Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

# Immobilienmarktbeobachtung durch amtliche Gutachterausschüsse – eine aktuelle Herausforderung

Diplom-Geograph Matthias Waltersbacher
Referatsleiter
Bundesinstitut für Stadt-, Bau- und
Raumforschung (BBSR), Bonn

Hannover, 15. November 2011

# *Vorbemerkungen*

## *Die größte Herausforderung: Die Immobilie selbst*

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

**Heterogenität der Immobilie**

**Langlebigkeit der Immobilie**

**Geringe Substiuierbarkeit und Fungibilität der Immoblie**

**Der komplexe Immobilienmarkt spiegelt die Einzelobjekte wider**

# *Vorbemerkungen*

## *Im Fokus der Markt und nicht die Einzelimmobilie*

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

**Marktbeobachtung: den Markt im Blick**

**Marktbeobachtung auf verschiedenen Ebenen – Partnerschaften im Blick**

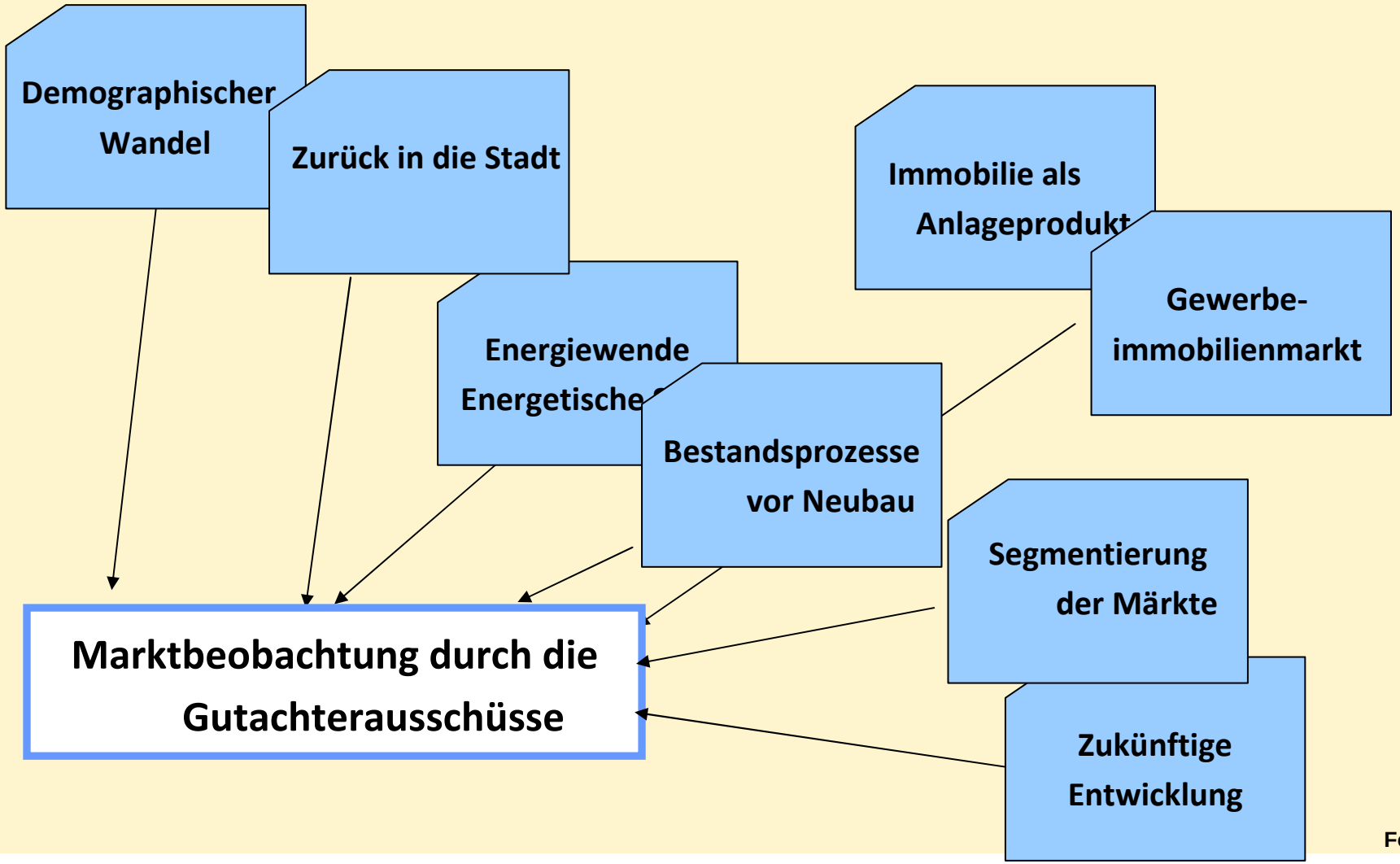
**Herausforderungen der Marktbeobachtung:**
**die mittel- bis langfristige Dimension**

