





Deutschland, Frankreich, Niederlande Wohnungsmärkte im Vergleich 2016

Inhalt



5 Demographie und Wirtschaft

- 6 Deutschland
- 12 Frankreich
- 18 Niederlande
- 24 Schlussfolgerung: Unterschiedliche Aussichten



27 Struktur des Wohnungsmarktes und Wohnungsbestandes

- 28 Deutschland
- 36 Frankreich
- 44 Niederlande
- 53 Schlussfolgerung: Struktur und Entwicklungen des Wohnungsmarktes im Vergleich



57 Der Verbraucher hat das Wort

- 58 Die konkreten Umzugswünsche; Eigentum oder Miete
- 60 Preise, Wohnfläche und Wohnlasten
- 62 Wohnungstyp
- 62 Standort und Umgebung
- 66 Frage zur Zweitwohnung als Kapitalanlage oder Ferienwohnung, das Image des Bauträgers
- 67 Digitalisierung des Verkaufsprozesses
- 68 Nachhaltigkeit
- 70 Heizung, Kosten, Einsparungen
- 72 Schlussfolgerung: Die Franzosen und Deutschen sind sich in Ihren Wünschen näher als die Niederländer



75 Vielversprechende Ballungsräume

- 76 Deutschland
- 84 Frankreich
- 90 Niederlande
- 96 Durchschnittlicher Verkaufspreis für Neubauwohnungen pro m² Wohnfläche
- 98 Schlussfolgerung: In den vielversprechenden Ballungsräumen in Europa verbessern sich die Aussichten für die Wohnungsmärkte



101 Wohnungsmarkt Polen



129 Schlussfolgerungen und Trends

- 130 Bevölkerungstrends
- 131 Wirtschaftliche Trends
- 132 Wohnungsmarkttrends
- 134 Verbrauchertrends
- 136 Die Situation in den vielversprechenden Ballungsräumen
- 138 Profil BPD
- 140 Fakten & Zahlen
- 142 Kontakt
- 143 Regionalbüros BPD

Vorwort

Alle Zeichen stehen auf Grün. Diese Schlussfolgerung liegt auf der Hand, wenn man sich die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden in den letzten Jahren ansieht. Im Vergleich zu unserer vorigen Marktuntersuchung 2014 hat sich die Lage jetzt, da auch der niederländische Markt wieder anzieht, weiter verbessert. Die demographischen Perspektiven sind sehr erfreulich, nicht nur wegen der großen Migrationsströme. Es gibt einen stabilen Zuzug in die Großstädte und ihr verdichtetes Umland. Bildung, Kultur und vor allem Arbeitsplätze sorgen für die entsprechende Anziehungskraft.

Dieses rosige Bild steht im Kontrast zu den Nachrichten, die der durchschnittliche Zeitungsleser heutzutage liest. Die Lage in Europa ist besorgniserregend. Das Wirtschaftswachstum ist sehr gering, die Renten sind in Gefahr, der Sozialstaat wird kleiner. Europa kämpft mit Migration und politischem Unfrieden. Die Verbraucher und mehr noch die Anleger blicken dennoch positiv in die Welt, das Verbrauchervertrauen ist groß.

Natürlich haben die extrem niedrigen Zinsen großen Anteil an der Erholung auf dem Wohnungsmarkt. Hinzu kommt die zögerliche Entwicklung auf den Aktienbörsen, die nun auch die Anleger wieder in den vielversprechenden Hafen der Immobilienanlagen treibt. Das spiegelt sich in den steigenden Preisen wider, insbesondere in den Großstädten.

Für unser Unternehmen scheint das alles günstig zu sein. BPD entwickelt sich hin zu einer Produktion von 10.000 - 11.000 Wohnungen in Europa im kommenden Jahr. Das ist sehr erfreulich, aber dennoch ist nicht alles eitel Sonnenschein. Die Nachfrage ist jetzt so groß, dass das Angebot nicht mit ihr Schritt halten kann. In Deutschland und den Niederlanden liegt dies vor allem daran, dass die Raumordnungspolitik hinsichtlich Umfang und Kontinuität weniger Beachtung findet. Aus der jüngsten Vergangenheit ist hierbei das Thema Housing & Planning zu nennen. Es scheint, als habe dies für die Politik keine Priorität.

Es gibt noch ein anderes Problem: die sehr stark steigenden Preise auf dem Wohnungsmarkt. Wohnen wird immer teurer. Nicht nur die Grundstückspreise, sondern auch die Baukosten steigen immer weiter, vor allem in



Deutschland. Die Gründe sind strengere Vorschriften und begrenzte Produktionskapazitäten. Wer ein niedriges oder mittleres Einkommen hat, gerät ins Hintertreffen. Die Erfolgsaussichten bei der Suche nach einer Miet- oder Eigentumswohnung sinken. Darin liegt die große Herausforderung der kommenden Jahre. Die Lösungen der Vergangenheit sind dabei nicht mehr für die Zukunft geeignet. Seit den 60er Jahren wurde in vielen europäischen Ländern versucht, die Wohnungsnot zu lösen, indem preisgünstige Wohnungen in großer Zahl hinzugebaut wurden. Die Qualität dieser Wohnviertel war diskutabel, und unabhängig davon hat sich das auch nicht als die Lösung erwiesen: Es gibt noch immer einen Mangel an Wohnraum.

