

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig



Wohnimmobilien zur Altersvorsorge – Worauf muss man achten?

Dr. Reiner Braun und Ulrich Pfeiffer
Berlin, 28. Oktober 2013

Was ist (gut für die) Altersvorsorge?

- langfristige Vermögensanlage:
 - Aufbau im Laufe des Erwerbslebens -> Tilgungssparen
 - Verzehr im Ruhestand -> Mieteinnahmen / ersparte Miete
- Nebenbedingungen:
 - Effizienz -> vererbte Immobilien sind sanierungsbedürftig (Langlebigkeitsrisikos + Substanzverzehr)
 - stabile Erträge in der Verzehrphase
-> Ja, bei umsichtiger Objektwahl

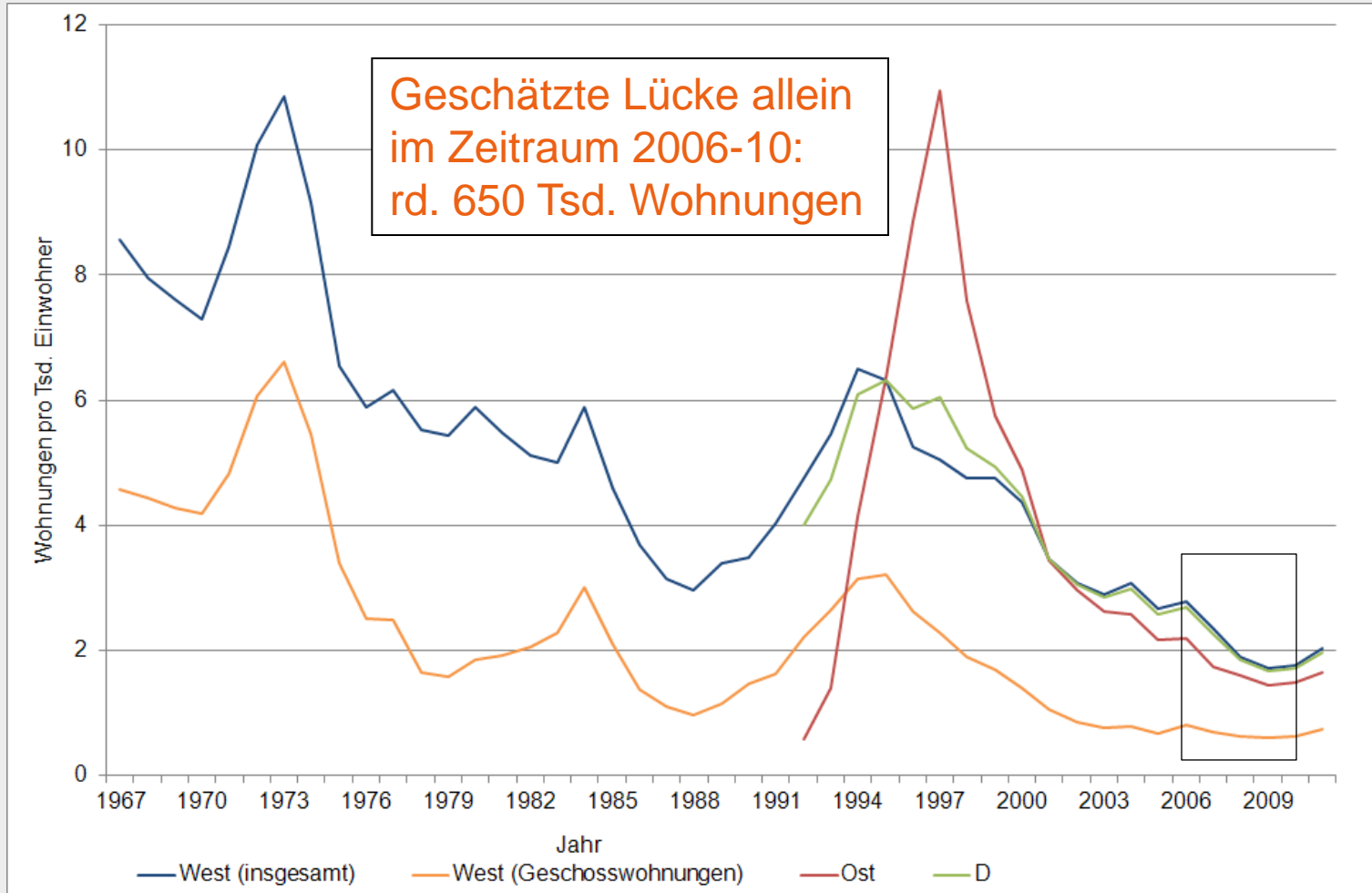
Was ist dabei zu berücksichtigen?

Inhalt

- Trends am Markt für Wohnimmobilien
 - Bisherige Entwicklung
 - Künftige Entwicklung
- Chancen und Risiken mit Wohnimmobilien
 - Demographie
 - Konjunktur
 - Bewertungs- und Informationsdefizite
 - Wohnungspolitik
 - Finanzmärkte
- Drohen Preisblasen?

