stiftungen und andere Investor:innen unter Einhaltung ihrer Corporate Social Responsibility. Seit Gründung hat PREA mit ihren agilen Projektteams, bestehend aus Investment- und Finance Consultants, Data Scientists und -Engineers, Architekt:innen und Projektentwickler:innen ein Projektvolumen von ca. 4,7 Milliarden Euro betreut. PREA ist eine eingetragene Marke der PREA Group GmbH.