Das ist eine wichtige Erkenntnis, denn wir sehen, dass schon wieder vorsichtig nach Lösungen in großem Maßstab geschielt wird. Damit sollte man aber vorsichtig sein. Großprojekte können manchmal hilfreich sein, schon allein zur Begrenzung der Kosten und zur Steigerung des Angebots, aber sie sind kein Allheilmittel. Es wäre allerdings klug, große, relativ neue Neubauviertel auf ihre Qualitäten und Erfolg hin zu prüfen. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass eine Wohnsiedlung mit guten Einrichtungen, einem erstklassigen Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und einer sehr divers zusammengesetzten Bewohnergruppe auf längere Sicht Qualität bietet.

Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit sind auch weiterhin unsere Themen.

Walter de Boer, CEO BPD



01Demographieund Wirtschaft

Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsmarkt und wirtschaftliches Klima hängen eng miteinander zusammen. Seit dem letzten Wohnungsmärkte im Vergleich (2014) haben sich in Westeuropa große Veränderungen vollzogen: In den Niederlanden machte die Wirtschaftskrise Platz für erneutes Wachstum und für Optimismus, in Deutschland äußerte sich der gestiegene Wohlstand in einem wahren Boom des Wohnungsmarktes und auch in Frankreich erholte sich die Konjunktur. Gleichzeitig sah sich Europa 2015 und 2016 einem Strom Hunderttausender Flüchtlinge ausgesetzt, die ihrerseits neue Herausforderungen für den Wohnungsmarkt darstellen. Dieses Kapitel befasst sich auch mit den Unterschieden in den drei Ländern hinsichtlich der Raumordnungspolitik.



Deutschland

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl in Deutschland stieg seit 2013 um etwa 1,5 Millionen. Ein Teil dieser Zunahme ist auf den Zustrom von Flüchtlingen aus Syrien und anderen Kriegsgebieten zurückzuführen, aber auch auf Einwanderung aus Osteuropa und den schon länger unter der Wirtschaftskrise leidenden EU-Ländern Spanien und Italien. Vor allem Berlin (+200.000 Einwohner), Nordrhein-Westfalen (+280.000) und Bayern (+400.000) sind stark gewachsen.

Die deutschen Großstädte haben seit 2000 einen kräftigen Einwohnerzuwachs erlebt [Abbildung 1.3]. München (+28 %), Frankfurt (+15 %), Köln (+12 %), Düsseldorf (+10 %) und Stuttgart (+9 %) verzeichnen die stärkste Zunahme. Die Bevölkerungszahl in ganz Deutschland stieg von 2000 bis 2016 um 2 %. Auffällig ist die Entwicklung in Berlin, wo die Bevölkerung im Zeitraum 2000 - 2011 schrumpfte und danach bis 2016 wieder um 6 % wuchs. Bis 2020 wird die Einwohnerzahl Berlins jährlich um 40.000 steigen.

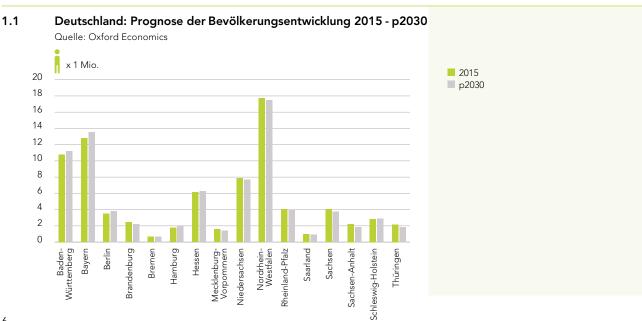
Die langfristigen Prognosen bis 2030 für die Bundesrepublik zeigen einen Rückgang der Gesamtbevölkerung um etwa 1 Million Einwohner, allerdings mit großen Unterschieden zwischen den einzelnen Bundesländern [Abbildung 1.1]. Betrachtet man die drei größten Länder, so schrumpft die

Bevölkerung Nordrhein-Westfalens, und die südlichen Länder Bayern und Baden-Württemberg verzeichnen einen kräftigen Zuwachs. Unter den übrigen Bundesländern verzeichnen nur die Stadtstaaten Berlin und Hamburg sowie Hessen ein Plus. Alle übrigen Länder werden einen (teils kräftigen) Rückgang erleben.

Für den Wohnungsmarkt ist jedoch die Entwicklung der Zahl der Haushalte ein wichtigerer Indikator. Hier sehen wir zwischen 2014 und 2030 in 10 der 15 Bundesländern eine Zunahme [Abbildung 1.2]. In allen Bundesländern der ehemaligen DDR mit Ausnahme von Berlin sinkt die Zahl der Haushalte. In ganz Deutschland wird die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen stark zurückgehen, während die Ein- und Zweipersonenhaushalte weiter steigen [Abbildung 1.4.2]. Diese Entwicklung wird in Deutschland in erster Linie mit der Überalterung erklärt, nicht so sehr durch die Zunahme der jungen Altersgruppen [Abbildung 1.4.1]. 2020 wird die Zahl der über 65-Jährigen 30 % der Bevölkerung ausmachen.

