



w&w wüstenrot

Wüstenrot Immobilien

**#wohnen heisst
immobilien finden
Oder anderen verkaufen**

Der Immobilienmarkt Verkaufspreise, Mieten, Lage, und ihre voraussichtliche Entwicklung

Anette Tessar, Bezirksleitung
Wüstenrot Immobilien Direktion Köln/Bonn

Bestens informiert. Gemeinsam Chancen nutzen.

Übersicht

Persönliche Vorstellung-Unternehmensportrait:

Wüstenrot Immobilien und ich 😊

Überblick Immobilienmarkt global und im Detail:

Daten, Zahlen, Fakten

Ausblick:

Mögliche Einflüsse durch Corona, den Krieg in der Ukraine und eine losgelöste Betrachtung ohne diese Felder

Unternehmensportrait. Wüstenrot Immobilien.

Anette Tessar



Wüstenrot Immobilien GmbH
Leitung Vertriebsdirektion Köln-Bonn

Immobilienmaklerin IHK
Zertifiziert nach DIN EN 15733
Prädikatsabschlüsse in Kommunikationswissenschaft
BWL mit Schwerpunkt Immobilienmarketing
und Soziologie an der Universität Essen

Fachmaklerin für Neubau-Immobilien

Fachmaklerin für Erbschaftsimmobilien

TOP Performerin 2021
wird an die 10 besten Makler in Deutschland vergeben



Kurzportrait Wüstenrot Immobilien GmbH (WI)

Wüstenrot-Immobilien, kurz WI, verfügt aktuell über ein bundesweites Netzwerk von **ca. 220 Maklern**.

Zentrale:

Wüstenrot Immobilien GmbH
Wüstenrotstraße 1
71638 Ludwigsburg

Aktuelle Auszeichnungen: _____



Handelsregister: HRB 720509 Stuttgart

Gesellschafter zu 100%: Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart

Geschäftsführer: Jochen Dörner

Eigenvertrieb durch Immobilien der Wüstenrot- Städtebau GmbH

Erfolgreicher Verkauf von Fremdimmobilien

Tätigkeitsschwerpunkte:

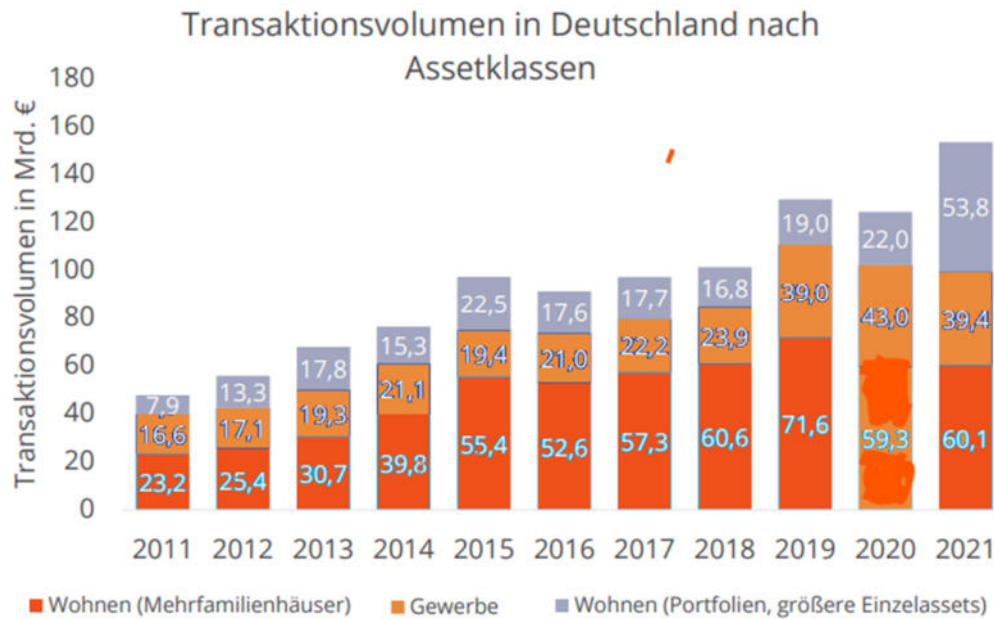
- Immobilienvermittlung
- Immobilienverkauf
- Immobilienbewertung
- Neubauvertrieb
- Immobilienverrentung



