

# ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENMARKTES

Immobilienmarktplatz Sparkasse Mainfranken Würzburg

---

Katarina Ivankovic

# 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“.**

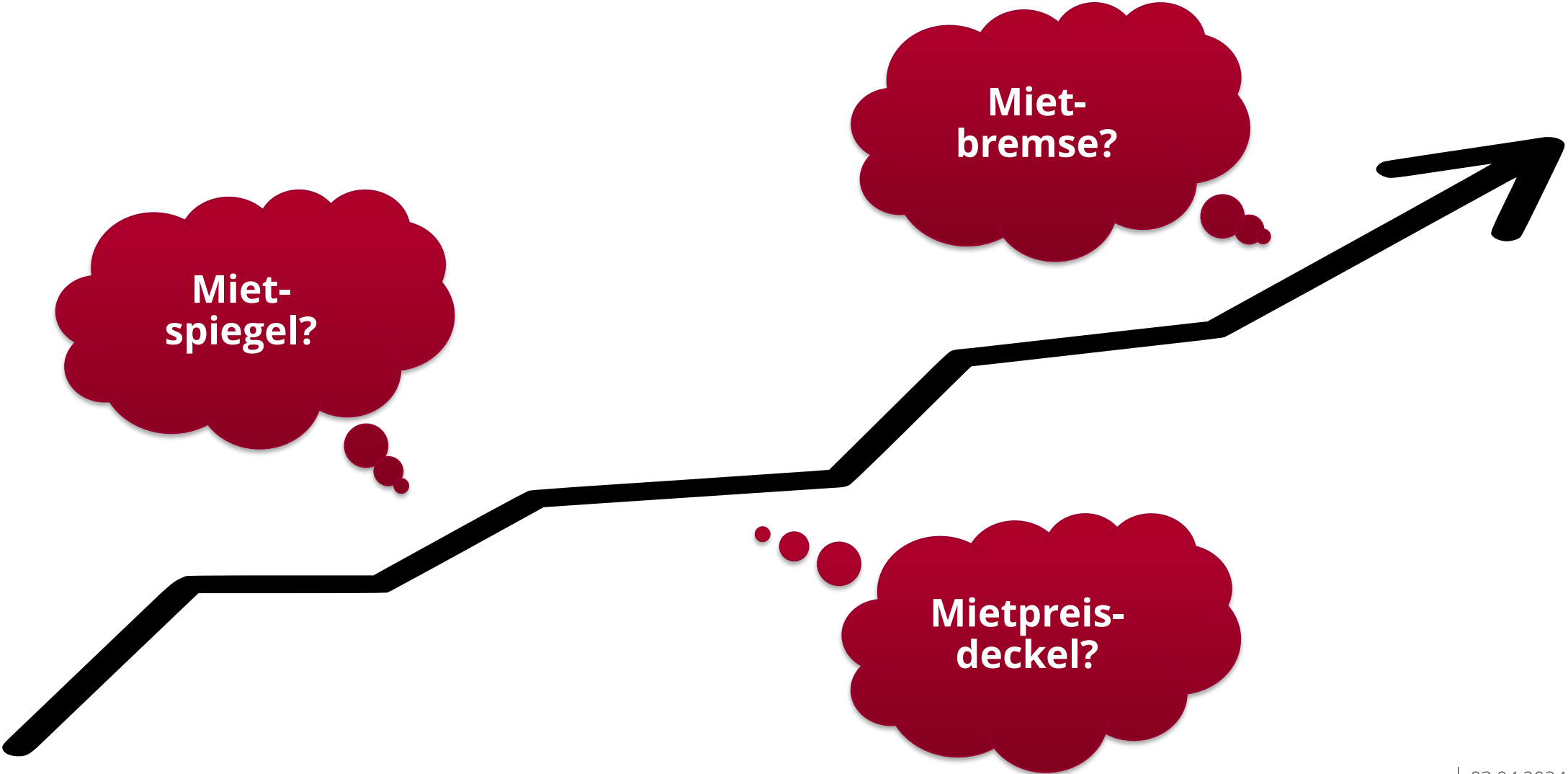
**Mietangebot**



**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