Wirtschaftliche Entwicklung

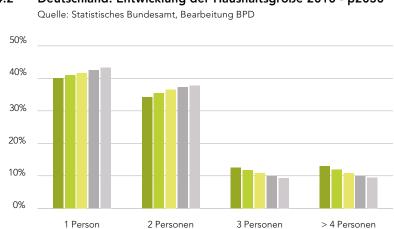
Deutschland hat weiterhin die stärkste Wirtschaft in Europa. In der Zeit von 2000 bis 2015 gab es nur 2008/2009 aufgrund der weltweiten Wirtschaftskrise einen relativ kleinen Konjunkturknick, die Erholung verlief in







1.4.2 Deutschland: Entwicklung der Haushaltsgröße 2010 - p2030





1.5 Deutschland: Bruttoinlandsprodukt 2000 - 2015

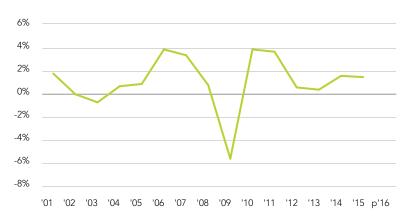
Quelle: Oxford Economics



Das Wirtschaftswachstum erhöht sich in Deutschland weiterhin stark.

1.6 Deutschland: Jährliches Wirtschaftswachstum 2000 - p2016

Quelle: Oxford Economics





Stellwerk 60, Köln

Deutschland jedoch einfach und rasch. Das Bruttoinlandsprodukt liegt bei 280 Mrd. € [Abbildung 1.5]. Die deutsche Industrie kann sowohl in Bezug auf den Export als auch in Bezug auf die Binnennachfrage hervorragende Umsatzzahlen vorweisen. Das Verbrauchervertrauen in Deutschland ist seit Jahren sehr groß, und u. a. wegen der niedrigen Zinsen geben Deutsche ihr Geld gern für Kleidung, Urlaubsreisen, Elektronikgeräte und Autos aus. Das jährliche Wirtschaftswachstum liegt seit 2013 bei etwa 1,5 % [Abbildung 1.6].

Die Arbeitslosigkeit ist niedrig und sinkt seit 2004 kontinuierlich. Sie liegt derzeit bei 4,5 %. Auch der Konjunktureinbruch 2008 hatte nur geringen Einfluss auf die Beschäftigung [Abbildung 1.7]. In den Großstädten ist die Arbeitslosigkeit trotz des Zustroms von Zuwanderern und Flüchtlingen am stärksten zurückgegangen. In München sind nur noch 3 % der Berufsbevölkerung arbeitslos. Die deutlichste Verbesserung verzeichnete Berlin: von 19 % im Jahr 2005 auf 8,5 % im Jahr 2016.

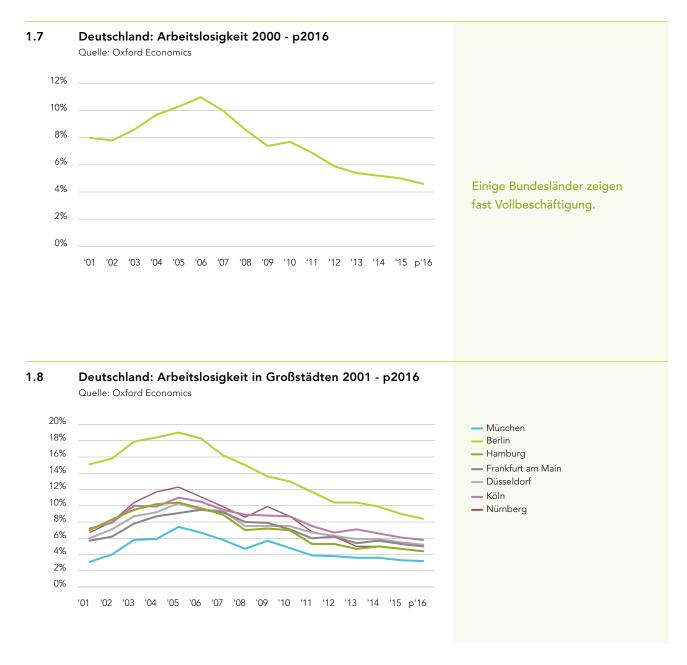
Wohnkultur

Von den etwa 41 Millionen Haushalten in Deutschland wohnen 45 % in einem Eigenheim bzw. einer Eigentumswohnung, 50 % in einer frei finanzierten Mietwohnung und 5 % in einer sozialen Mietwohnung. Das Wohnungseigentum stieg seit 2010 weiter um ca. 5 %. Durch die

Wohneigentumsquote steigt leicht, aber Deutschland bleibt noch ein Mieterland.