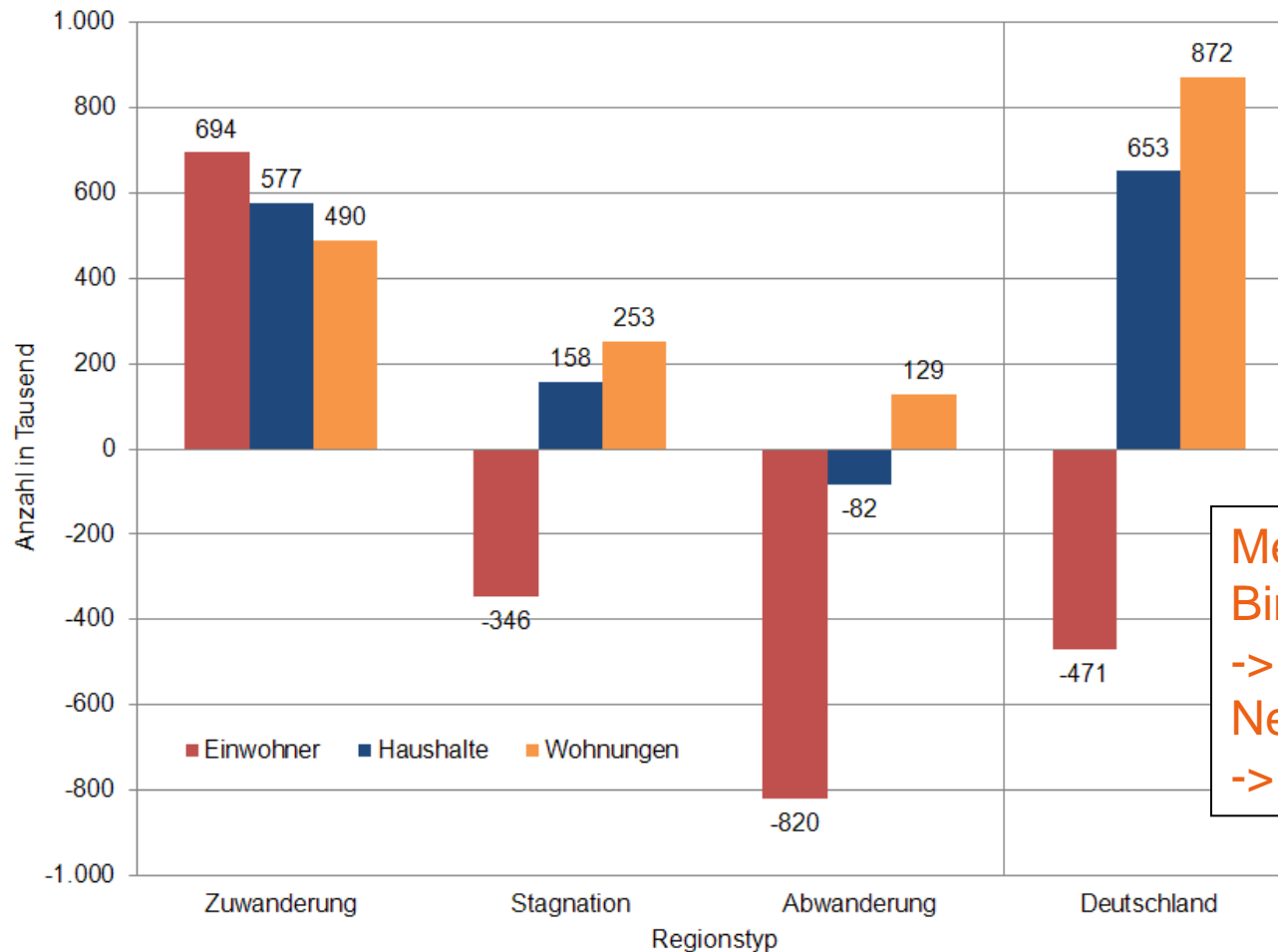
Angebot: Früher jedes Jahrzehnt ein neuer Zyklus

Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden 1967-2011



Knappheit und Leerstand durch Binnenwanderung

Veränderung Einwohner, Haushalte und Wohnungsbestand 2006-2011

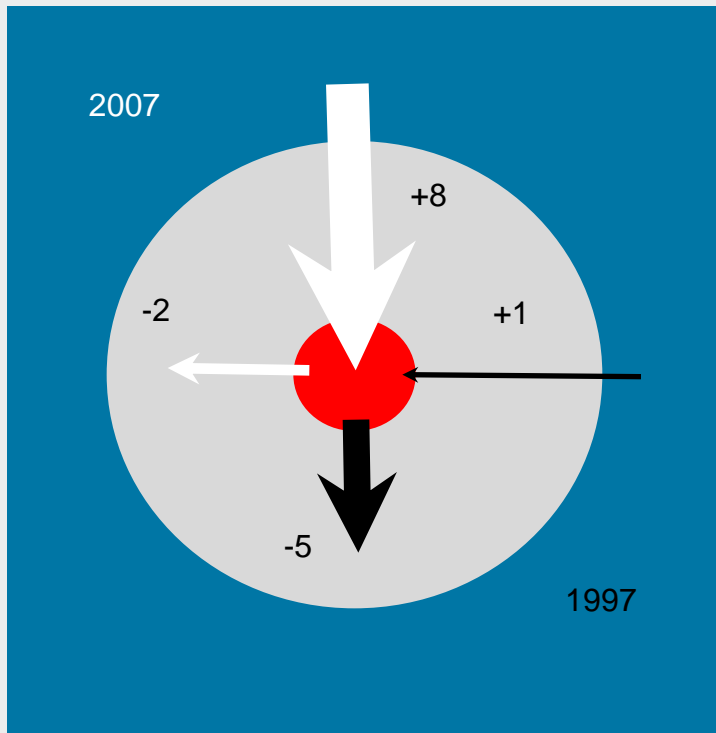


Mehr Haushalte +
Binnenwanderung
-> quantitative Lücke.
Neubau trotz Leerstand
-> qualitative Lücke.

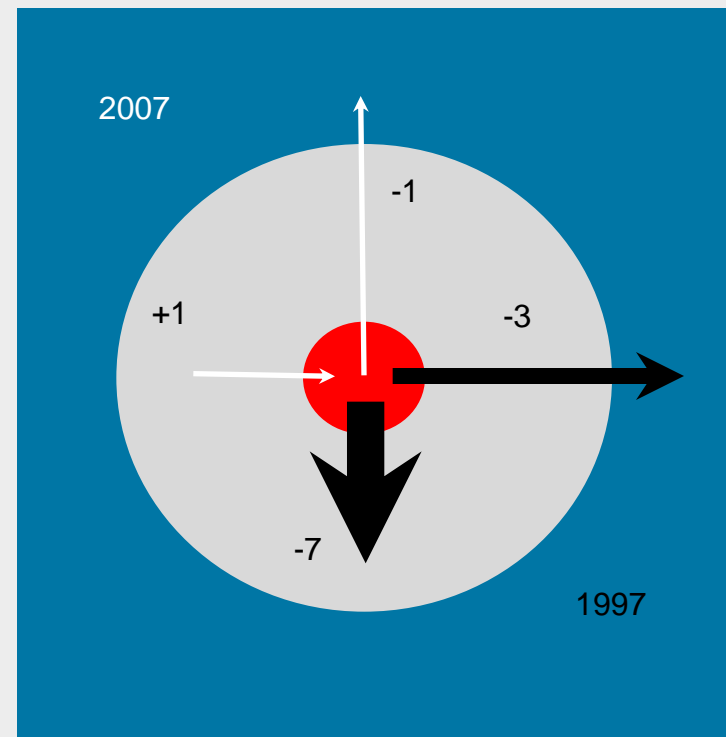
Es gibt kein allgemeines „zurück in die Stadt“