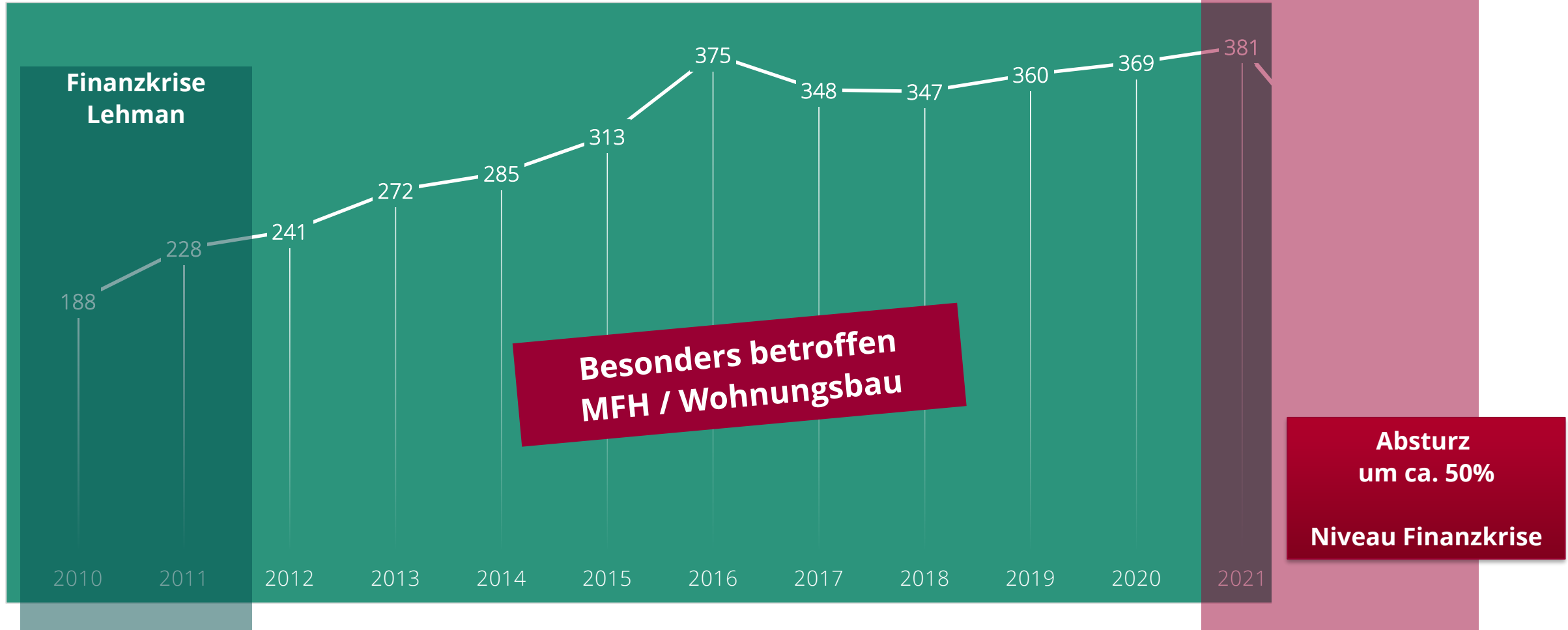


# Wohneinheiten - Neubau

baugenehmigte Anzahl der Wohneinheiten pro Jahr in 1.000

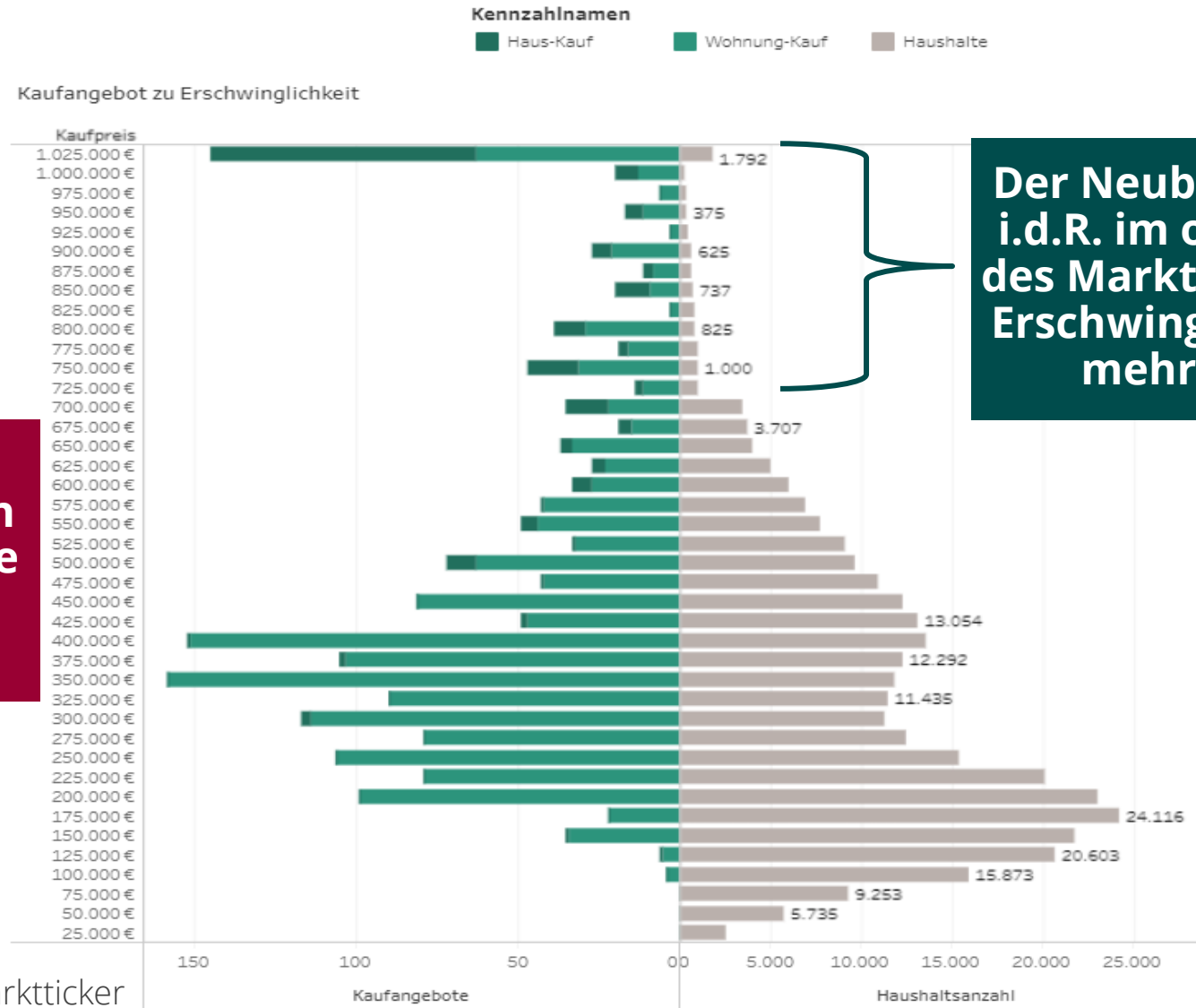
amtlicher Immobilienmarktbericht Deutschland der Gutachterausschüsse in der BRD 2021

(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)