**Ein Fazit am Anfang: Marktbeobachtung wird immer wichtiger**

# *Agenda*

## *Herausforderungen an die Marktbeobachtung*

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



# *Der demographische Wandel*

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

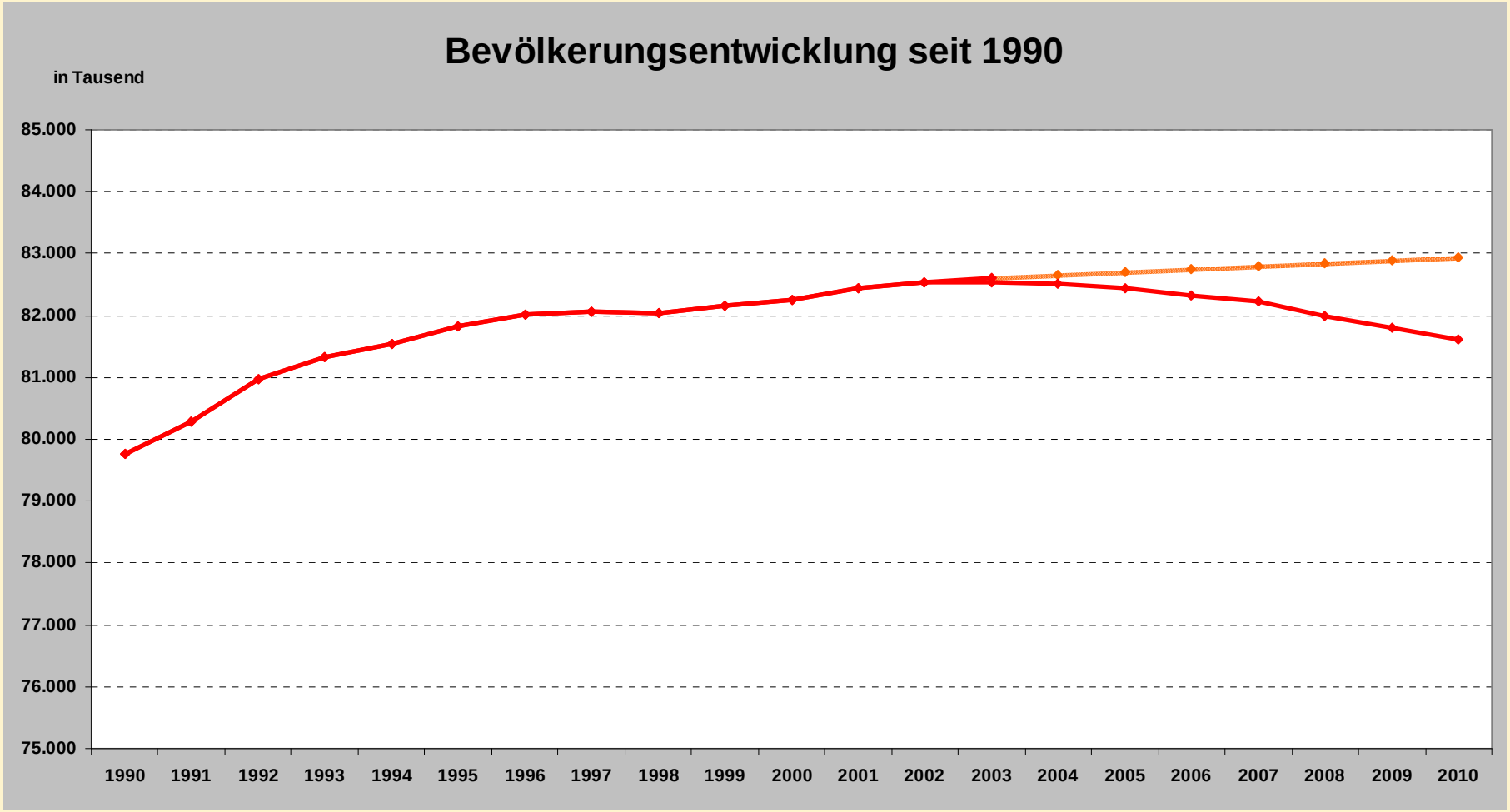
**Bevölkerungsrückgang - Schrumpfungsprozesse**