einschneidenden Sparmaßnahmen im Sozialwohnungsbau ist der Bestand an Sozialwohnungen stark zurückgegangen. 52 % der Deutschen wohnen in einer Etagenwohnung, 48 % in einem Einfamilienhaus. In einer Etagenwohnung zu wohnen, hat in der deutschen Wohnkultur einen gewissen Status, auch weil dies, im Gegensatz zu den Niederlanden, nicht gleich mit einer Sozialwohnung assoziiert wird. Traditionell wohnt ein Deutscher bis zu seinem 35. Lebensjahr in einer Mietwohnung und beschäftigt sich erst dann mit einem eventuellen Immobilienkauf. Für den Kauf eines Eigenheims muss ein Deutscher etwa 20 - 30 % an Eigenkapital aufbringen, um eine Hypothek zu bekommen, sodass also erst gespart werden muss. Das Angebot an Mietwohnungen ist qualitativ gut bis sehr gut. Deutsche kaufen, wenn sie etwas älter sind, oft eine (kleine) Wohnung als Kapitalanlage und Form der Altersvorsorge. Die Mieteinnahmen sind höher als die Zinsen auf Sparguthaben, und die Hypothekenzinsen sind seit Jahren extrem niedrig (1,5 - 2,0 % für eine 5-Jahres-Festhypothek). Außerdem können sie die Wohnung später als Rentner selbst bewohnen.





Nachhaltigkeit ist in Deutschland ein sehr wichtiges
Thema. Ein Käufer in Deutschland geht automatisch davon
aus, dass eine Neubauwohnung alle vorgeschriebenen
Energiesparnormen erfüllt oder sogar übererfüllt.
Der Besitz eines eigenen Autos geht in den Großstädten
zurück; man steigt auf Car-Sharing, das Fahrrad oder die
in Deutschland sehr guten öffentlichen Verkehrsmittel um.
In immer mehr Städten und Gemeinden wurde der
vorgeschriebene Bau von Stellplätzen zu Neubauwohnungen abgeschafft.

Raumordnung und Baugesetzgebung

Die deutsche Regierung spielt bei der Raumordnung eine sehr zurückhaltende Rolle. Die Verantwortung liegt in erster Linie bei den Kommunen und auf der regionalen Ebene der Bundesländer. Eine Ausnahme bildet dabei die Hauptinfrastruktur (Autobahnen, Bahnstrecken), die vom Verkehrsministerium verwaltet und ausgebaut wird. Es gibt Baugesetzgebung auf Bundesebene (das Baugesetzbuch), aber in jedem Bundesland gilt ein eigener Anforderungskatalog (die Bauordnung). Deshalb ist es unmöglich, für ein gleichartiges Haus in mehreren Bundesländern eine Baugenehmigung zu bekommen.

Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in den Städten plant die Bundesregierung eine Gesetzesänderung, die es den Kommunen ermöglichen soll, in Flächennutzungsplänen einen neuen Baugebietstyp vorzusehen: ein urbanes Gebiet. Mit dieser Neuerung wird eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten in innerstädtischen Flächen ermöglicht (unter anderem durch eine Aufweichung bei Lärmschutz und Belästigung) und damit auch eine Verdichtung.





Frankreich

Bevölkerungsentwicklung

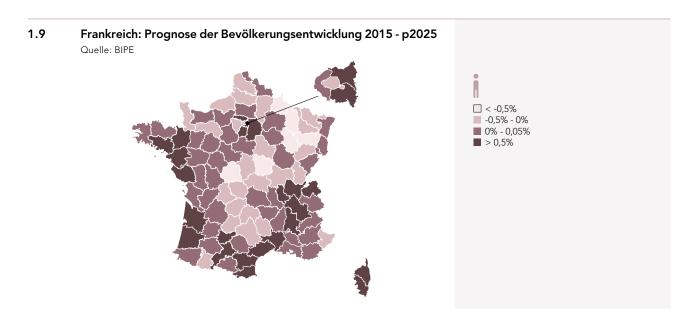
Das Bevölkerungswachstum ist in Frankreich noch lange nicht am Ende. Die heutige Einwohnerzahl von etwa 64 Millionen steigt bis 2030 noch um etwa 3 Millionen Menschen. Das entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von 0,4 % [Abbildungen 1.9 und 1.10]. Ob sich das Bevölkerungswachstum danach verlangsamt, ist fraglich, da auch Einwanderer aus Übersee und den ehemaligen Kolonien nach Frankreich kommen. In den kommenden Jahrzehnten wird es zudem eine starke Migration innerhalb des Landes geben. Das Rentenalter ist in Frankreich zurzeit noch niedrig: 62 Jahre. Im Durchschnitt gehen die Arbeitnehmer sogar bereits mit etwa 60 Jahren in Ruhestand. Viele Rentner entschließen sich dann, die Großstädte im Norden zu verlassen. Stattdessen ziehen sie meist an die atlantische oder die Mittelmeerküste. Allerdings ist das Rentenalter Gegenstand der politischen Diskussion und wird voraussichtlich schrittweise heraufgesetzt werden. Bislang wurde diese Maßnahme jedoch aufgeschoben. In Frankreich gibt es auch Regionen mit Bevölkerungsschwund, wirtschaftlich schwache Gebiete, aus denen junge Menschen wegziehen. Dadurch überaltern diese Gebiete. Auch im Norden, wie beispielsweise im Departement Pas de Calais, wächst die Bevölkerung weniger rasch. Die Städte wachsen dagegen in unvermindertem Tempo. Dies gilt natürlich in erster Linie

für Paris, aber auch Ballungsräume wie Lyon, Bordeaux und Toulouse weisen einen Bevölkerungszuwachs auf.