Vermittlungsumsatz 2018: 474 Mio. Euro
Vermittlungsumsatz 2019: 576 Mio. Euro
Vermittlungsumsatz 2020: 663 Mio. Euro
Vermittlungsumsatz 2021: 703 Mio EUR

Zahlen, Daten, Fakten und Hintergrundinformationen

Übersicht der Umsätze von einer Dekade im Immobilienmarkt

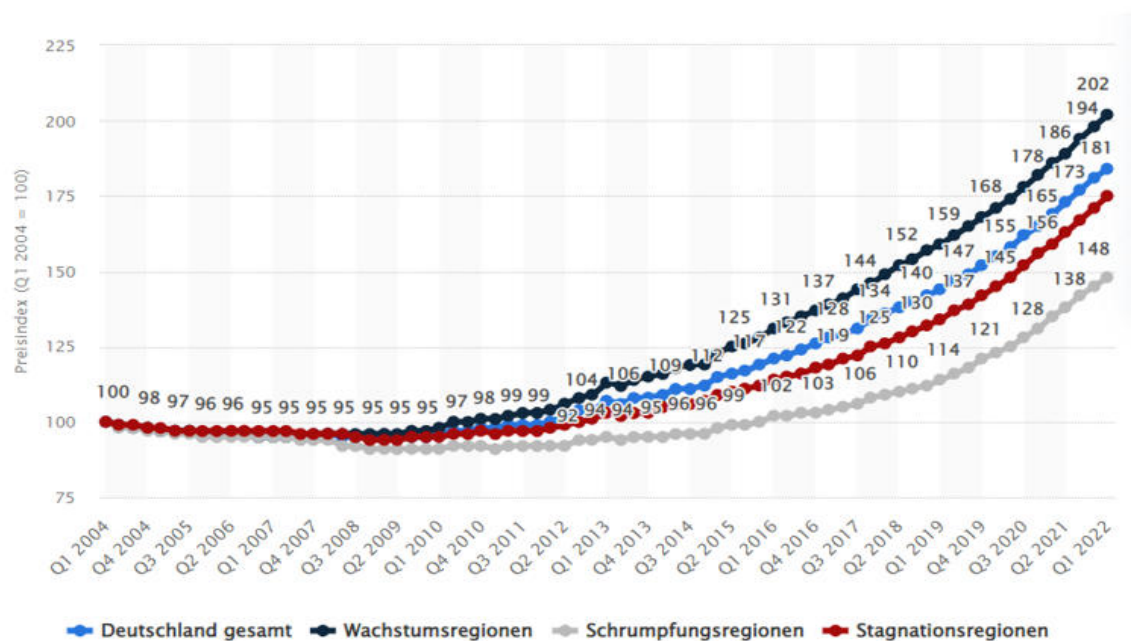


Entwicklung 2022/2023 (ohne Krieg)

	TAV 2021	Nachfrage Trend
Wohnen	€93 Mrd.	↑
Büro	€31 Mrd.	↓
Einzelhandel	€8 Mrd.	↗
Hotel	€3 Mrd.	→
Industrie &Logistik	€9 Mrd.	↑

Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes

Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland von 2004 bis zum 1. Quartal 2022
(Q1 2004 = Index 100)



Entkopplung der Immobilienpreise vom Konsumindex und vom Einkommen

Die Kaufpreise lassen sich nicht durch höhere Löhne erklären und haben sich schon lange vom allgemeinen Kaufpreisindex von Deutschland entkoppelt.