Umlandwanderung und überregionale Wanderung in Großstädten

Wachstumsregionen



Schrumpfungsregionen



Zahlen = Wanderungssaldo je Tsd. Einwohner von/aus..



Kernstadt



Umland

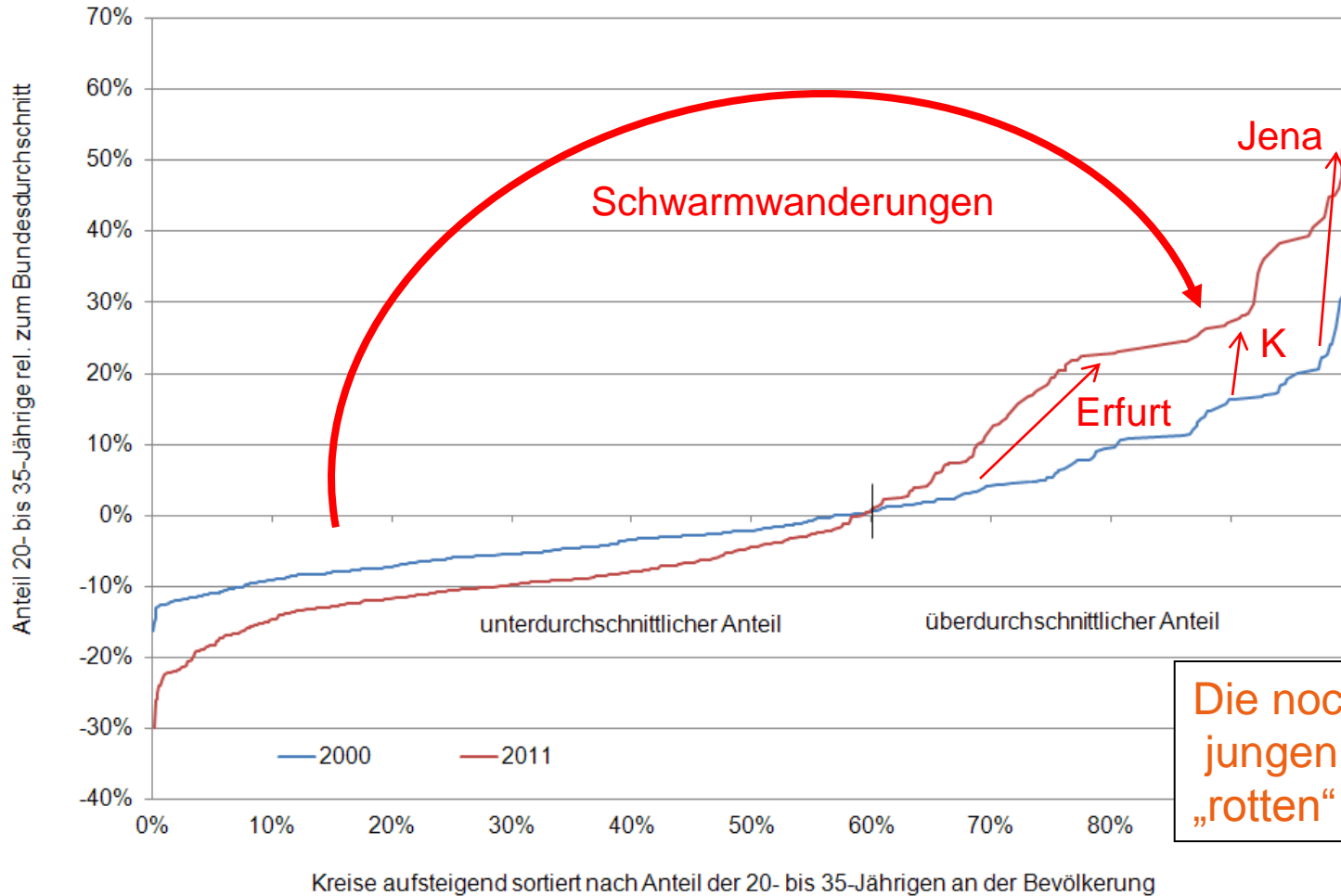


überregional

Städte wachsen durch Umlandwanderung und/oder überregionale Wanderung. Letztere ist „nachhaltiger“!