**Alterung - Strukturverschiebungen**

**Heterogenisierung - Individualisierung**

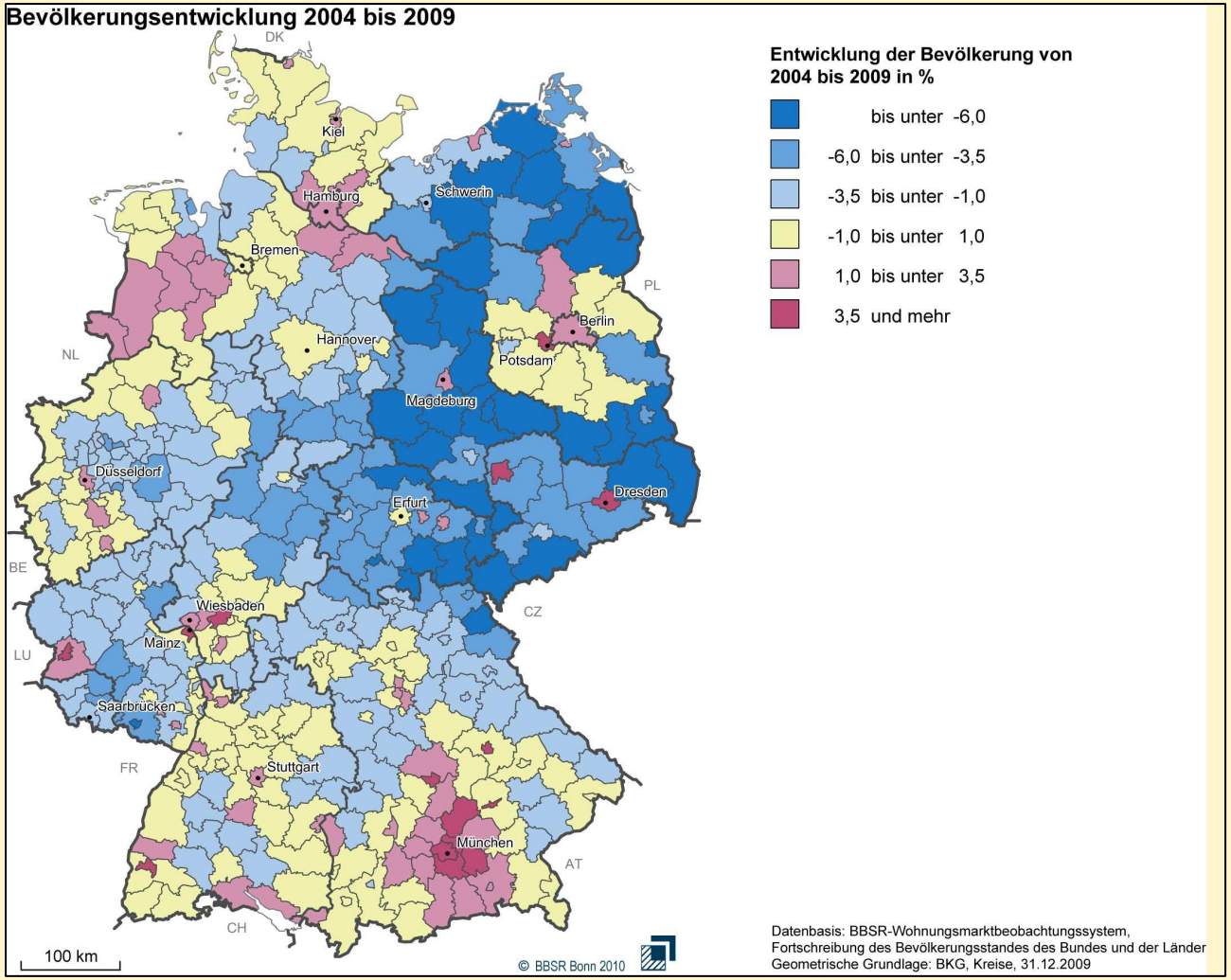
# *Die aktuelle demographische Entwicklung*

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



# *Die aktuelle demographische Entwicklung*

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung



# *Zurück in die Stadt?*

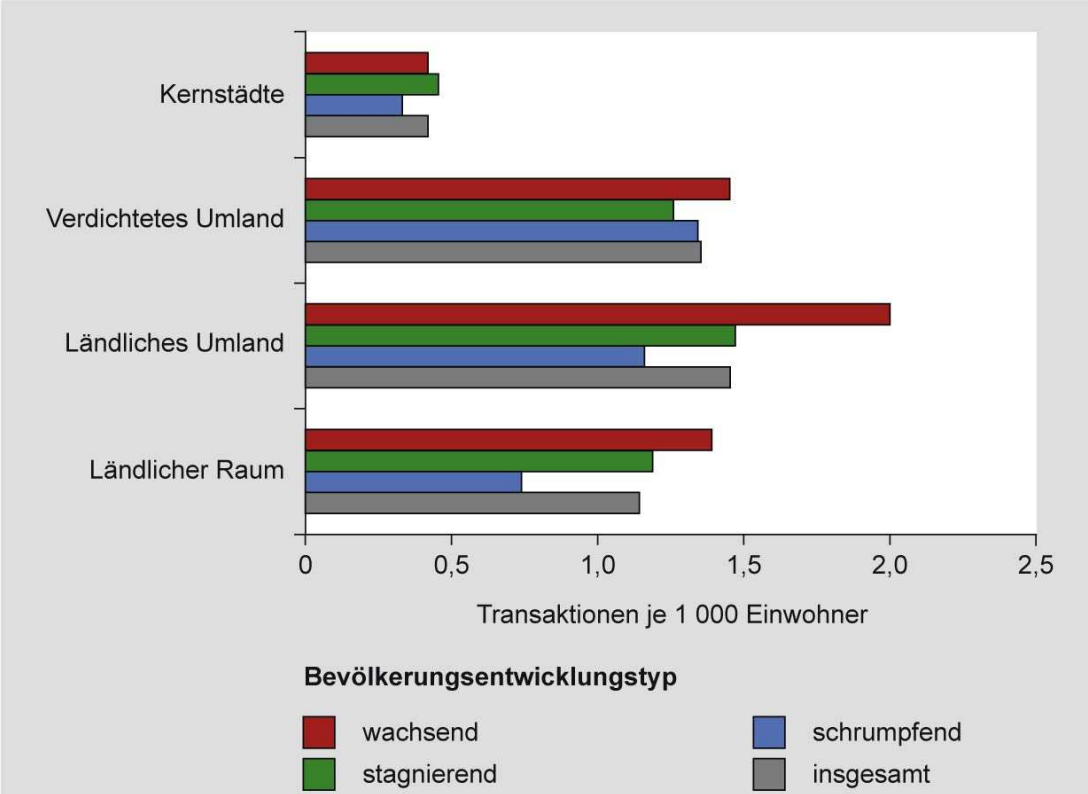
Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

- **Demographisch bedingt weniger Familien**
- **Arbeitsmarkt – Berufstätigkeit der Frauen**
- **Energiepreise – Verteuerung des Pendelns**
- **„Verstopfte Straßen und überfüllter ÖPNV“**
- **Steigende Angebote in den Städten durch allg. Entspannung**
- **Attraktivitätsgewinn: Wer kann sich das städtische Wohnen leisten?**