1. 2011 lag der Gesamtumsatz im Immobilienbereich in Deutschland bei knapp unter 50 Mrd. EUR.
2. 2021 ist der Gesamtumsatz auf über 150 Mrd. EUR. gestiegen.
3. Die Kaufpreise für Immobilien haben sich in den letzten dreißig Jahren oft verdreifacht – allein in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt.
4. Das bedeutet die Zahl der Immobilien, die verkauft wurden haben sich nur marginal verändert, aber die Käufer waren über alle Assetklassen bereit, mehr dafür zu bezahlen.
5. Auch im Neubaubereich haben sich im Immobilienbereich die Preise in den letzten zehn Jahren fast verdoppelt.
6. Mietpreise sind zuletzt auch stärker gestiegen, jedoch deutlich weniger als die Kaufpreise



Sinkende Zinsen waren der Motor für die enorme Teuerungsrate von Immobilien

Entwicklung Effektivzinssätze Wohnungsbaukredite (mit anfänglicher Zinsbindung von 1990 – 2022 bei 10 Jahren)



Quelle: Deutsche Bundesbank

Die Auswirkungen des Kapitalmarktes auf den Kaufpreis I

- Bereits seit 1990 sind die Zinsen mit kleinen Zwischenschwankungen im Sinkflug.
- Die Tatsache, dass der Kauf der Immobilien somit immer preiswerter wurde, hat viele Gruppen der Gesellschaft dazu ermuntert, selber Eigentum anzuschaffen.
- Das war zunächst gesellschaftspolitisch auch gewünscht, Denn Deutschland hat in Europa eine der niedrigsten Eigentümerquoten. Im (armen) Rumänien besitzt 98% der Familien Immobilieneigentum.
- Als die EZB die Zinsen immer mehr senkte und final auf unter 0 gesetzt hat, waren bei einem gewissen Eigenkapital plötzlich Immobilien für unter 1% zu finanzieren.
- Aber auch vorher waren private und institutionelle Käufer aufgrund der immer tieferen Zinslast bereit höhere Preise zu akzeptieren. Tatsächlich wird vielfach übersehen, dass früher die hohe Zinslast dafür gesorgt hat, das man die Immobilie praktisch 2fach bezahlt hat.

Entwicklung der Immobilienpreise bei Wohnimmobilien

- Der Wachstumszyklus und die damit verbundenen Preissteigerungen von Immobilien haben in Deutschland bisher NOCH NIE so lange angehalten.
- Auch durch Corona kam es NICHT zum erwarteten Einbruch der Preise bei Wohnimmobilien. Einen vergleichbar langanhaltenden Trend hat es noch nie auf dem Immobilienmarkt in Deutschland gegeben.
- In den letzten 30 Jahren sind die Preise um bis zu 75% im Durchschnitt gestiegen. In den Wachstumsregionen haben sich die Preise in den letzten 10 Jahren fast verdoppelt. In den Toplagen mehr als verdoppelt, aber selbst in Schrumpfungregionen sehen wir deutliche Preissteigerungen.

Die Auswirkungen des Kapitalmarktes auf den Kaufpreis II

- Tatsächlich hat sich in Summe der Kaufpreis für viele Käufer lange NICHT ERHÖHT, da sich die Kaufsumme nur anders zusammengesetzt hat. (Höherer Kaufpreis , aber weniger Zinsen)
- Der Kaufpreis hat sich somit lange zunächst wirklich nicht /bis wenig erhöht. So kann man besser verstehen, warum Deutschland noch nicht vor einer klassischen Blase steht.
- Tatsächlich wird auch von Finanzexperten immer wieder der Hinweis gegeben, dass Deutschland IMMER im europäischen Vergleich sehr günstige Immobilienpreisen in seinen sogenannten TOP-Lagen hatte. Städte wie Paris, London, Amsterdam waren bereits in den 90er-Jahren teurer wie unsere durchschnittlichen Quadratmeter-Preise heute.
- Die tatsächliche Gefahr ist nicht die klassische Blase, sondern die Tatsache, dass der Zins und seine Auswirkung vielen Käufern nicht bewusst zu machen war. Viele Banken haben darauf spekuliert, dass unabhängig vom Kaufpreis, der Wert der Immobilie sowieso steigt.

AUSNAHME: Kuriose Entwicklung im Segment Mehrfamilienhäuser

Übersicht über die Entwicklung bei Mehrfamilienhäusern



Mehrfamilienhäuser sind für viele unterschiedliche Kaufinteressenten interessant. Da sich daraus ein Verkäufermarkt gebildet hat, sind die Preise explodiert.