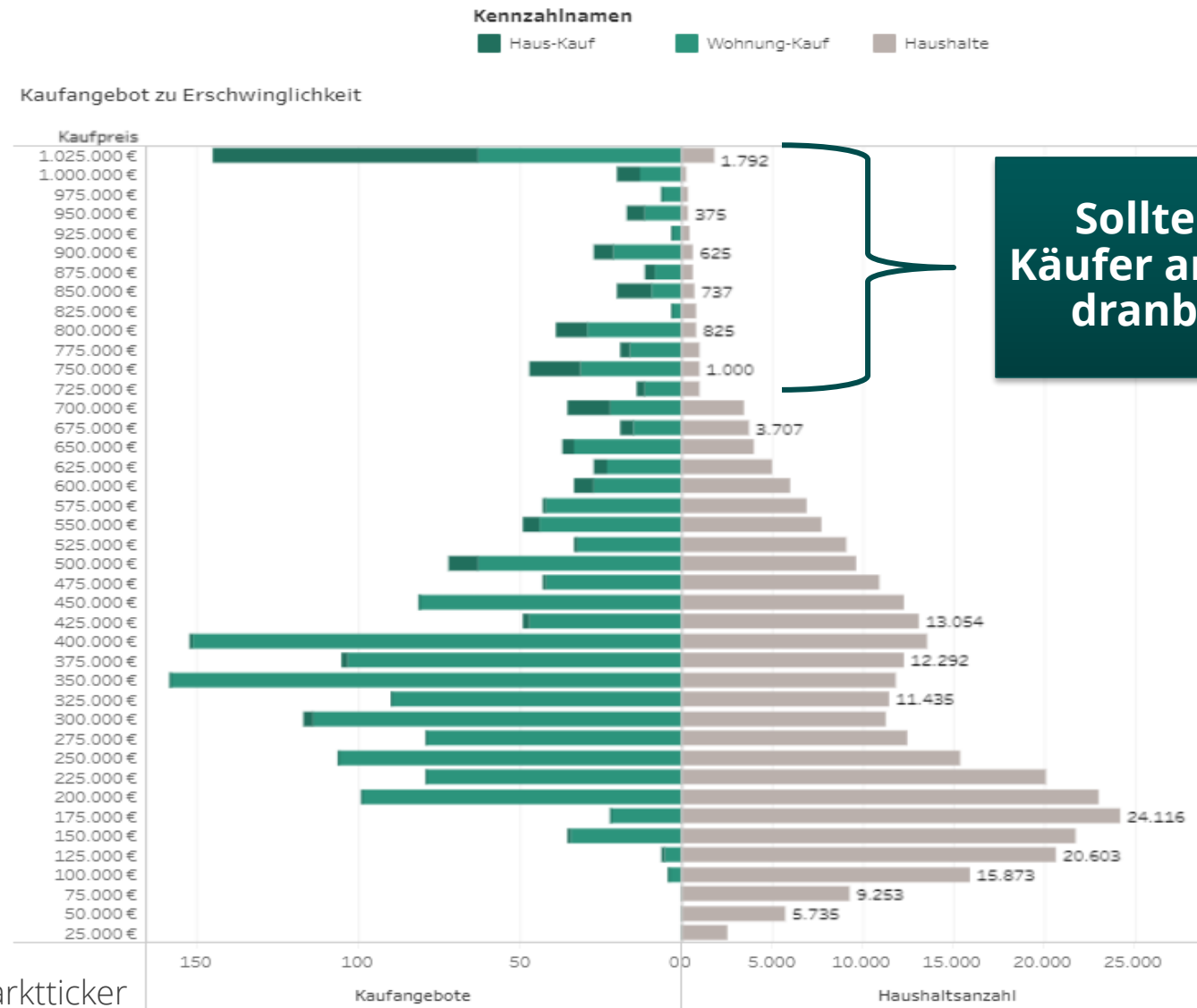
## Langfristige Maßnahmen

### **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.**

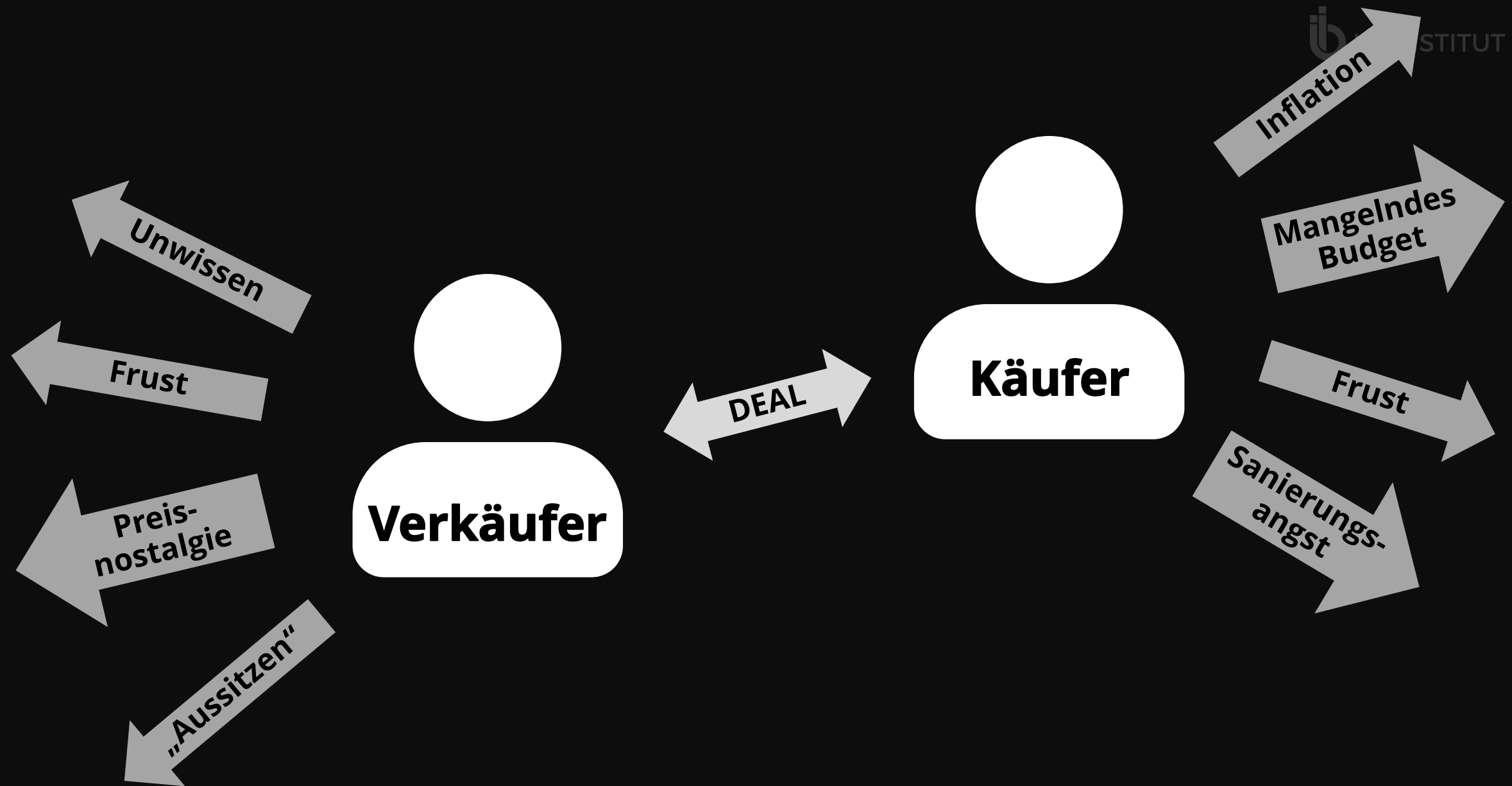


03

---