# *Zurück in die Stadt – die neue Attraktivität der Metropolen*

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

**Transaktionen unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau nach Kreistypen und Bevölkerungsentwicklung 2008**




Datenbasis: Gutachterbefragung des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse 2009

© BBSR Bonn 2011

# *Energiewende*

# *Energetische Sanierung und Modernisierung*

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

**Der Gebäudebestand verbucht 40 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs und fast 20 Prozent des CO2-Ausstoßes**

**Da 75% des Gebäudebestand vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet wurden, sind sie oftmals in einem energetisch unbefriedigenden Zustand**

**Durch energetische Sanierung und moderne Gebäudetechnik können teilweise bis zu 80 Prozent des Energiebedarfs eingespart werden**

**Die Energieeffizienz von Wohngebäuden wird künftig auf dem Immobilienmarkt eine viel größere Rolle spielen als in der Vergangenheit**

# *Energiewende*

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

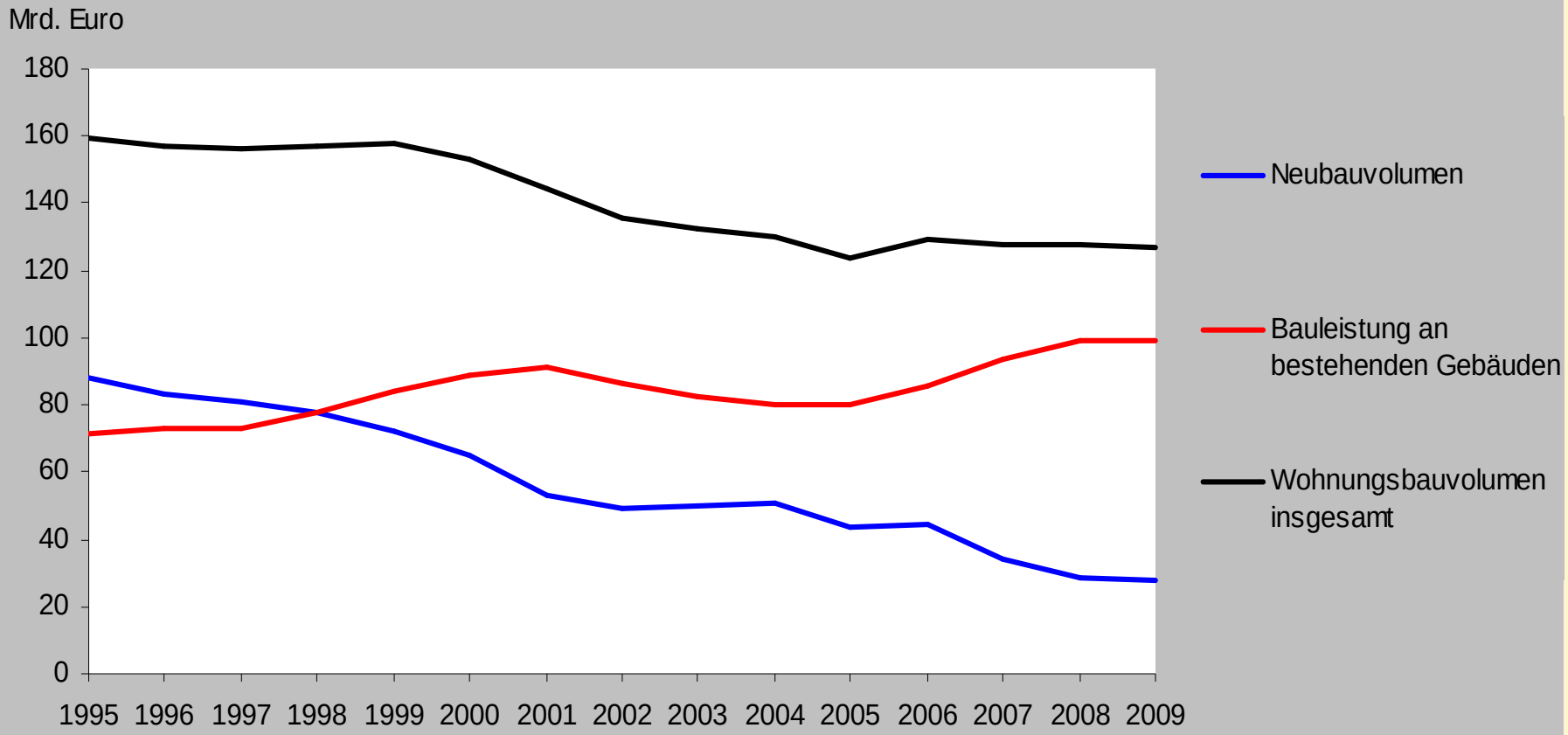
**Energiekonzept der Bundesregierung –**
**Bis 2020 Reduzierung des Wärmebedarfs um 20%**
**Bis 2050 Reduzierung des Primärenergie-Bedarfs um 80% angestrebt**
**Bis 2050 nahezu klimaneutraler Gebäudebestand**
**Verdoppelung der Sanierungsrate**

- **Das Ordnungsrecht wird die Marktprozesse beschleunigen**

**Unsicherheiten über die Umsetzung:** ***„Wann kommt die EnEV 2012? Bis wann muss die EU-Richtlinie für Gebäude in Deutschland umgesetzt werden? Wird der Energieausweis bei uns rechtverbindlich werden?***
**machen die Immobilienmarktbeobachtung nicht einfacher**