Hintergrund: Schwarmwanderungen

zunehmende regionale Konzentration junger Menschen



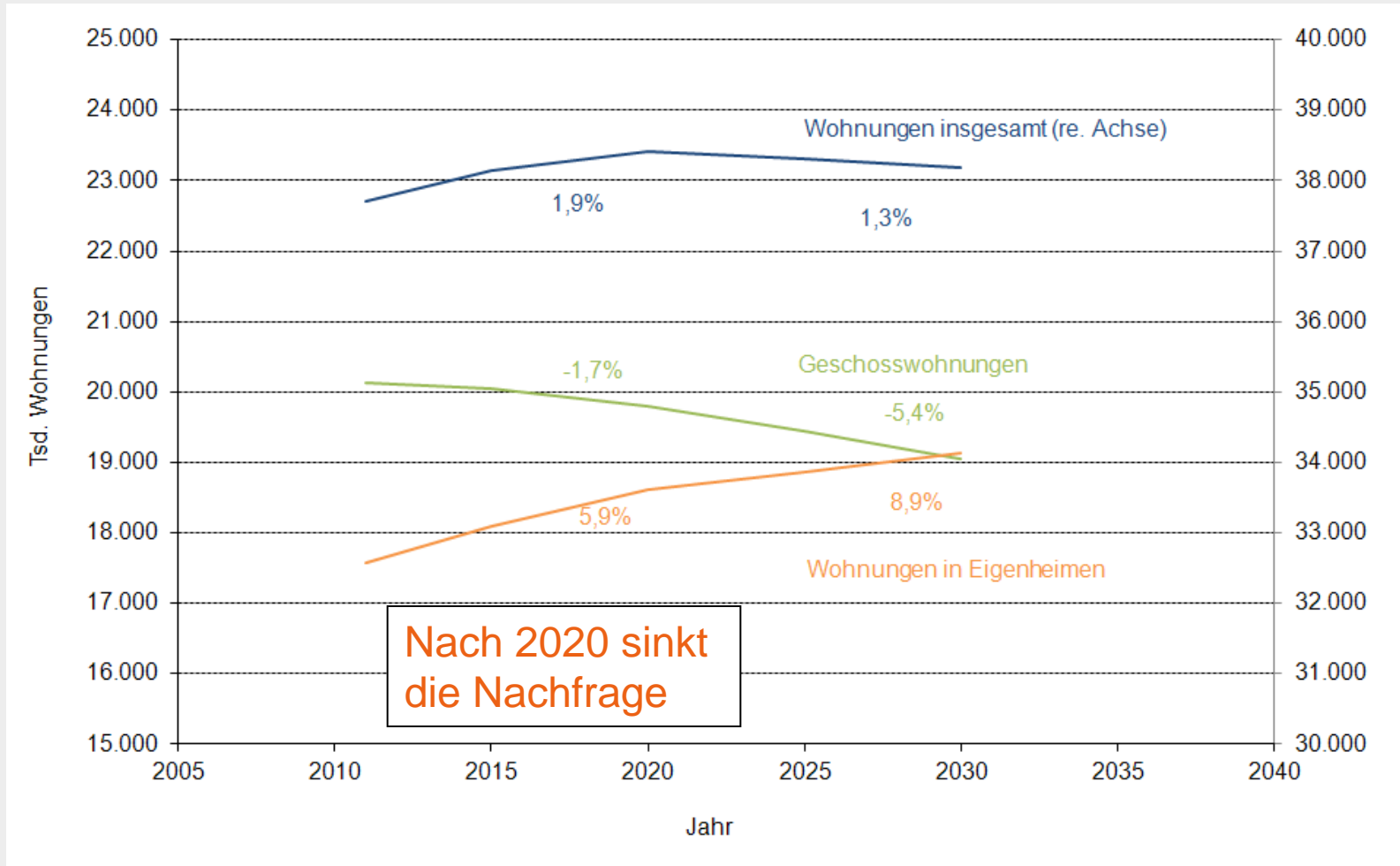
Die noch verbleibenden jungen Menschen „rotten“ sich zusammen

Inhalt

- Trends am Markt für Wohnimmobilien
 - Bisherige Entwicklung
 - **Künftige Entwicklung**
- Chancen und Risiken mit Wohnimmobilien
 - Demographie
 - Konjunktur
 - Bewertungs- und Informationsdefizite
 - Wohnungspolitik
 - Finanzmärkte
- Drohen Preisblasen?

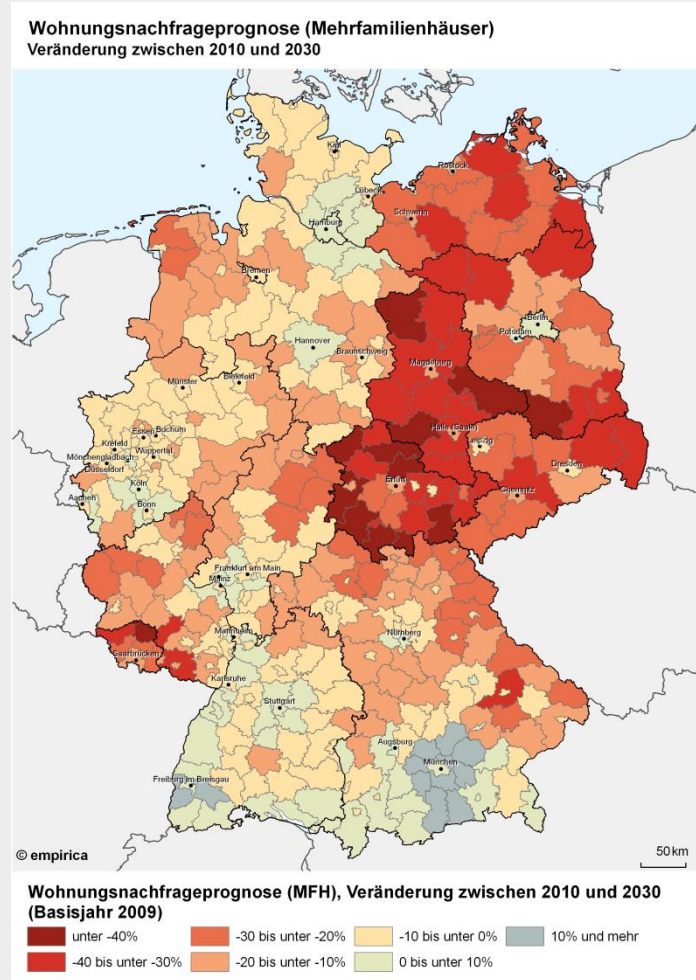
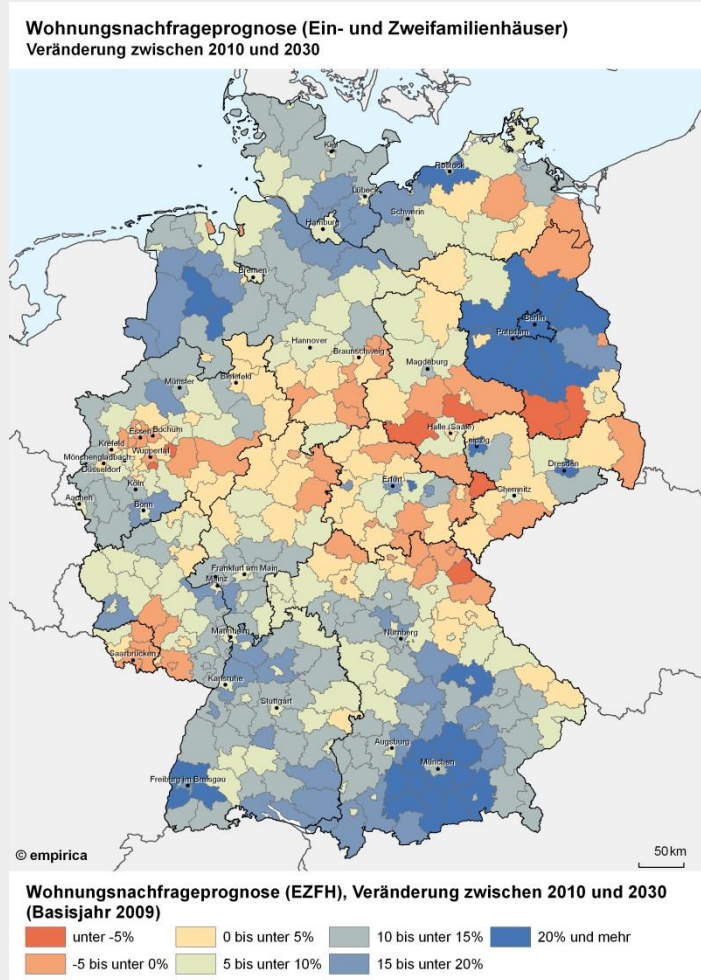
(Nur) gute Objekte auch langfristig nachgefragt