Heute eignen sich Mehrfamilienhäuser oft nur noch für echte Kapitalanleger, die aktuell bei hohen Mieten weiterhin noch eine bessere Rendite erreichen als beim Tagesgeld.

Als Invest für die Rente, wie sie oft geplant werden, sind sie inzwischen oft zu teuer.

Köln gilt noch der Faktor 21 bis 30. Der extremste Kaufpreis wird in München gefordert, Preise sind dort inzwischen bis zum 50-fachen der Jahresnetto-Kaltmiete

Grundsätzlich sind die Preise inzwischen in fast allen Großstädten so teuer, dass es sinnvoll ist auf 1B-Märkten zu schauen, z.B. im Rhein-Sieg-Kreis.

Marktpreise

Entwicklung der Immobilienpreise bei Wohnimmobilien



- Der Wachstumszyklus und die damit verbundenen Preissteigerungen von Immobilien haben in Deutschland bisher NOCH NIE so lange angehalten.
- Die Banken waren vor Corona-Pandemie oft leichtsinnig und haben viele teure Immobilien ohne das nötige Eigenkapital finanziert und auch überhöhte Preise bei kleinem Budget finanziert. Daher ist nun im Verlauf der nächsten Jahre mit den Konsequenzen zu rechnen.
- Auch durch Corona kam es NICHT zum erwarteten Einbruch der Preise bei Wohnimmobilien. Einen vergleichbar langanhaltenden Trend hat es noch nie auf dem Immobilienmarkt in Deutschland gegeben.
- In den letzten 30 Jahren bei Wohnimmobilien die Preise um bis zu 75% im Durchschnitt gestiegen. In den Wachstumsregionen haben sich die Preise in den letzten 10 Jahren fast verdoppelt. In den Toplagen mehr als verdoppelt, aber selbst in Schrumpfungsregionen sehen wir deutliche Preissteigerungen.

Entwicklung der Immobilienpreise bei Gewerbeimmobilien



- Auch die Preise für Gewerbeimmobilien sind über 10 Jahre angestiegen.
- Hier hat Corona den Trend vorzeitig gestoppt.
- Durch die verschiedenen Lockdowns sind im Handel viele Leerstände durch Geschäftsaufgaben entstanden, die man am Anfang noch gut kompensieren konnte. Mittelfristig waren aber viele Vermieter gezwungen, die Mieten zu senken, das führte auch zu einer Absenkung des Immobilienwertes dieser Gewerbeimmobilien.
- Die Entscheidung das Homeoffice nicht nur als Zwangsmaßnahme in einer schwierigen Zeit sondern als neuen Trend mit dem Namen „Mobiles Arbeiten“ in den Berufsalltag zu integrieren, war weder von Privatanlegern noch von großen Immobilienfonds vorausgesehen worden.

Entscheidungskriterien für den neuen Trend MOBILES ARBEITEN

Vorteile der Entscheidung ...

- **aus Sicht von vielen Unternehmen:**

- ✓ langfristige Einsparung bei Mieten,
- ✓ kleinere Standorte reichen dann auch aus.

- **aus der Sicht der Mitarbeitern**

- ✓ Wird oft als Erhöhung der Freizeit bewertet, weil lange Anfahrtswege eingespart werden
- ✓ Erhöht die Work-Life-Balance
- ✓ Ermöglicht bessere Integration von Job und Familie

- **aus Sicht der Umwelt**

- ✓ Ressourcen und Benzin werden eingespart, Belastung des Verkehrs etc. reduziert

Diese Kriterien führen inzwischen zu Kündigungen von Mietverträgen im Office-Bereich.



MOBILES ARBEITEN



- **Die Entwicklung bedeutet, unsere Arbeitswelt ist auch durch die Digitalisierung seit längerer Zeit im Umbruch**
- Das Büro ist theoretisch überall, wo wir eine Internetverbindung und ein Smartphone haben. Dadurch haben Flexibilität und Individualität im Arbeitsalltag an Bedeutung gewonnen.
- Der Bedarf an Büroflächen nimmt damit teilweise dramatisch ab. Die Auswirkungen dieses Trends kommen teilweise verzögert im Markt an, da es langjährige Mietverträge gibt.