# *Bedeutung des Neubaus gegenüber der Bestandsinvestition nimmt weiterhin ab*

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung




Datengrundlage: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssytem, DIW, Strukturdaten, 2008

# *Der Markt an altersgerechten Wohnungen*

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

**Neben der energetischen Sanierung kommt dem altersgerechten Umbau der Bestände eine herausragende wohnungspolitische Rolle zu**

**In 30 Jahren werden Prognosen zufolge fast acht Millionen Menschen in Deutschland über 80 Jahre alt sein, doppelt so viele wie heute**

**Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen ist weit höher als die zur Zeit ca. 500 Tsd. barrierefreie Wohnungen, in denen ältere Menschen leben**

**Eine ausreichende Zahl altersgerechter Wohnungen wird eher durch Bestandsanpassung als durch Neubau erreicht**

# *Immobilie als Anlageprodukt*

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

# *Immobilie als Anlageprodukt*

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

**Aktuell: Immobilie scheint besser gestellt als andere Anlageprodukte**

**Immobilienpreisentwicklung positiver als vor 2-3 Jahren**

**Kaufkraft der Nachfrage folgt nicht dem Trend: Renditeerwartungen sinken**

**Mittelfristig (3-5 Jahre) wird sich am Sog der Immobilie wenig ändern**

# *Immobilie als Anlageprodukt*

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

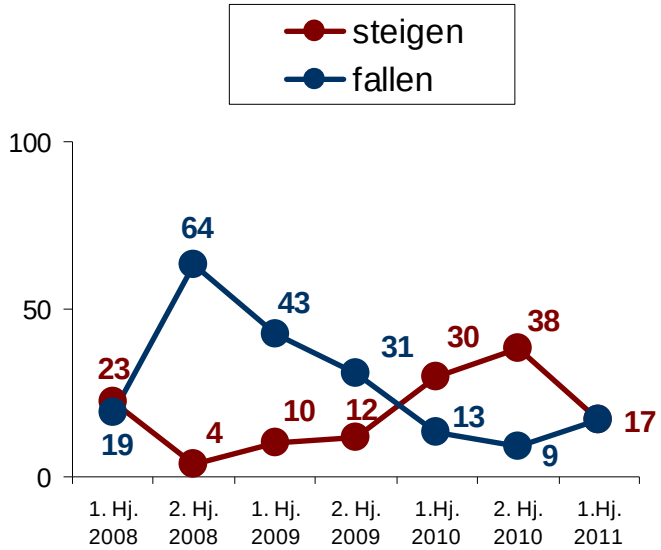
## BBSR-Transaktionsdatenbank

# *Gewerbeimmobilienmarkt*

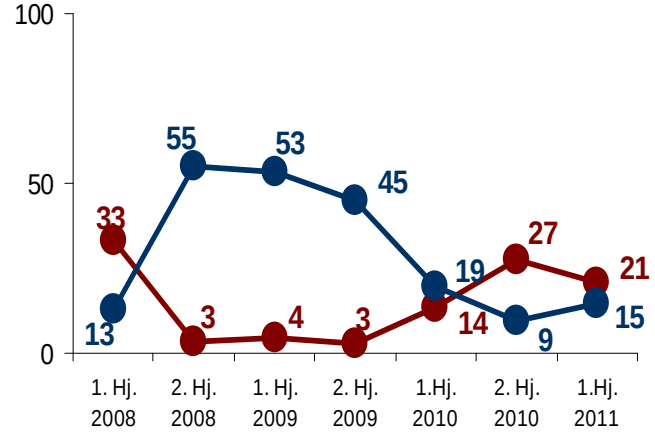
Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