# 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

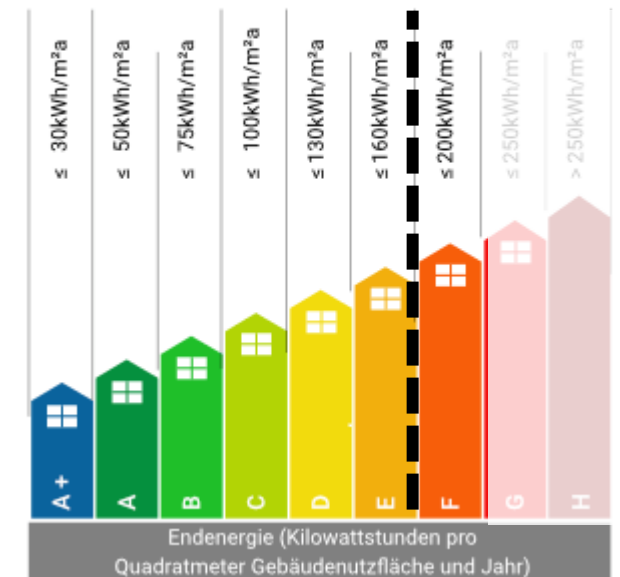
**2030 die Mindeststandards für die Energieeffizienzklasse «F» erreichen, bis 2033 Energieeffizienzklasse «E».\***

