

Ausblick 2024: Zur Bau- und Immobilienkrise in Süd/West Deutschland sowie der ESG Einfluss und die Sonderentwicklung Holzbau

Martin Langen
B+L Marktdaten GmbH
Bonn, Deutschland



Ausblick 2024: Zur Bau- und Immobilienkrise in Süd/West Deutschland sowie der ESG Einfluss und die Sonderentwicklung Holzbau

1. Vortragsinhalte

Im Vortrag wird die aktuelle Krise in der Bauentwicklung und auf dem Immobilienmarkt betrachtet. Dabei wird nicht nur auf die Prognose des Neubaus getrennt nach Wohnbau und Nichtwohnbau, sondern auch auf die Besonderheiten der Sanierung im Bestand eingegangen.

Allein in den ersten vier Monaten 2023 sind die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser in gesamt Deutschland um 37% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgegangen.

Zur Einschätzung der regionalen Neubautätigkeit in den nächsten 24 Monaten haben wir die Veränderung der Baugenehmigungen auf einen Zwölfmonatszeitraum (04/22 bis 03/23) dargestellt. In Bayern und Baden-Württemberg gehen die Genehmigungen um 19,4% zurück.

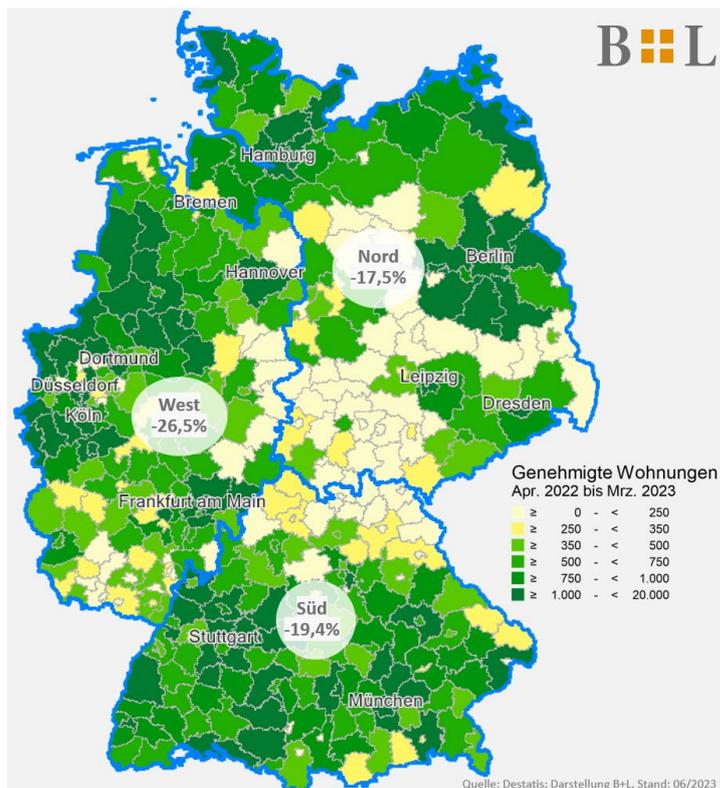


Abbildung 1: Genehmigter Wohnbau April 22 bis März 23 absolute Anzahl [pro Landkreis, Veränderung zum Vj.]

Diese zurückgehende Bautätigkeit trifft auf eine zunehmende Nachfrage. Im Jahr 2022 sind netto über 1,4 Millionen Menschen nach Deutschland zugewandert. Diese hohe zusätzliche Wohnungsnachfrage wird in den nächsten Jahren zu einer weiteren Verknappung des Wohnraumes führen. In München ist der Mietspiegel 2023 um 21 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Diese konträre Entwicklung wird im Vortrag detailliert analysiert und die Prognosen, die sich daraus mittelfristig für den Wohnbau ergeben, dargestellt.

Auch im Nichtwohnbau gehen die Genehmigungen zurück. Die Karte zeigt, dass der Süden aktuell stärker betroffen ist. Gegenwärtig reichen die Auftragsvorläufe im Nichtwohnbau in das Jahr 2024.

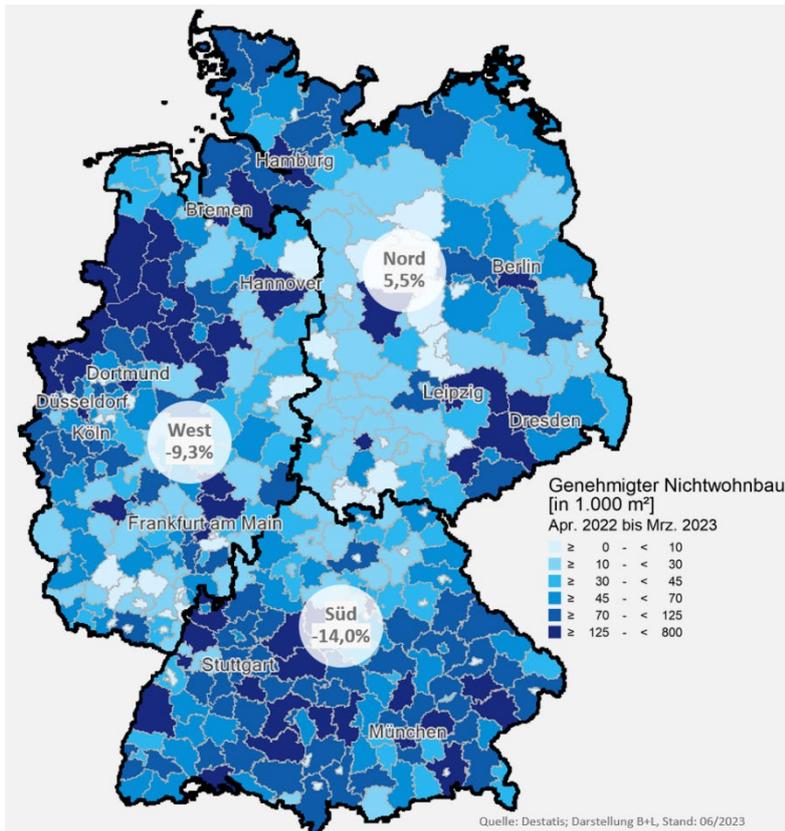


Abbildung 2: Genehmigter Nichtwohnbau [m² pro Landkreis, Veränderung zum Vj.]

Die Genehmigungen der letzten verfügbaren 12 Monate gehen im Süden (BW und BY) um 14,0% zurück.

Die im Titel des Vortrags erwähnten ESG Richtlinien werden den Nichtwohnbau in den nächsten Jahren stark beeinflussen. Bisher betrafen die so genannten ESG Richtlinien oder auch EU-Taxonomie in erster Linie die Finanzindustrie. Nun zeigt sich, dass die Auswirkungen dieser Richtlinien gravierende Folgen für die Immobilienplanung aller mittelständischen und großen Unternehmen haben werden. Um es auf einen einfachen Nenner zu bringen: wer in einer nicht auf Neubaustandard isolierten Immobilie arbeitet und produziert, zahlt mehr Zinsen. Dieser einfache Mechanismus führt in den nächsten Jahren zu einer Investitionswelle im Nichtwohnbau.

Abschließend wird sich der Vortrag mit der Entwicklung und Positionierung des Holzbaus in dieser schwierigen Bauentwicklung beschäftigen.