Wirtschaftliche Entwicklung

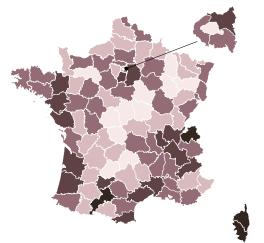
Nach konjunkturell schwachen Jahren ist die französische Wirtschaft im vergangenen Jahr wieder etwas gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 1,1 % auf 2.086 Mrd. € [Abbildung 1.13]. Trotzdem ist festzuhalten, dass die französische Wirtschaft hinter dem EU-Raum (1,5 %) und anderen großen Industrienationen wie Deutschland (1,5 %) und England (2,2 %) zurückbleibt. Auch die Arbeitslosigkeit stieg weiter, obwohl sie zuvor bereits in Frankreich mit etwas über 10 % der erwerbstätigen Bevölkerung relativ hoch war [Abbildungen 1.15 und 1.16]. Das Verbrauchervertrauen ist im 1. Halbjahr dieses Jahres gestiegen, andererseits herrscht aber auch ein starker sozialer Unfrieden. Das Land leidet unter Arbeitskämpfen und Streiks, wodurch Reformen schleppend langsam und wenig konsequent durchgeführt werden. Im vergangenen Jahr ging das Haushaltsdefizit leicht zurück, die Staatsverschuldung ist jedoch noch immer sehr hoch. Last but not least lasten auch die Terroranschläge schwer auf dem Land.

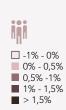
Frankreich steht vor dringend nötigen Reformen, aber der Widerstand in der Gesellschaft ist groß.



1.10 Frankreich: Prognose Entwicklung Haushalte 2015 - p2025

Quelle: BIPE

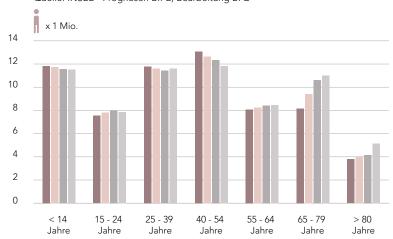




Das demographische Wachstum konzentriert sich hauptsächlich auf die wirtschaftlich starken Gebiete.

1.11 Frankreich: Veränderung des Altersaufbaus 2010 - p2030

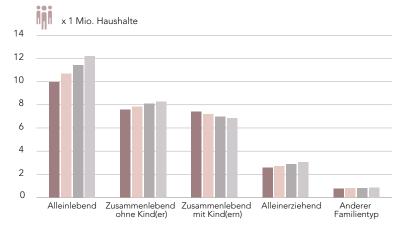
Quelle: INSEE - Prognosen BIPE, Bearbeitung BPD





1.12 Frankreich: Veränderung der Haushaltsstruktur 2010 - p2030

Quelle: INSEE - Prognosen BIPE, Bearbeitiung BPD

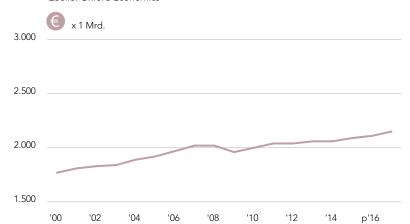








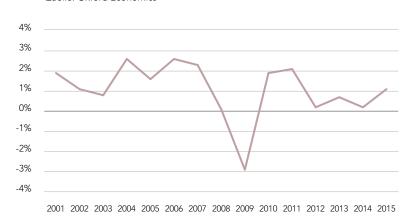
Quelle: Oxford Economics



Die französische Wirtschaft wuchs im vergangenen Jahr, wenn auch nur geringfügig.

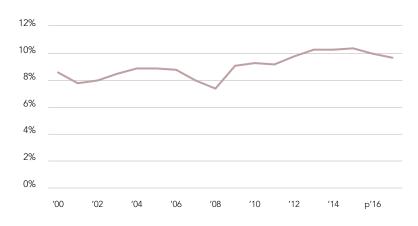
1.14 Frankreich: Jährliches Wirtschaftswachstum 2001 - 2015

Quelle: Oxford Economics



1.15 Frankreich: Arbeitslosigkeit 2000 - p2016

Quelle: Oxford Economics



Die Arbeitslosigkeit ist in Frankreich seit Jahren ungebrochen hoch.



Faubourg 7, Lyon

Wohnkultur

Der Besitz einer eigenen Wohnung ist in Frankreich ein hohes Gut. Von den fast 35 Millionen Wohnungen sind 58 % in Privatbesitz. Die Zahl der Wohnungen übersteigt die der Haushalte deutlich. Das ist nicht verwunderlich, wenn man bedenkt, dass ein großer Teil des Wohnungsbestandes (3,3 Millionen) aus Zweitwohnungen besteht. Dabei handelt es sich sowohl um Wohnungen, die die Franzosen am Wochenende und im Urlaub selbst nutzen, als auch um Ferienwohnungen. Auch die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist hoch (2,8 Millionen). Vor allem auf dem Land, in Dörfern und in strukturschwachen Gebieten gibt es einen hohen Leerstand. Die Aussichten für diese Immobilien sind nicht sehr günstig; die Renovierungskosten sind oft so hoch, dass kein Geld in diese Wohnungen investiert wird.