Weitere Entwicklung im Office-Sektor

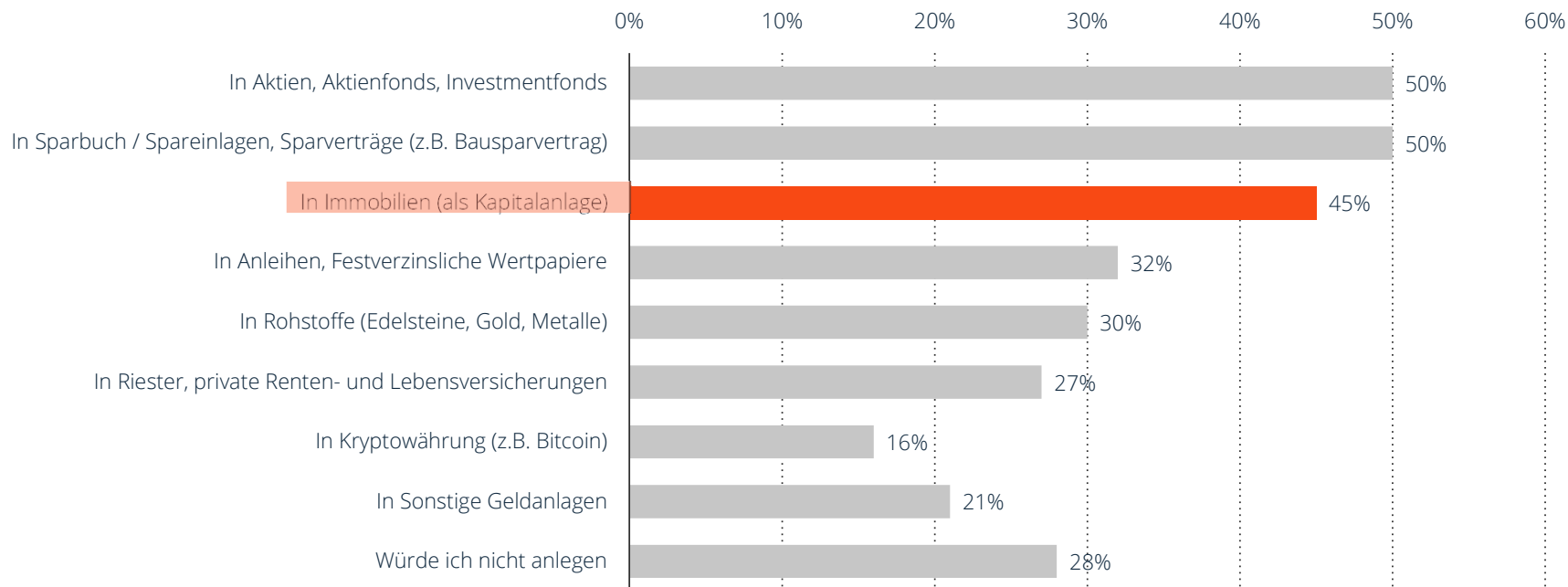
Entwicklung bei Immobilien im Office-Bereich

- ❖ Dies Entscheidung trifft auch große Immobilienfonds und zwingt besonders diese neue Wege zu gehen. Daher gibt es Überlegungen den Negativtrend zu stoppen, in dem man Büroflächen in Wohnraum umgestaltet.
- ❖ Dies setzt aber die Zusammenarbeit mit den Bauämtern voraus, da die Flächen zunächst umgewidmet werden müssen (von Bürofläche zur Wohnfläche).
- ❖ Eine Bereitschaft wurde teilweise schon signalisiert, da dadurch der aktuelle Bedarf an Wohnfläche besonders im urbanen Bereich ausgeglichen werden könnte. Ein zusätzlicher Bedarf ist hier durch den erneuten Zuzug von teilweise sehr hochqualifizierten Flüchtlingen entstanden.
- ❖ **Dabei geht man hier von einer schnellen Integration aus und sieht neben dem vorher bestehenden Bedarf von zusätzlichen Sozial-Wohnimmobilien einen Bedarf von bis zu 500.000 weitere Wohnungen in verschiedenen Preisklassen.**



Immobilien sind NOCH- in der TOP 3 der Geldanlagen

Angenommen Sie haben 100.000 EUR zur freien Verfügung: Wie würden Sie dieses Geld anlegen?