# *Beispiel Büroimmobilienmarkt*
# *Eintrübung oder Beginn des nächsten Abschwungs?*

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung




**Die Nachfrage wird …**



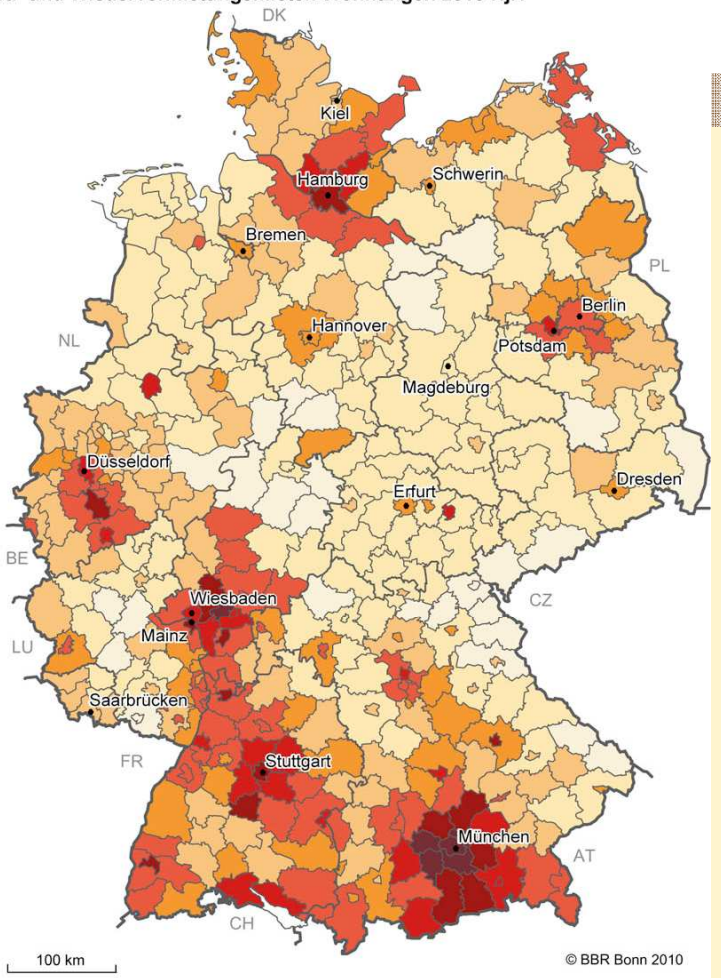

**Die Mietpreise werden …**

Angaben in % der Befragten

# *Zunehmende Ausdifferenzierung sektoral und regional*

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

**Neu- und Wiedervermietungsmieten Wohnungen 2010 Hj.1**



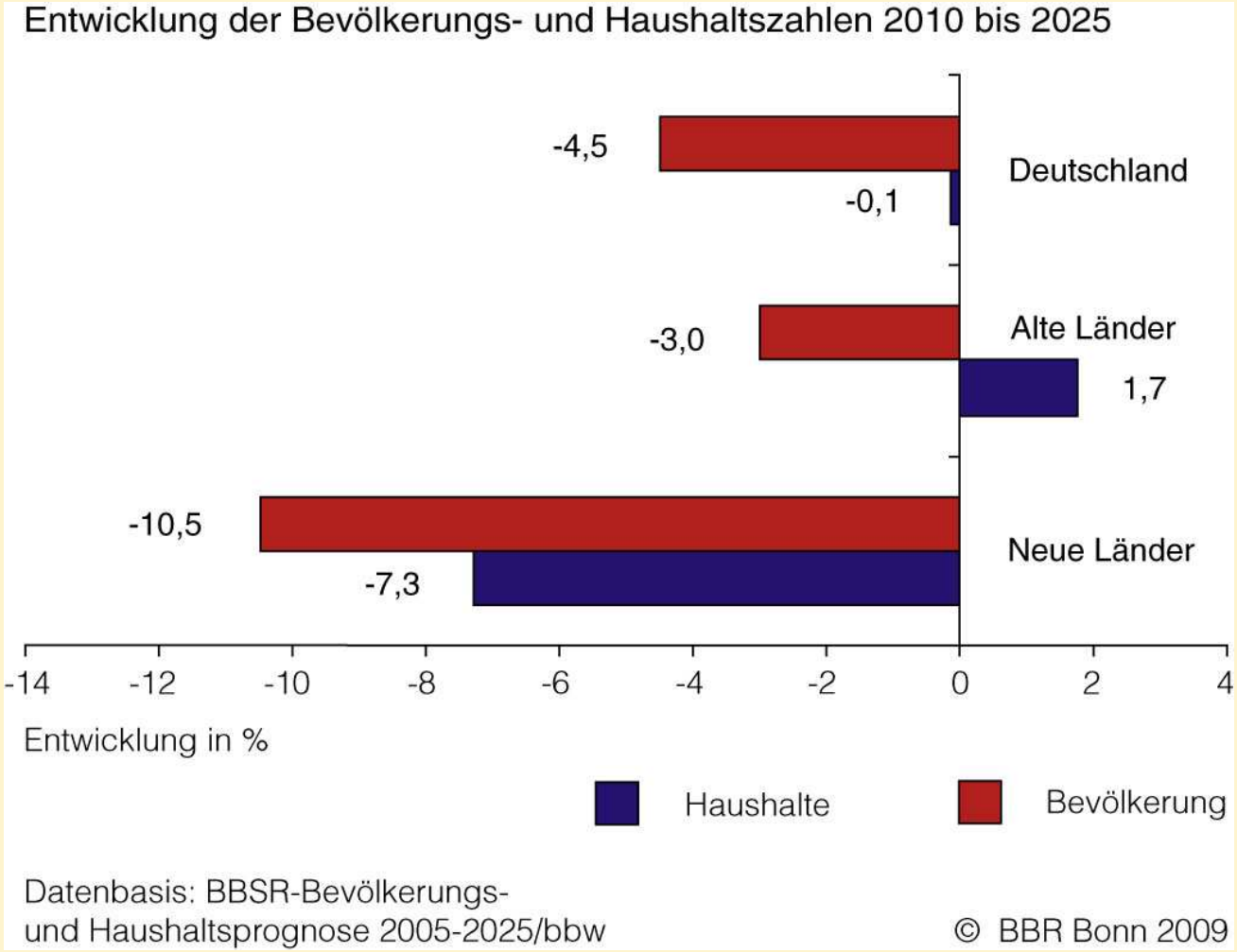

**Neu- und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten nettokalt) 1. Halbjahr 2010 in Euro je m²**

| | |
|---|---|
| bis unter 4,50 | 6,00 bis unter 7,00 |
| 4,50 bis unter 5,00 | 7,00 bis unter 8,00 |
| 5,00 bis unter 5,50 | 8,00 bis unter 9,00 |
| 5,50 bis unter 6,00 | 9,00 und mehr |

Datenbasis: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise (modifiziert), 31.12.2008