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

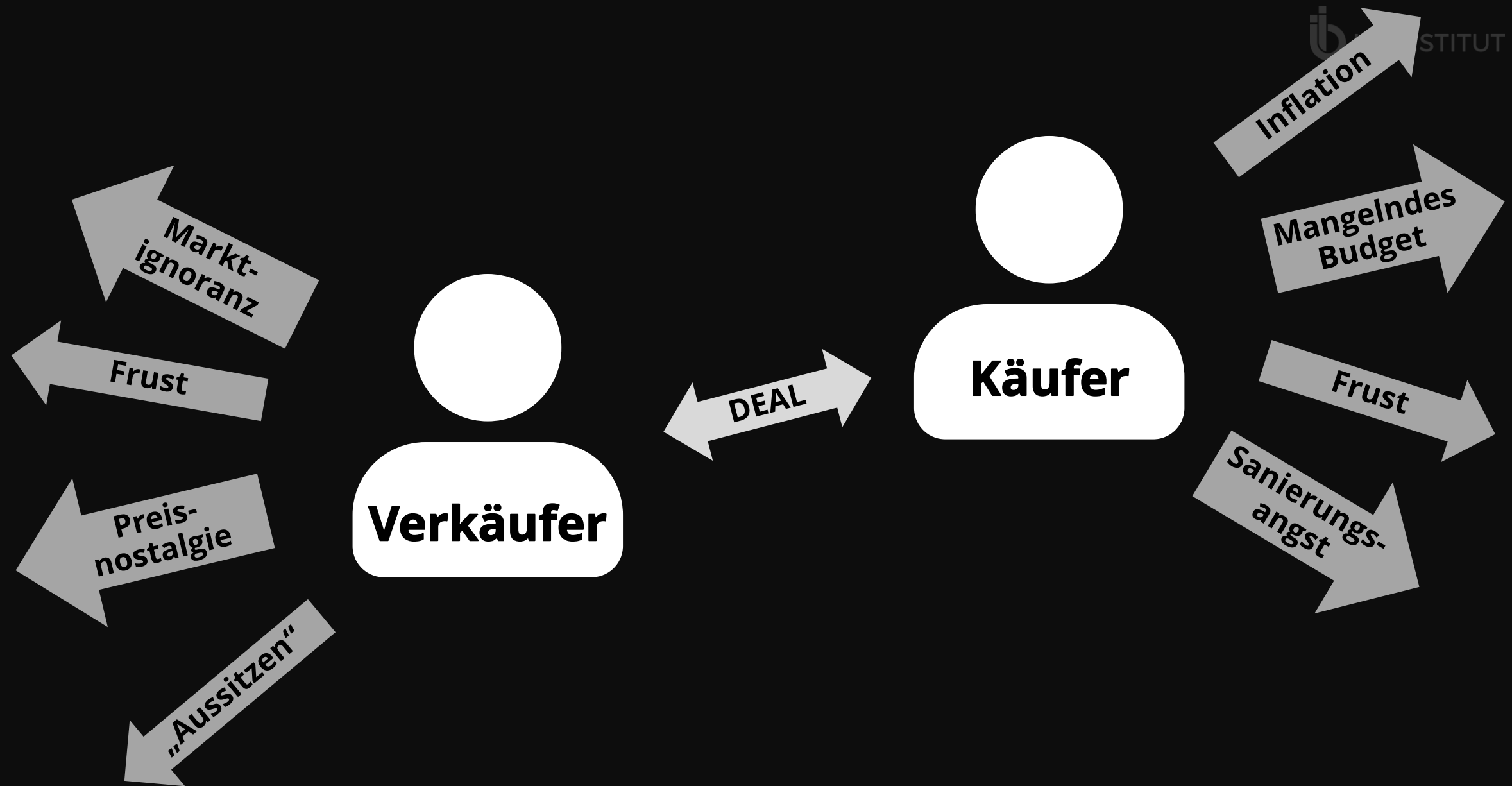
Aktualisiert: 04.04.2023, 22:00

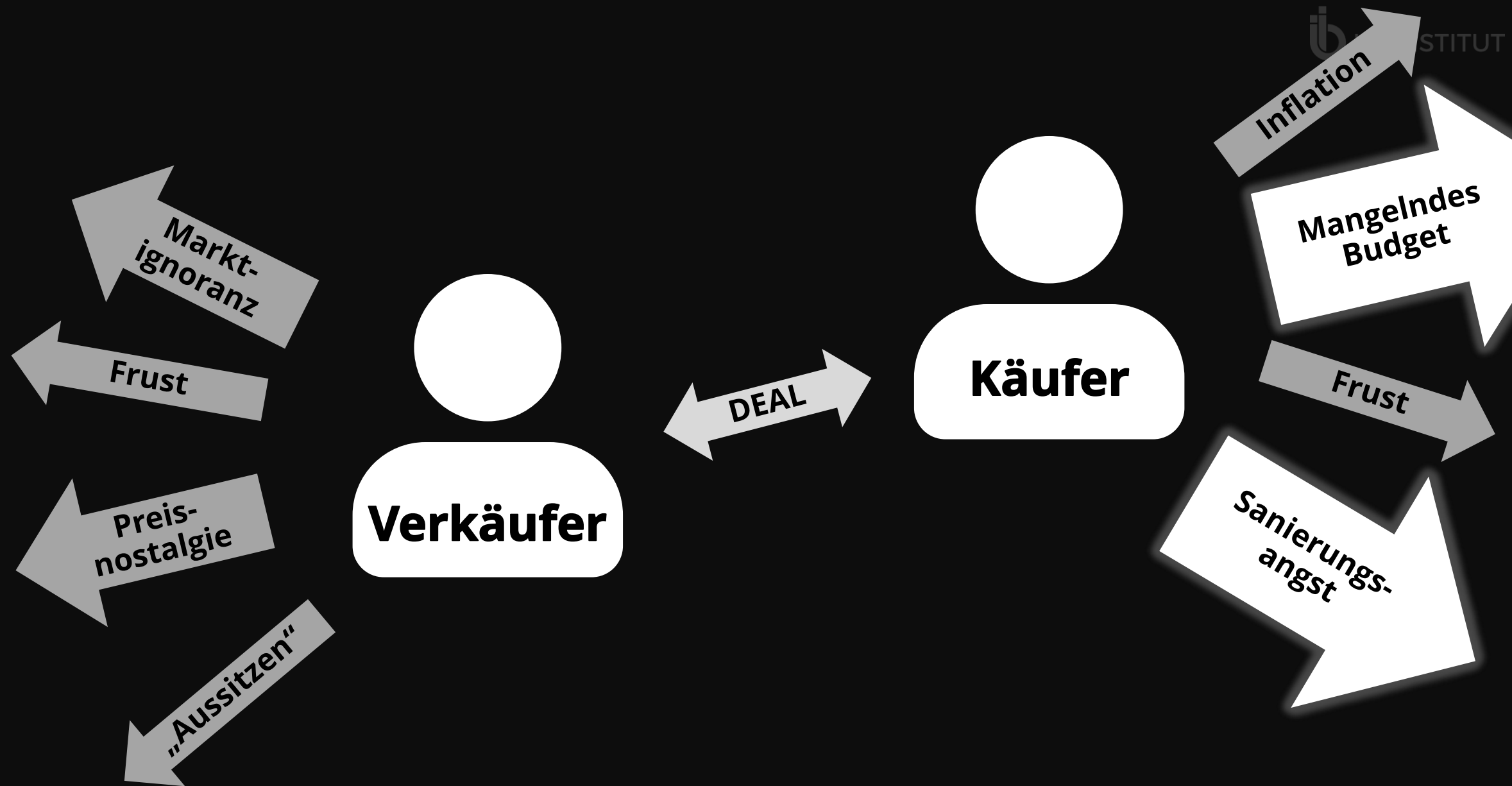
[SANIERUNGSZWANG](#)