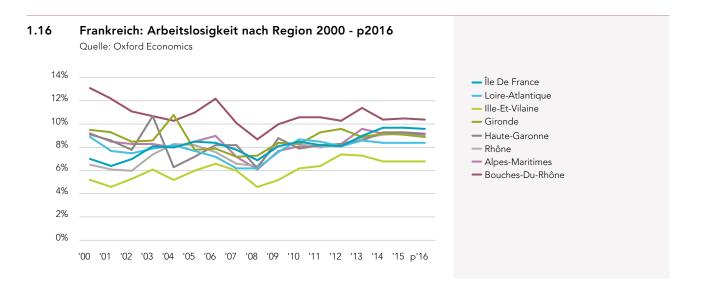
Die meisten Wohnungen in Frankreich sind Einfamilienhäuser (56 %). Mehrfamilienhäuser bzw. Etagenwohnungen sind mit 44 % jedoch auch verhältnismäßig stark vertreten. Diese sind vor allem in den Städten zu finden. Es gibt einen deutlichen Zusammenhang zwischen Gebäudetyp und Eigentumsform: Von den Wohnungsbesitzern wohnen 79 % in einem Einfamilienhaus. Ein weiteres auffälliges Merkmal: Der französische Wohnungsbestand ist relativ alt. Etwa 54 % der Wohnhäuser wurden vor 1975 errichtet. Die Entscheidung für einen Neubau ist für Franzosen ein wichtiger Umzugsgrund. Des Weiteren gibt es auch steuerliche Anreize (PTZ+, Prêt à taux zéro; Steuerförderung für den Kauf der ersten Wohnung), die mit dem Kauf einer neuen Wohnung zusammenhängen, solange diese die strengen Energiesparnormen erfüllt (Bâtiment Bas Consommation, Niedrigenergiehaus, Energieausweis Klasse A).

Raumordnungspolitik

Die staatliche Raumordnungspolitik in Frankreich zeigt ein differenziertes Bild. Außer der Zentralregierung sowie regionalen und lokalen staatlichen Stellen sind zahlreiche halbstaatliche Einrichtungen hieran beteiligt. Damit ist die Raumordnung eine komplexe Angelegenheit. Es gibt zahlreiche Überlappungen zwischen den einzelnen Strategien und Maßnahmen zur Raumordnung. Dadurch







wird dieses Thema mitunter unübersichtlich. Gleichzeitig erklärt sich dadurch der Ruf nach weniger Regeln. Die Raumordnungspolitik in Frankreich wird vor allem von wirtschaftlicher Strukturpolitik zur Förderung einzelner Regionen bestimmt. Ein bekanntes Beispiel sind die sogenannten Kerngebiete, von denen es insgesamt 71 gibt. Innerhalb dieser Gebiete und zu diesen Gebieten hin werden unter anderem gute öffentliche Verkehrsverbindungen angelegt. So ist eine Stadt wie Rennes mit dem TGV von Paris aus in etwa zwei Stunden zu erreichen. Darüber hinaus verfügt diese Stadt über eines der modernsten U-Bahn-Systeme (VAL). Beispiele für andere Kerngebiete sind Toulouse (Luftfahrtindustrie und

Medizintechnik) und Bordeaux (Laserindustrie). Auf diese Weise investiert Frankreich auch in Forschung und Entwicklung (2,2 % des BIP), und zwar etwas mehr als der Durchschnitt der Eurozone (2,1 %) und die Niederlande (2,0 %), aber weniger als Deutschland (2,9 %). Parallel zu der Konzentrationstendenz in den wirtschaftlich starken Gebieten unterstützt Frankreich auch strukturschwächere Gebiete, die sogenannten Zones Urbaines Sensibles, mit Subventionen. Das Land zählt insgesamt über 700 dieser Regionen, in denen nach Schätzungen etwa 5 Millionen Menschen wohnen. Die Bewohner leben oftmals in einer Sozialwohnung, sind relativ oft arbeitslos und schlecht geschult.



Niederlande

Bevölkerungsentwicklung

Anfang 2015 zählten die Niederlande 16,9 Millionen Einwohner, und 2016 wurde die Marke von 17 Millionen Einwohnern überschritten. Dieses Wachstum ist die Folge der gestiegenen Einwanderung; die Geburtenzahl ist seit Jahren rückläufig. Für die kommenden Jahrzehnte wird ein weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert, wenngleich sich das Wachstum verlangsamen wird. Bis 2030 steigt die Bevölkerungszahl voraussichtlich um 850.000. Die Zahl der Haushalte nimmt etwas weniger zu, die Erwartung liegt bei 775.000. Gerade die Zahl der Haushalte ist ein guter Gradmesser für die künftige Wohnungsnachfrage. Das Wachstum konzentriert sich insbesondere auf die Großstädte der sogenannten Randstad. So kommen entlang der Achse Amsterdam-Utrecht viele Haushalte hinzu. Auch die Städte Den Haag und Rotterdam zeigen eine kräftige Zunahme der Zahl der Haushalte. Nur in den Grenzgebieten der Niederlande geht die Zahl der Haushalte zurück; dies betrifft die bekannten strukturschwachen Gebiete Südlimburg, Ostgroningen und Delfzijl und Umgebung [Abbildung 1.17]. Die Bevölkerungsstruktur wird sich in den kommenden Jahren fortlaufend verändern: Zwischen 2015 und 2030 wird sich die Zahl der Jugendlichen stabilisieren, während die Zahl der über 65-Jährigen kräftig steigen wird (+1,2 Millionen) [Abbildung 1.18]. Die Zahl der Familien bleibt mittelfristig noch stabil, aber vor allem die Zahl der Alleinstehenden