# *Zukünftige Entwicklung*

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

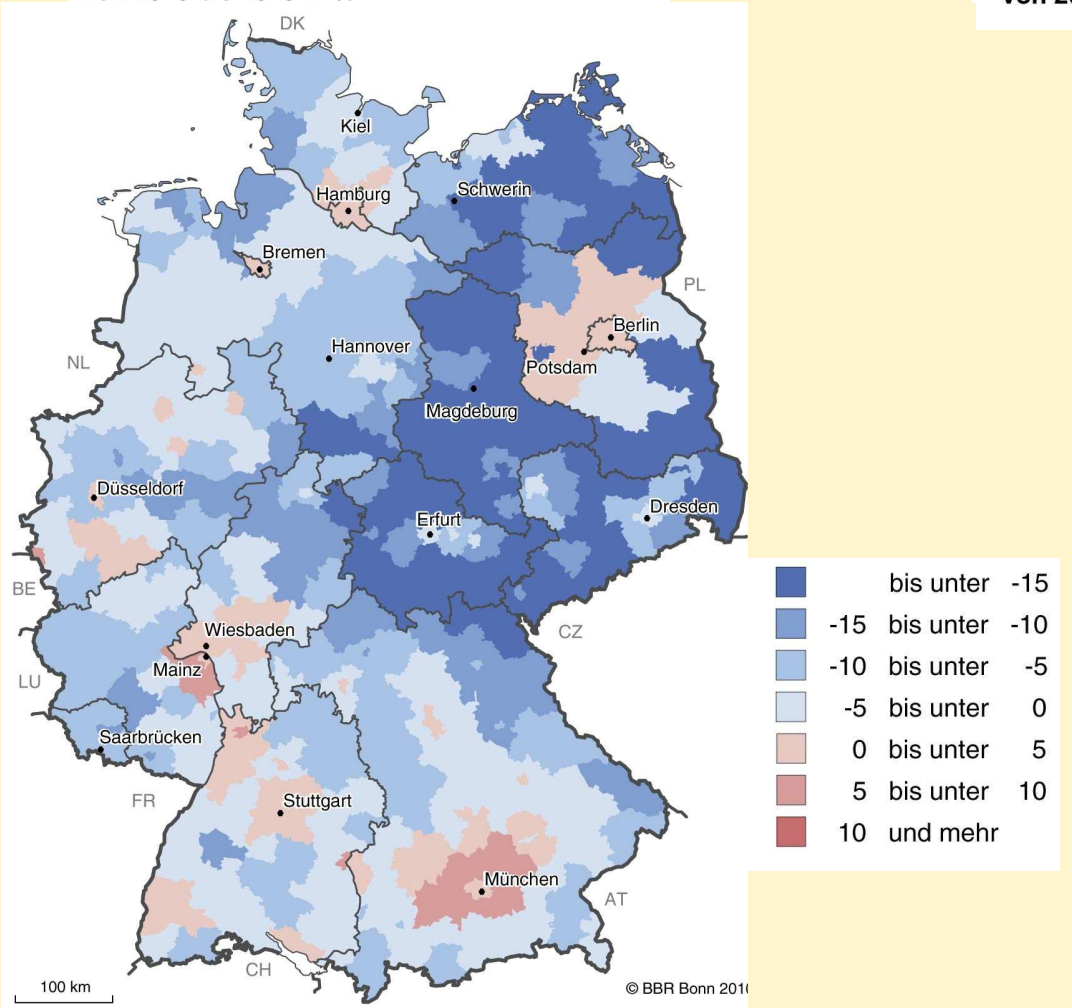


# BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2025

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

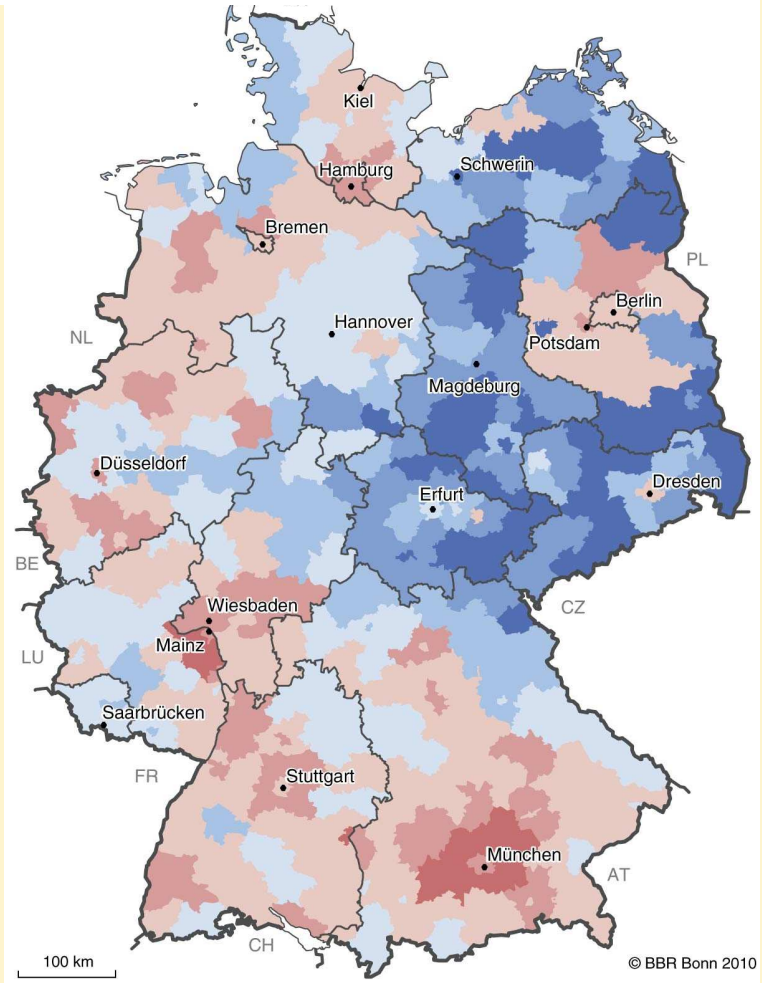
## Entwicklung der Bevölkerung insgesamt