Prognose der Wohnungsnachfrage in Deutschland bis 2030



Nicht alle Regionen auch langfristig nachgefragt

Prognose der Wohnungsnachfrage in Deutschland bis 2030



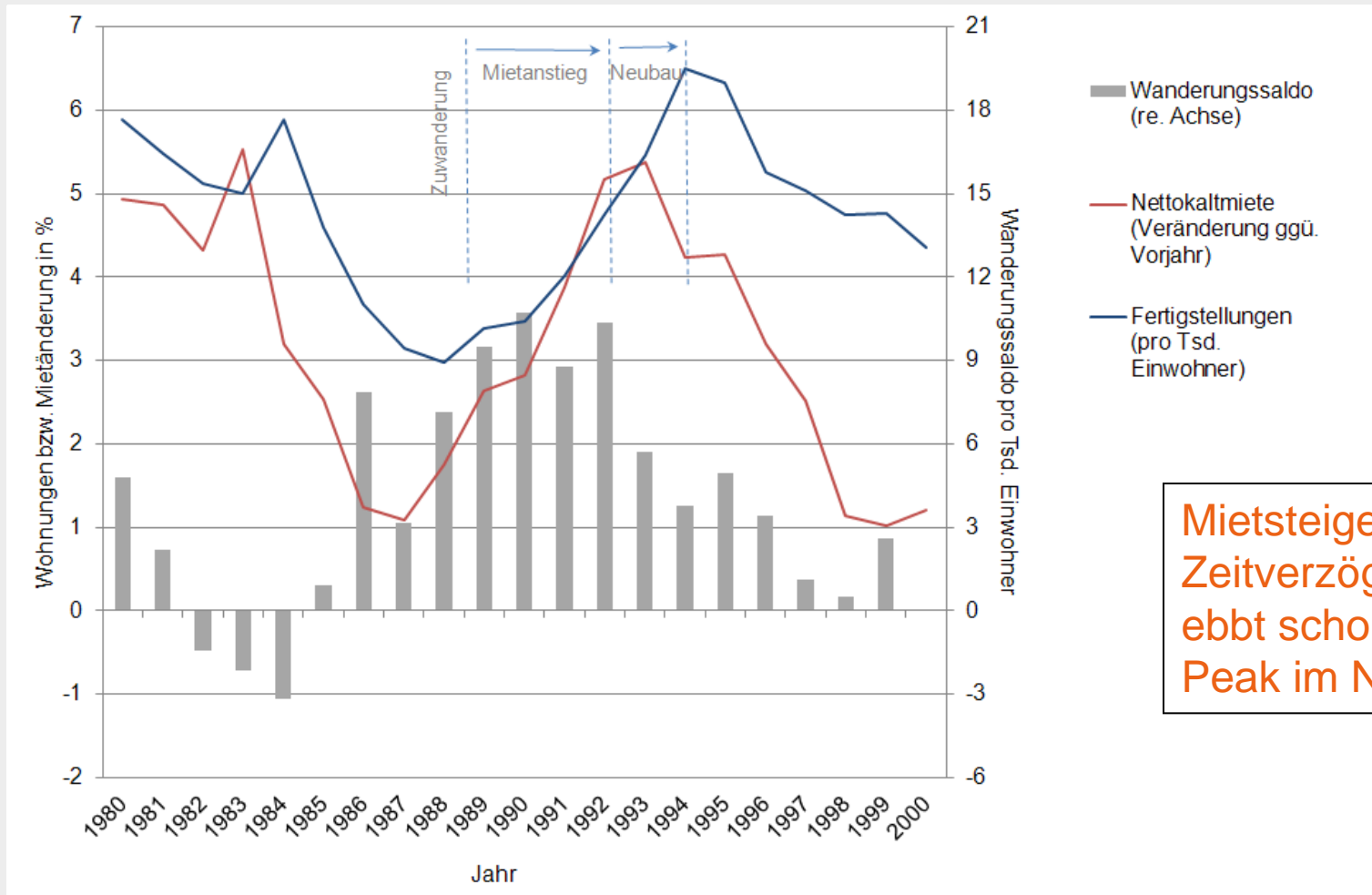
Nachfrage sinkt
- nicht nur
im Osten
- nicht nur
auf dem Lande

Inhalt

- Trends am Markt für Wohnimmobilien
 - Bisherige Entwicklung
 - Künftige Entwicklung
- Chancen und Risiken mit Wohnimmobilien
 - **Demographie**
 - Konjunktur
 - Bewertungs- und Informationsdefizite
 - Wohnungspolitik
 - Finanzmärkte
- Drohen Preisblasen?