## EU-Parlament stimmt für Sanierungspflicht von Häusern

**Kostenexplosion?**

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

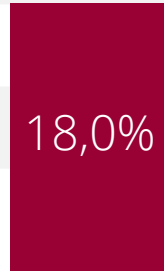




# Regulierung Immobilienwirtschaft

Auswirkung auf den deutschen Wohnimmobilienbestand

Energieeffizienz-klasse	Endenergie-verbrauch (in kWh/m <sup>2</sup> )	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 %	4,8 %	11,2 %
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.**

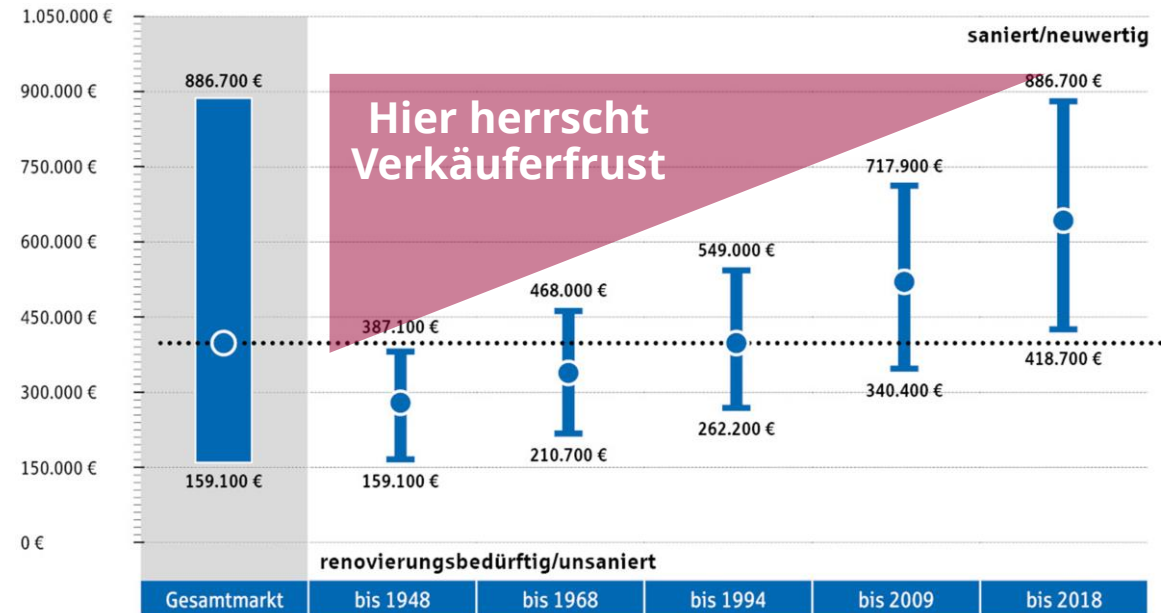
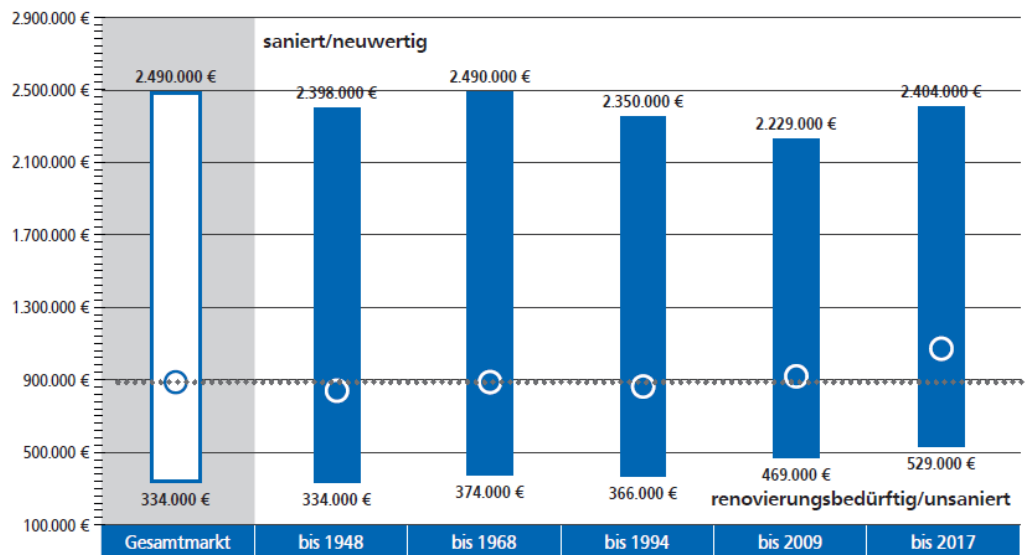