**Entwicklung der Bevölkerung insgesamt von 2010 bis 2025 in %**



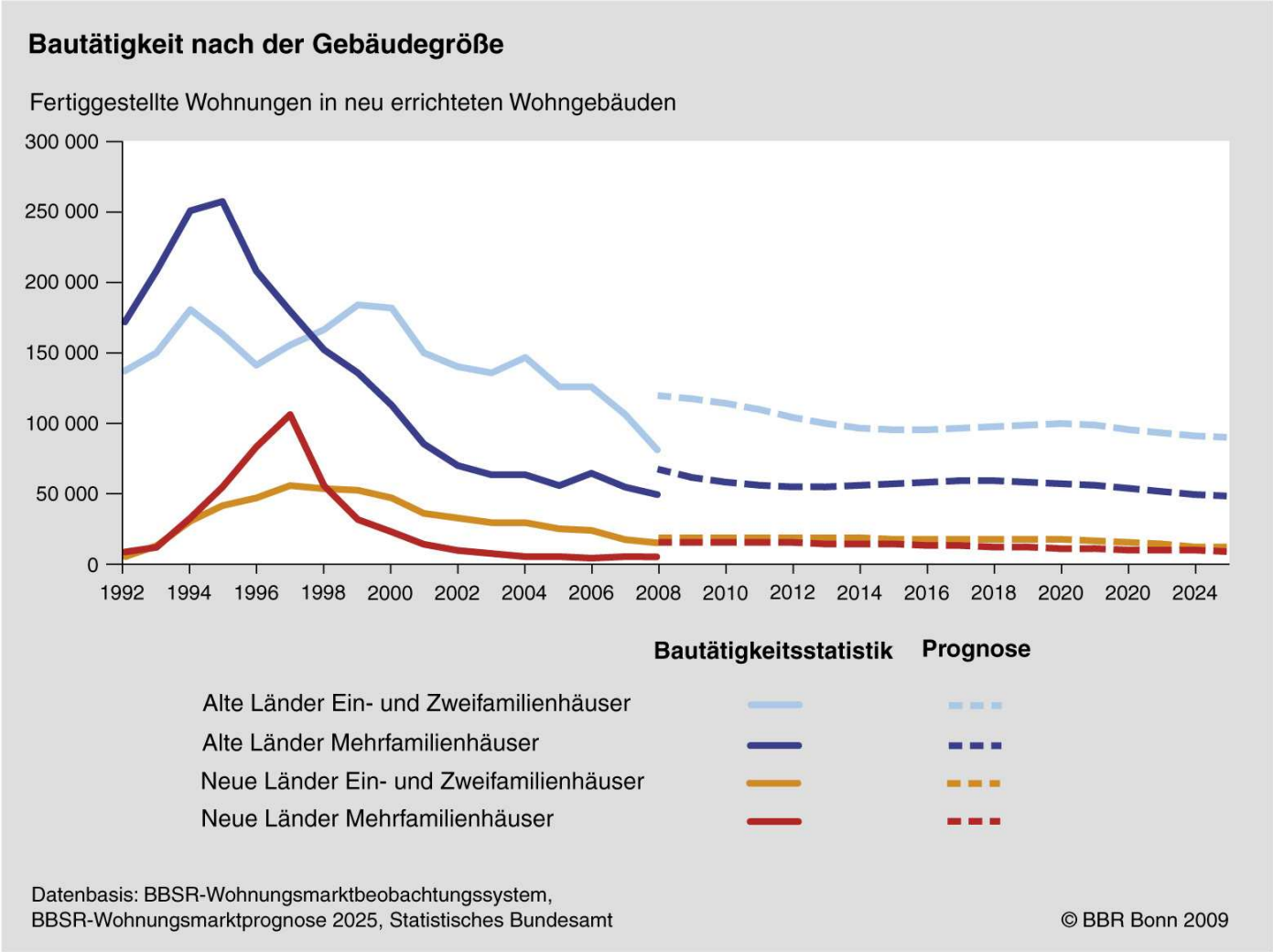

## Entwicklung der Haushalte insgesamt

**Entwicklung der Haushalte insgesamt von 2010 bis 2025 in %**



# Wie stark geht die Nachfrage zurück?

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung



# *Fazit*

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

**Immobilienmarktbeobachtung muss sich ständig an die Marktentwicklung anpassen**

**Leitfragen: Was beeinflusst den Markt? Welche Vorgänge sind dominant? Wie nachhaltig sind neue Entwicklungen?**

**Vernetzungen mit anderen Akteure stärken die Kompetenz**

**Auch die alltäglichen Herausforderungen müssen gemeistert werden!**

# Fazit

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

***In diesem Sinne:***
***Alles Gute für die nächsten 50 Jahre!***

**Kontakt:**

**Matthias Waltersbacher**
**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung**
**Deichmanns Aue 31-37**
**53179 Bonn**
**www.bbsr.bund.de**