Was viele vergessen: es gibt Zyklen!

Beispiel: Wohnungszyklus der 1990er Jahre



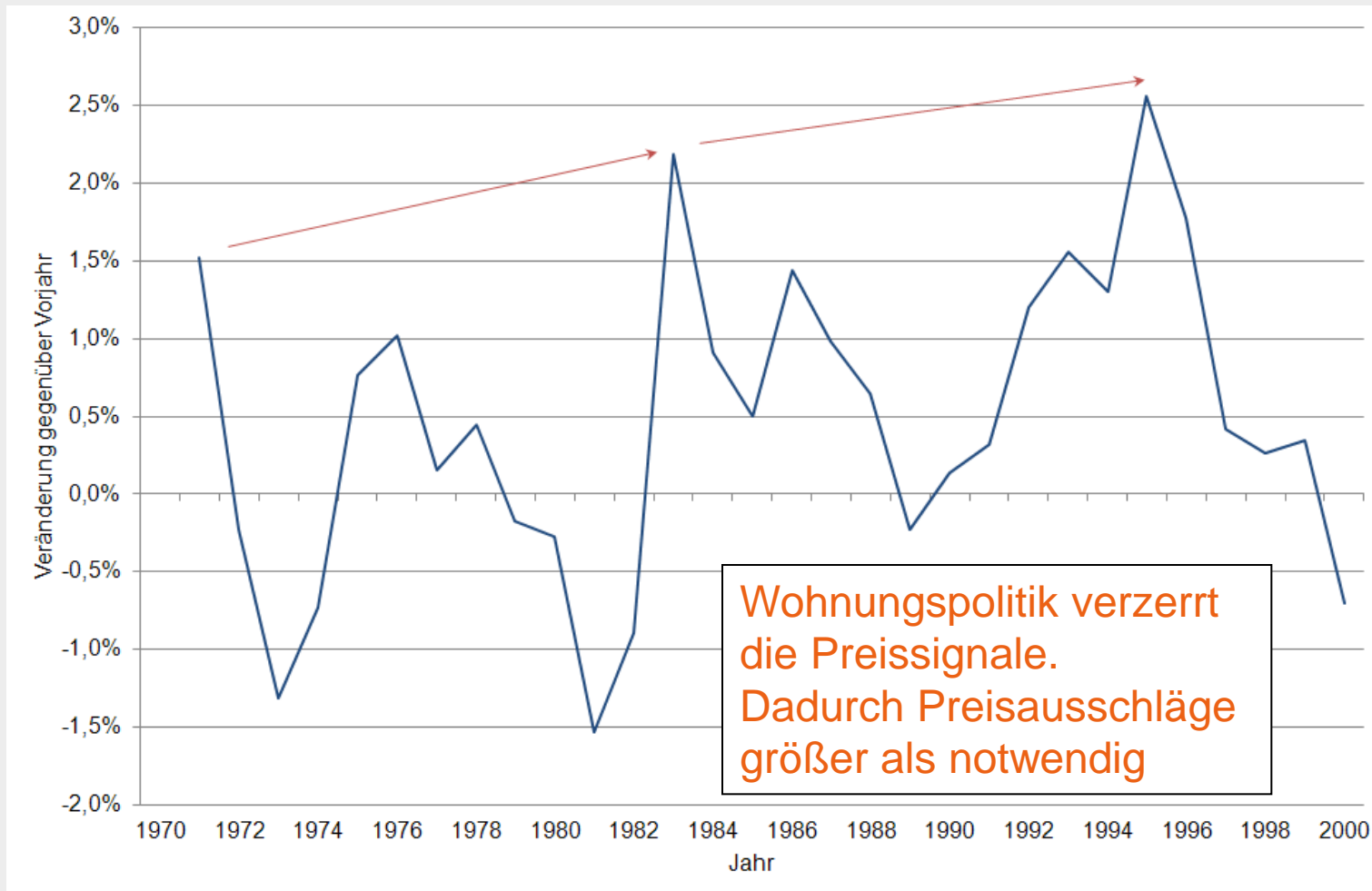
Mietsteigerung ist
Zeitverzögert und
ebbt schon vor dem
Peak im Neubau ab!

Inhalt

- Trends am Markt für Wohnimmobilien
 - Bisherige Entwicklung
 - Künftige Entwicklung
- Chancen und Risiken mit Wohnimmobilien
 - Demographie
 - Konjunktur
 - Bewertungs- und Informationsdefizite
 - **Wohnungspolitik**
 - Finanzmärkte
- Drohen Preisblasen?