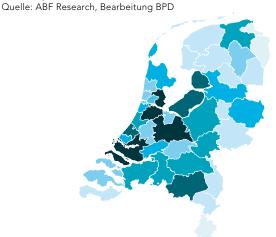
wird bis 2030 aufgrund der Überalterung um etwa 600.000 Haushalte ansteigen [Abbildung 1.19].

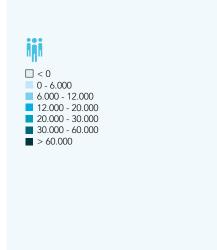
Wirtschaftliche Entwicklung

2014 und 2015 hat sich die Wirtschaft weiter erholt. Das Wirtschaftswachstum betrug nacheinander 1,0 % und 2,0 % [Abbildungen 1.20 und 1.21]. Das Wachstum in diesen beiden Jahren war die Folge eines gestiegenen Imports und Exports sowie höherer Investitionen der privaten Wirtschaft. Im Vergleich zu früheren Jahren stieg der Konsum der Haushalte 2015 wieder signifikant. Das Vertrauen der Verbraucher lag im 1. Halbjahr 2016 über dem Durchschnitt der letzten zwanzig Jahre; der Tiefpunkt wurde im Februar 2013 erreicht. Es wird erwartet, dass sich die Wirtschaft in den kommenden Jahren aufgrund steigender Ausgaben der Verbraucher, des Staates und der Wirtschaft sowie zunehmender Im- und Exporte weiter erholen wird. Das Wirtschaftswachstum ist mit 1,5 - 2,0 % pro Jahr moderat. Die Arbeitslosenquote von 6,5 % für 2016 ist noch immer hoch [Abbildungen 1.22 und 1.23]. Für die kommenden Jahre wird ein leichter Rückgang der Arbeitslosenquote auf etwas unter 6 % bis 2020 erwartet. Die großzügige Zinspolitik der Europäischen Zentralbank, die 2015 begann, wirkt sich auf die Verbraucher in Form von niedrigen Zinsen aus und trug zur Erholung des Wohnungsmarktes bei.

1.17 Niederlande: Prognose Entwicklung der Haushalte 2015 - p2030

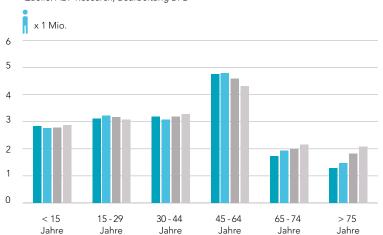






1.18 Niederlande: Veränderung des Altersaufbaus 2015 - p2030





2015

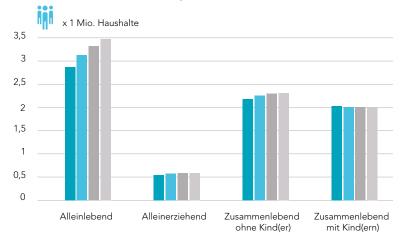
p2020 p2025

p2030

Die Bevölkerung altert. Die Zahl der über 65-Jährigen steigt um 1,2 Millionen, wobei die Zahl der über 75-Jährigen deutlich zunimmt.

1.19 Niederlande: Veränderung der Haushaltsstruktur 2015 - p2030

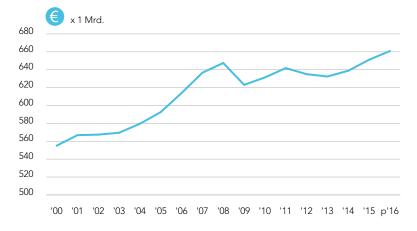




2015p2020p2025p2030

1.20 Niederlande: Bruttoinlandsprodukt 2000 - p2016

Quelle: Oxford Economics, Bearbeitung BPD



Nach Jahren der Rezession gibt es seit 2014 wieder ein Wirtschaftswachstum. Erst im vergangenen Jahr war die Wirtschaft wieder auf dem Stand von 2008.



1.21 Niederlande: Jährliches Wirtschaftswachstum 2000 - p2016

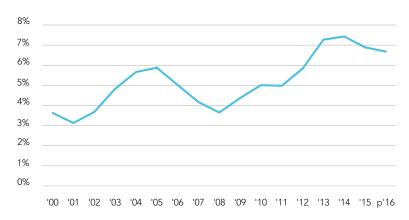
Quelle: Oxford Economics, Bearbeitung BPD



Der Double Dip zeigt sich deutlich in den Jahren 2009, 2012 und 2013. Seit 2014 wächst die Wirtschaft wieder.