# Wie sieht ein normaler Markt aus?

Märkte müssen sich normalisieren – nicht alle Immobilien profitieren davon

**Diese Transformation schmerzt.**

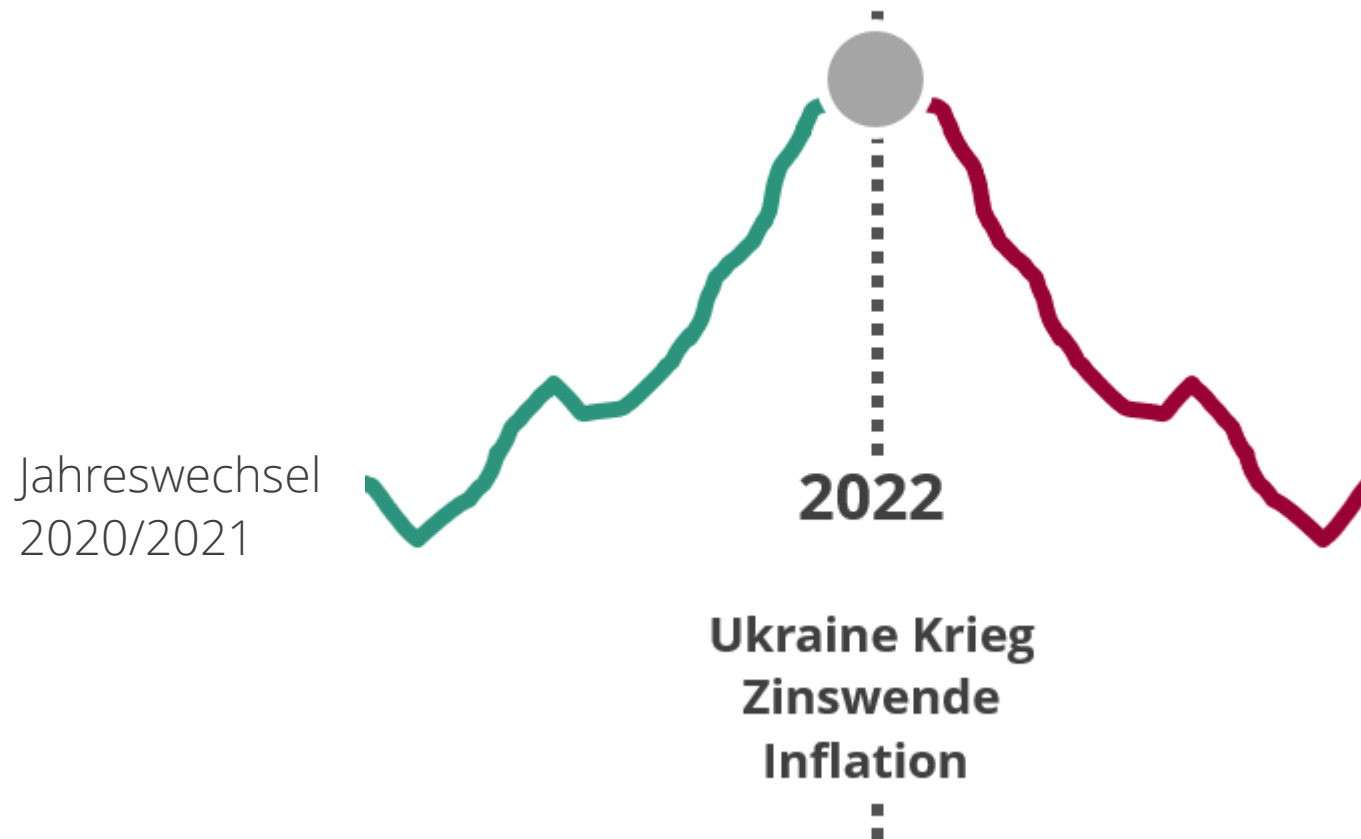
Häuser – Kaufpreise nach Baujahresklassen





# Der Preis-Abstieg vom „Mount Everest“

erfolgt wie der Preisanstieg (IIB Hypothese)



Voraussichtliches Ziel 2024

**Mind.  
4-5%  
Rendite**

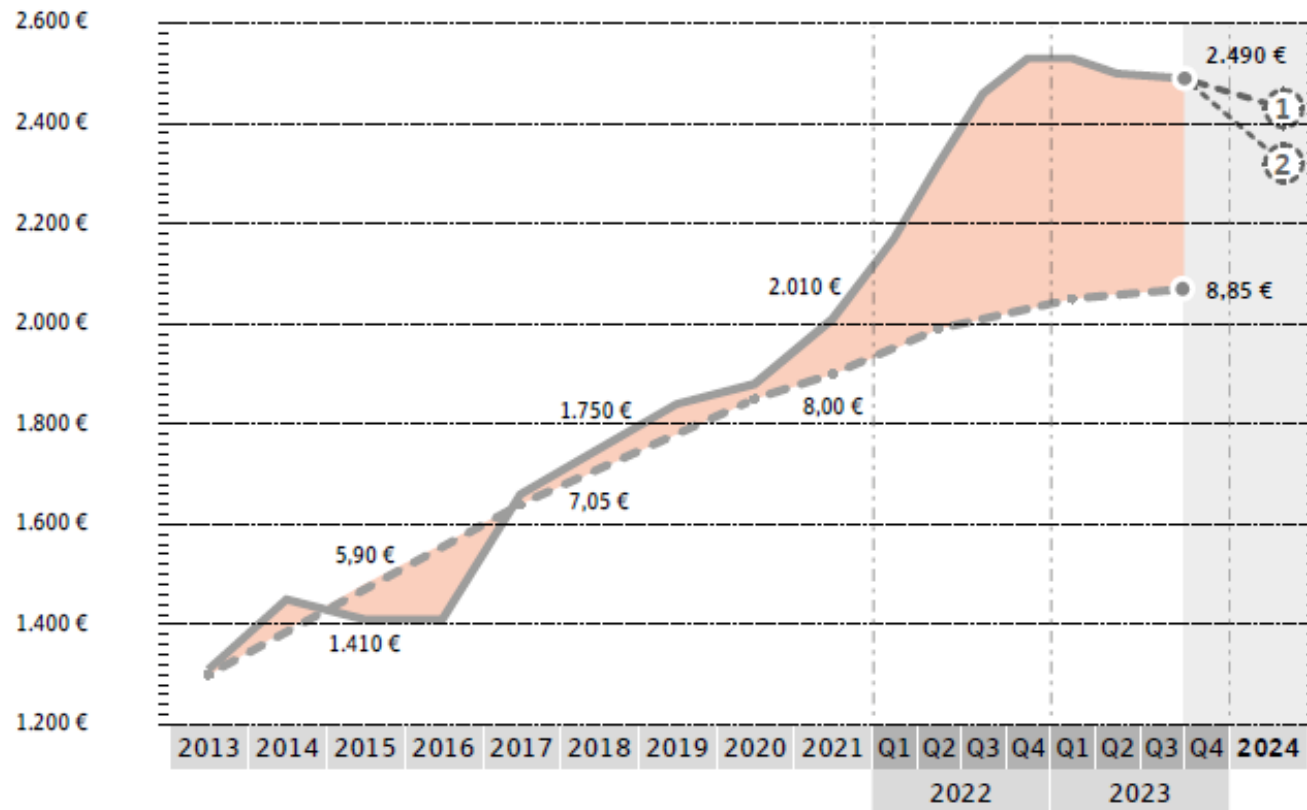
**Preiskorrektur von  
ca. 20%  
für viele Objekte**