Zunehmende Ausschläge der Mietpreise 1970-2000

Reale Änderung der Nettokaltmieten

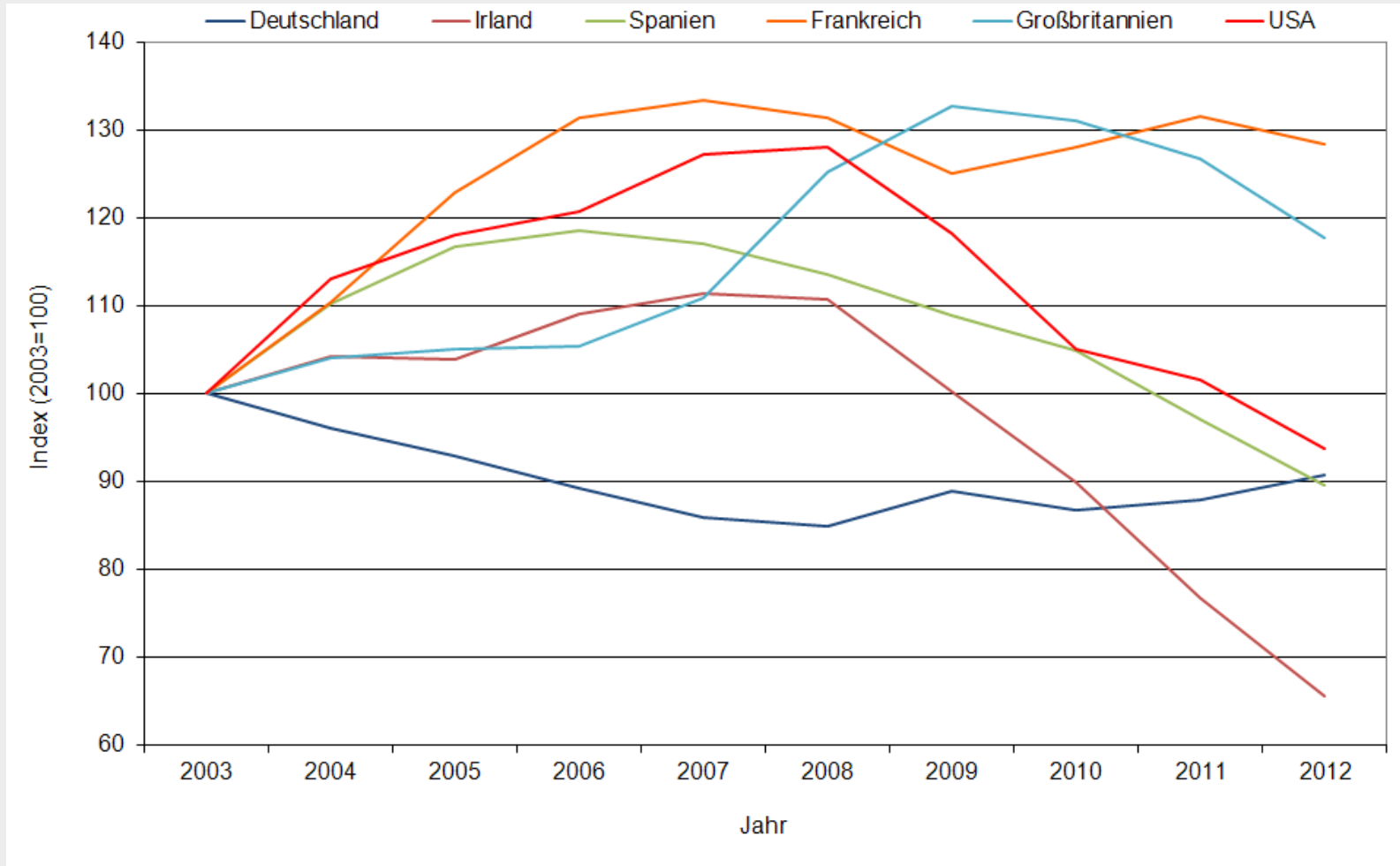


Inhalt

- Trends am Markt für Wohnimmobilien
 - Bisherige Entwicklung
 - Künftige Entwicklung
- Chancen und Risiken mit Wohnimmobilien
 - Demographie
 - Konjunktur
 - Bewertungs- und Informationsdefizite
 - Wohnungspolitik
 - Finanzmärkte
- **Drohen Preisblasen?**

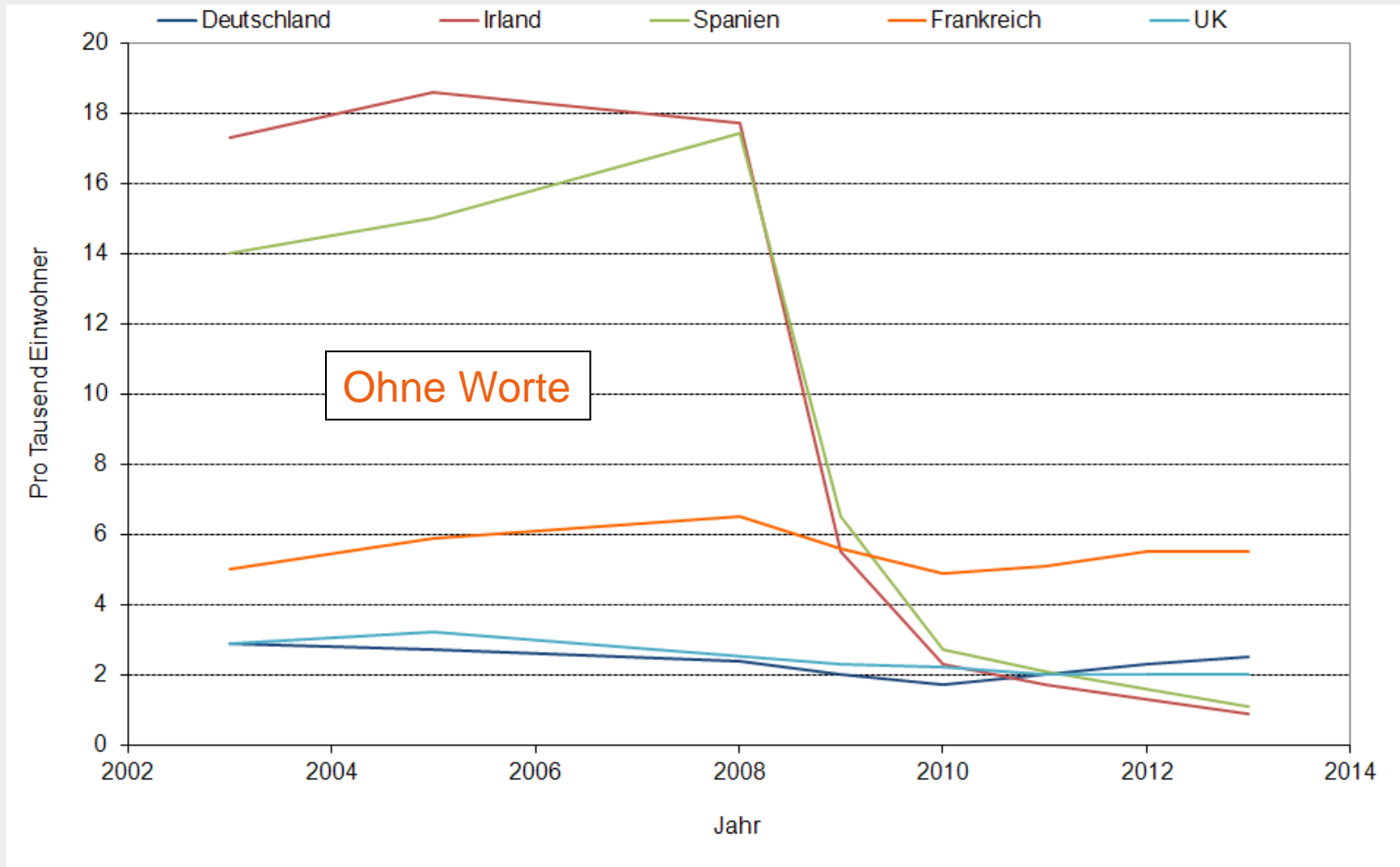
Werden Wohnungen unbezahlbar?