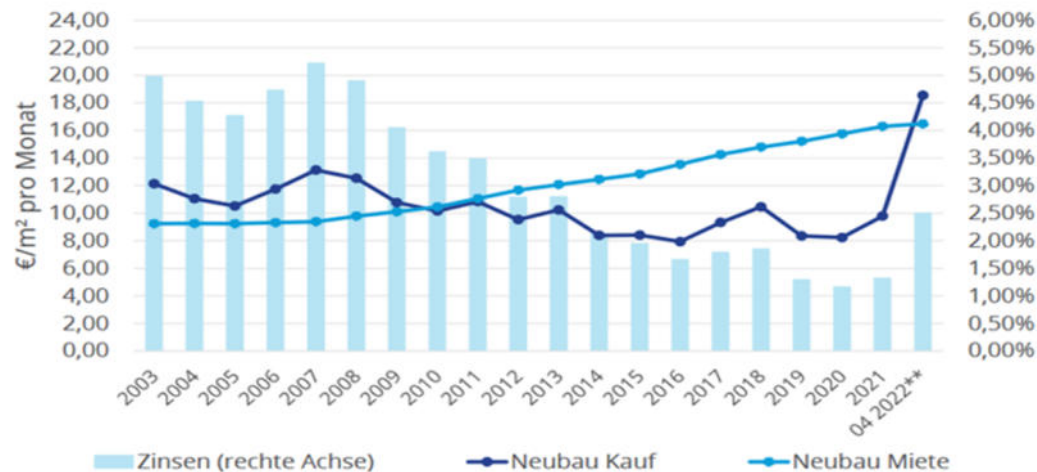


Verkaufspreise versus Mietzahlung

Auswirkungen des Zinsanstiegs auf Wohnkauf und Miete

Bei aktuell 2,5 % Zinsen mit der Möglichkeit eines weiteren Anstiegs sind die Belastungen bei einem Kaufpreis von rund 4.000 EUR/m², die im Rhein-Sieg-Kreis noch teilweise möglich sind, umgerechnet ein Mietpreis von 9,25 EUR. Diese Summe ist noch für Mieter und Kapitalanleger zur Vermietung interessant, da hier noch Aufschläge möglich sind.

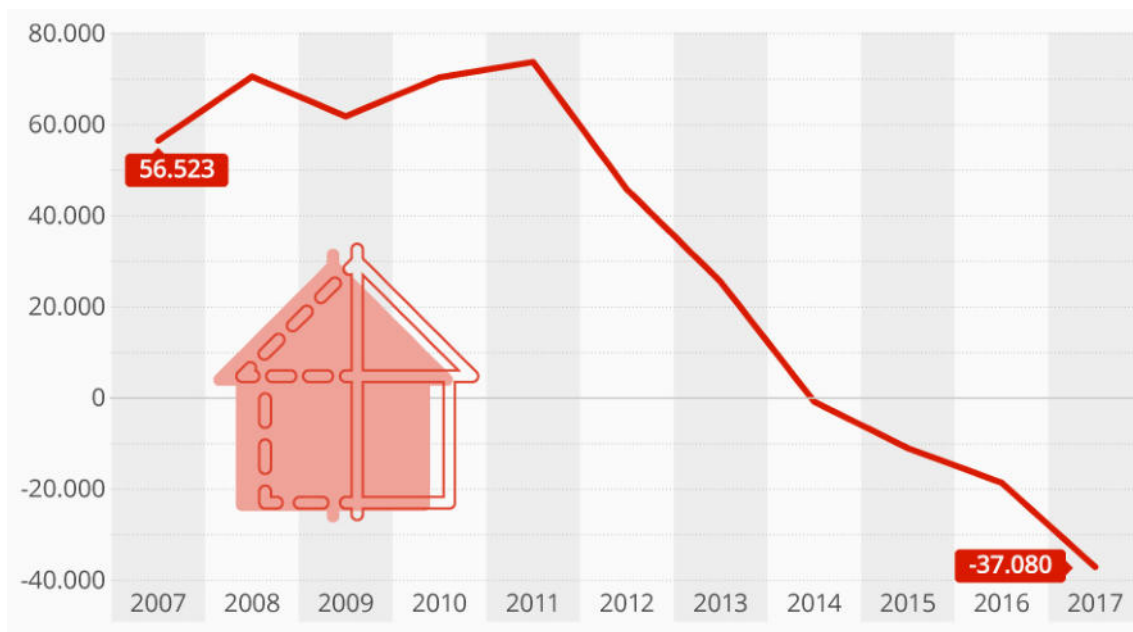
Bei einem Kaufpreis von 6.000 €/m² und einer potentiellen Miete von 13,78 €/m² m, sind keine hohen Aufschläge mehr sinnvoll. Die Miete liegt sonst bereits über dem Mietspiegel. Ab diesem m²-Preis ist dieser Standort nur zum Eigenbedarf sinnvoll.