**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/CO<sub>2</sub>-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:

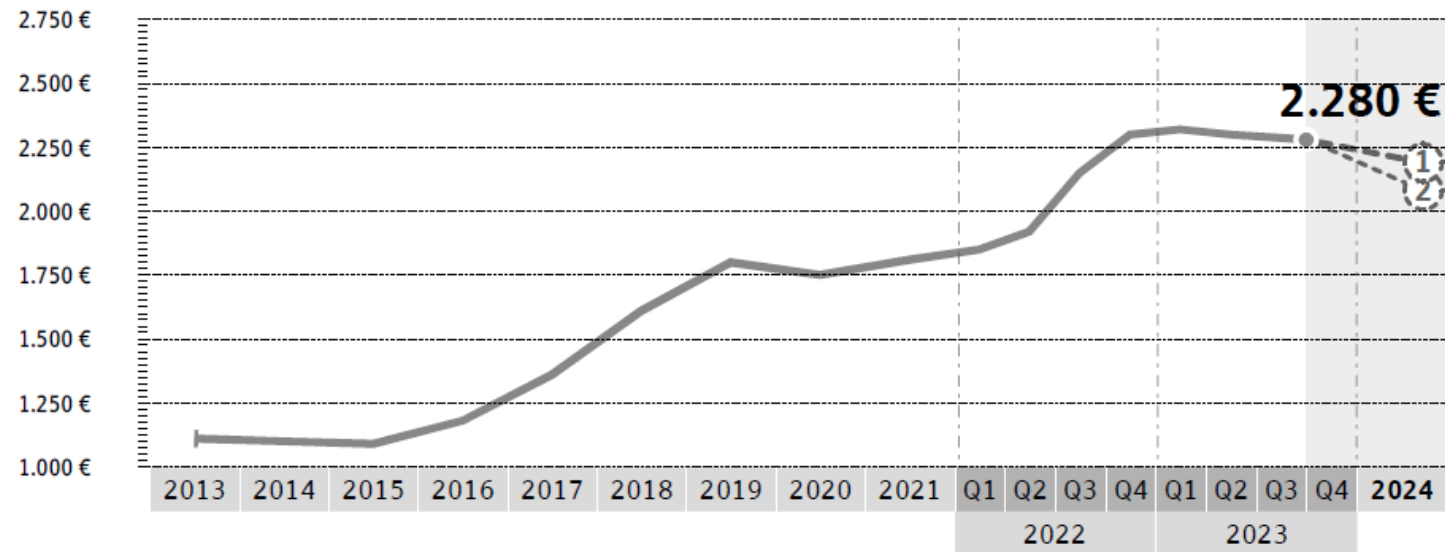
Lage, Ausstattung, Zustand,  
Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten  
und Finanzierbarkeit

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.

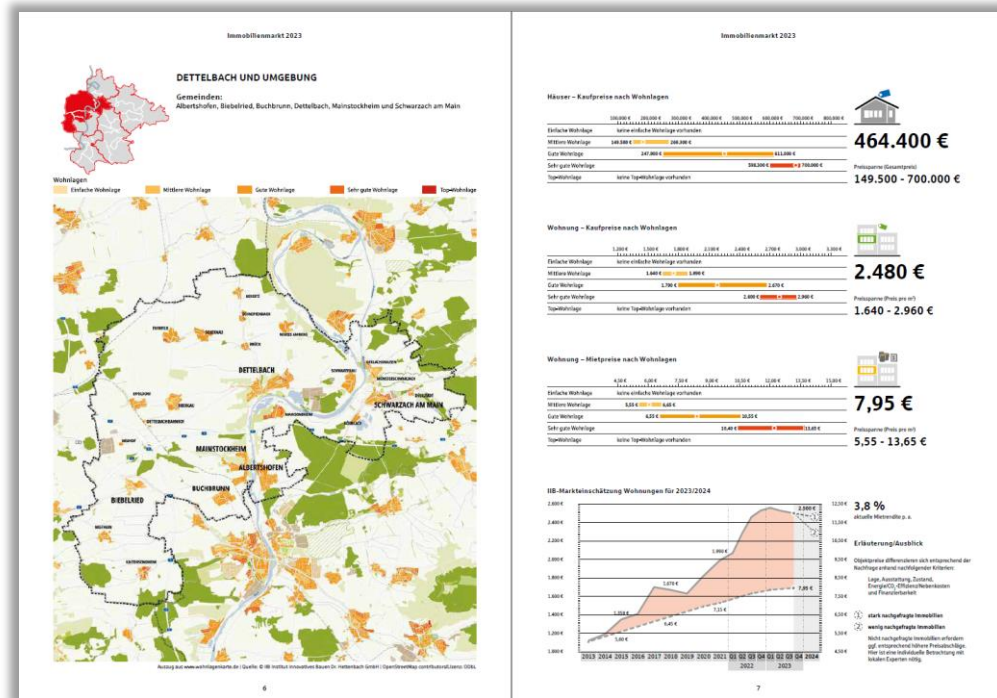
Sanierte Mittelklasseobjekte nach wie vor stark nachgefragt. Unsanierte bleiben liegen.

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](mailto:info@iib-institut.de)

[www.iib-institut.de](http://www.iib-institut.de)