Entwicklung der Hauspreise in Relation zum BIP



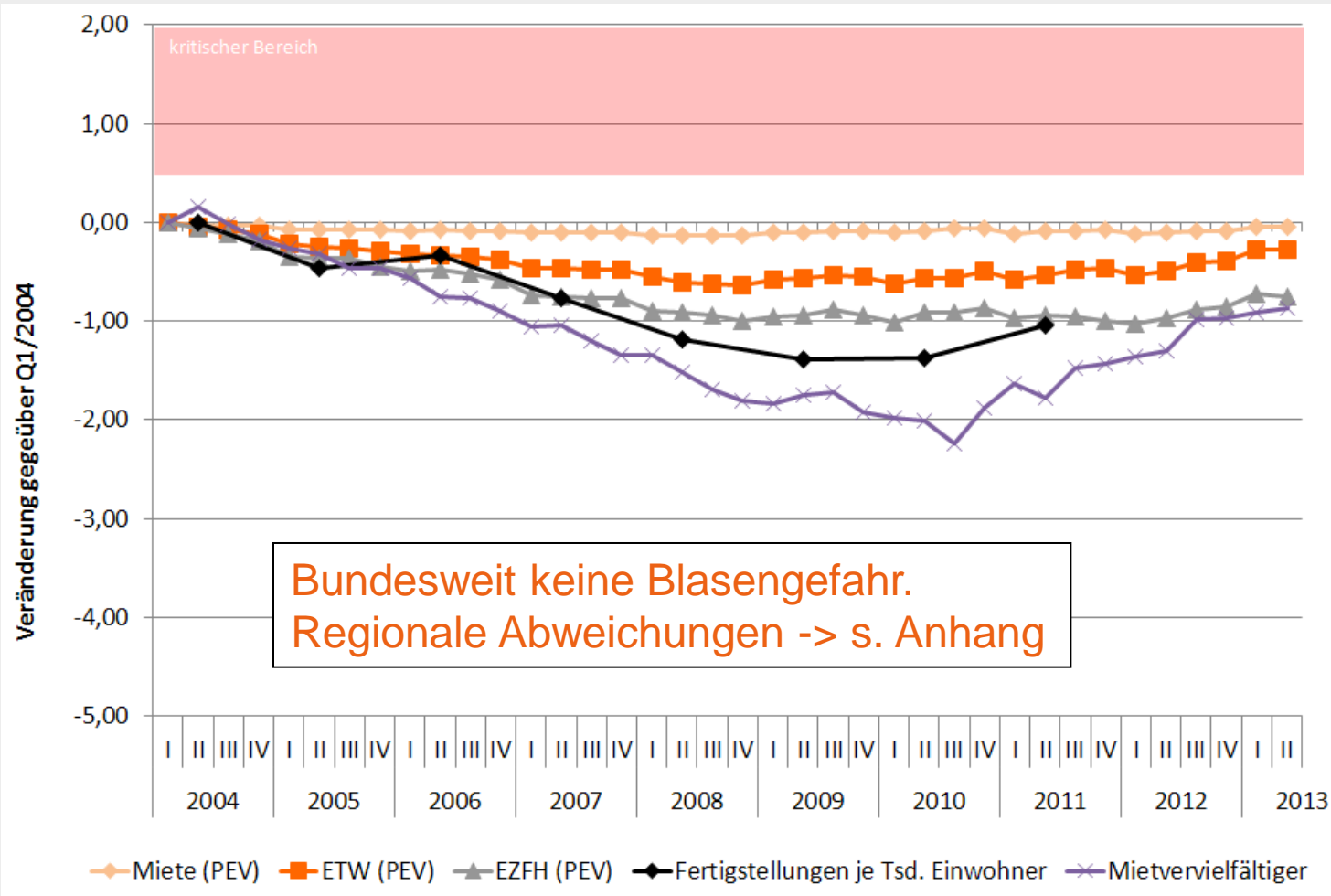
Droht ein Überangebot an Wohnungen?

Fertiggestellte Wohnungen pro Tausend Einwohner



Indikatoren für Preisblasen in Deutschland

Indikatoren für Mieter, Käufer und Wohnungsbau 2004-2013



empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

empirica ag

Forschung und Beratung AG

Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin

Fon: 030 / 884 795-0

Fax: 030 / 884 795 17

Mail: berlin@empirica-institut.de

USt.-ID: DE 177 317 244

St.Nr.: 27/473/3029

empirica gmbh

**Qualitative Marktforschung, Stadt- und
Strukturforschung GmbH**

Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn

Fon: 0228 / 914 89-0

Fax: 0228 / 217 410

Mail: bonn@empirica-institut.de

USt.-ID: DE 122 113 967

St.Nr.: 205/5715/0047

komet-empirica gmbh

**Regionalentwicklung,
Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH**

Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig

Fon: 0341 / 96008-20

Fax: 0341 / 96008-30

Mail: leipzig@empirica-institut.de

USt.-ID: DE 122 656 478

St.Nr.: 231/1120/7720