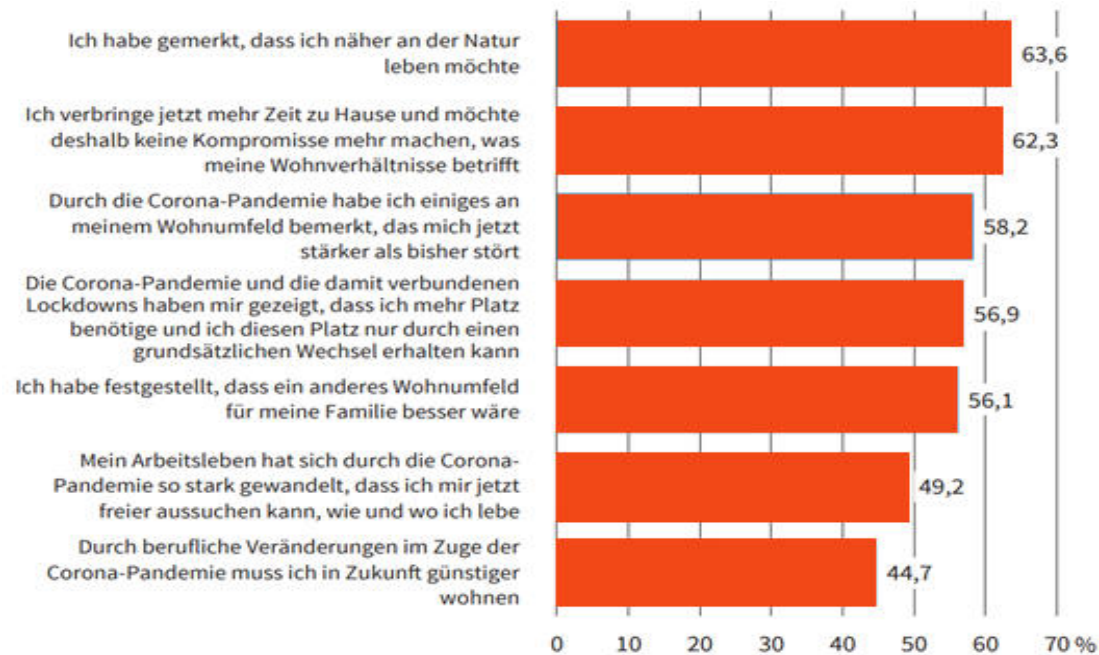
Massives Wohnungsdefizit in den Städten

Fehlender Wohnraum in den Städten führte lange zu ungewollten Abwanderungen, die Entwicklung hielt bis 2020 an. Durch die Pandemie wird der „Speckgürtel“ und die Lagen dahinter wieder attraktiv.

Der Bedarf an Wohnungen wird ggf. durch den Überhang an Office-Immobilien teilweise ausgeglichen.



Einfluss der Corona-Pandemie auf die Wohnortpräferenzen



Zukunftsmärkte

Fazit Markt



Ausblick I



Nur die Ausweitung des Krieges in der Ukraine könnte alles verändern.

Es gibt eine Furcht und erste Prognosen, falls sich der Krieg wirklich ausweitet. Ob Deutschland betroffen sein wird, überlasse ich Ihrer Einschätzung. Letztlich kann keiner augenblicklich verlässliche Aussagen treffen.

- ❖ Eine Entwicklung bis zum 3. Weltkrieg hätte verheerende Ausmaße und würde den Immobilienbesitz von vielen Menschen in großem Maße vernichten.
- ❖ Aktuell beginnen daher die ersten Immobilienbesitzer bereits Ihre Immobilienbesitz reduzieren und planen in Gold und andere Standardwerte zu investieren.
- ❖ Aus diesem Grund haben sich die Verkäufe bei Wüstenrot-Immobilien bundesweit in den letzten Wochen erheblich gesteigert. Aktuell profitieren die Verkäufer noch von der Zinssteigerung, die die Nachfrage auf Käuferseite (noch) befeuert.
- ❖ Sollte die Notwendigkeit bestehen sich plötzlich kurzfristig von seinem Besitz zu trennen weil kriegerische Handlungen abzusehen sind, wird die Vielzahl und damit das hohe Angebot einen Preisverfall erzeugen.

Ausblick II

Als Immobilienbesitzer fragen Sie sich nun losgelöst von der Ukraine, ob oder wie wird sich der Wert Ihrer Immobilie / Ihres Immobilien-Portfolios ansonsten verändern.

Generell sind sinkende Preise, mit einigen Ausnahmen, in 2022 NOCH nicht zu erwarten.

1. Die Preise werden in den Metropolen, Ballungszentren und boomenden Mittelstädten wohl weiter steigen, wenn auch weniger dynamisch.
1. Wer über einen Verkauf nachdenkt, sollte das hohe Preisniveaus und die aktuelle Kaufstimmung nutzen
Aufgrund der aktuellen Zinssteigerungen ist davon auszugehen, dass die Nachfrage auch 2022 noch bleiben wird ! Wegen der hohen Nachfrage sind die Preise trotz Zinsschwankungen NOCH stabil.
3. Aber es wird Veränderungen geben. Privatkäufer schauen bei dem Kauf bald immer mehr auf den Preis.
Banken werden TOP-Preise ohne hohes Eigenkapital nicht mehr durchwinken.



Ausblick III



4. Viele private kleinere Immobilien-Investoren haben Ihr Engagement auf Basis der niedrigen Zinsen aufgebaut und benötigen die gesamten Mieten zur Abzahlung der Kaufpreissumme. Da ist wenig Luft für eventuelle Erhaltungsaufwendungen und in keinem Fall mehr Platz für eine wesentlich höhere Zinslast. Daher werden auch von dieser Gruppe Immobilien freigesetzt.



5. Zusätzlich ist in den nächsten Jahren ist bei steigenden Zinsen jedoch damit zu rechnen, dass zum einen der bisher erlebte Aufwärtstrend bei den Immobilienpreisen gebrochen wird und in jedem Fall mehr Immobilien auf den Markt kommen, weil die Weiterführung des Immobilien-Engagements bei steigenden Zinsen NICHT für alle aktuellen Eigentümer mehr möglich ist.
6. Der Coronavirus hatte nicht die befürchteten Auswirkungen auf den (Wohn-) Immobilienmarkt . Nur im Bereich Office-Immobilien wird es eine Verschiebung geben.

Bestens informiert. Gemeinsam Chancen nutzen.

Habt Sie noch Fragen?

Dann können Sie jederzeit auf mich zu kommen



Anette Tessar
Wüstenrot Immobilien
Vertriebsdirektion Köln-Bonn
Bezirksleitung Immobilien
Welschnonnenstr. 1 - 5
53111 Bonn

Termine nur nach telefonischer Vereinbarung

Tel. 0228 / 969 82 12

PC-Fax.: 07141 / 168 30 866

Handy: 0175 / 537 82 85

E-Mail: anette.tessar@wuestenrot.de

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit.**