1.22 Niederlande: Arbeitslosigkeit 2000 - p2016

Quelle: Oxford Economics, Bearbeitung BPD



1.23 Niederlande: Arbeitslosigkeit nach Region 2000 - p2016

Quelle: Oxford Economics, Bearbeitung BPD



Region UtrechtRegion AmsterdamRegion Den HaagRegion Rotterdam



Starkenborch, Groningen

Wohnkultur

In den Jahren nach der Krise nahm der Staat verschiedene größere und kleinere Eingriffe in den Wohnungsmarkt vor, die sich sowohl auf den Eigentums- als auch auf den Mietwohnungsmarkt auswirkten. Die Regelungen für Wohnungseigentum und Hypotheken wurden einschneidend geändert. Die steuerliche Absetzbarkeit der Hypothekenzinsen für den höchsten Einkommensteuersatz geht für laufende und neue Hypotheken in einem Zeitraum von 28 Jahren von 52 % auf 38 % zurück. Der abzugsfähige Steuersatz sinkt jährlich um 0,5 %; 2016 können maximal 50,5 % abgezogen werden. Des Weiteren dürfen nur die Zinsen von Hypotheken, die tatsächlich getilgt werden, von der Steuer abgesetzt werden. Das maximal zu gewährende Hypothekendarlehen (LTV) wird bis 2018 schrittweise auf 100 % des Wohnungswertes gesenkt (2016: 102 %). Hiervon ausgenommen sind Neubauwohnungen mit einem A++-Energieausweis; für diese Wohnungen bleibt das Recht auf eine LTV von 106 % bestehen. Des Weiteren gilt beim Abschluss eines neuen Hypothekendarlehens, dass die Zinsen nur dann steuerlich abzugsfähig sind, wenn es sich um eine AnnuitätenNach einer Zeit von diversen staatlichen Eingriffen in den Wohnimmobilienmarkt ist jetzt Ruhe eingekehrt. Auf dem Mietwohnungsmarkt finden dagegen noch Eingriffe statt.

hypothek mit mindestens 100 % Tilgung handelt.
2017 steigt der Freibetrag für die Schenkungssteuer
auf 100.000 €; 2014 war diese damals noch befristete
Schenkungsmöglichkeit einer der Gründe für die Erholung
des Wohnungsmarktes. Der Schenkungsbetrag muss von
dem Empfänger für eine zusätzliche Tilgung gegenüber
der Bank, den Kauf oder die Renovierung der Wohnung
oder die Begleichung einer Restschuld für eine verkaufte
Wohnung verwendet werden. Für Energiesparmaßnahmen
ist ein zusätzliches Hypothekendarlehen möglich; der
zusätzliche Kreditspielraum für Nullenergiehäuser beträgt
2016 27.000 €.

Demographie und Wirtschaft Niederlande



Auch auf dem Mietwohnungsmarkt gibt es Reformen. Wohnungsbaugesellschaften dürfen sich nach dem Wohnungsgesetz ab kommendem Jahr nur noch mit dem Bau, der Vermietung und der Verwaltung von Sozialwohnungen und einigen anderen sozialen Aufgaben beschäftigen, den sogenannten Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse. Das Wohnungsgesetz schreibt vor, dass Wohnungsbaugesellschaften ihre kommerziellen Aktivitäten zum 1. Januar 2017 von ihren sozialen Aktivitäten getrennt haben müssen (entweder verwaltungstechnisch oder rechtlich). Seit 2013 zahlen die Eigentümer von mehr als 10 Sozialwohnungen eine Vermieterabgabe am Finanzamt (2016 beträgt die im Laufe der Zeit steigende Abgabe 0,491 % des Wertes der Sozialwohnungen). Aufgrund der Vermieterabgabe, die 2017 ein Volumen von 1,7 Mrd. € erreichen wird, investieren die Wohnungsbaugesellschaften weniger in Neubau, ist die Zahl preisgünstiger Mietwohnungen um ein Drittel zurückgegangen und stoßen Wohnungsbaugesellschaften Sozialwohnungen ab. Um die Kosten der Vermieterabgabe zu decken, wurde unter anderem eine einkommensabhängige Mieterhöhung durchgeführt. Damit wird die Fehlbelegung von Wohnungen (Mieter mit zu hohem Einkommen im Verhältnis zur Miete) bekämpft und werden diese Haushalte dazu bewogen, sich auf den freien Wohnungsmarkt zu begeben oder ein Haus zu kaufen. Je nach dem Einkommen des Mieters dürfen Wohnungsbaugesellschaften die Mieten dieses Jahr um 1,5 - 4,6 % erhöhen. Ab 2016 müssen Wohnungsbaugesellschaften mindestens 90 % der freiwerdenden Sozialwohnungshaushalte mit einem Jahreseinkommen bis 39.874 € zuweisen (und mindestens 80 % der Haushalte mit einem Jahreskommen bis 35.739 €). Diese und andere Maßnahmen sollen dazu führen, dass die Entscheidung für eine Wohnung mehr "eigentumsneutral" wird. Eine andere Wohnkultur wird hierdurch nur zum Teil erreicht werden können. In den vergangenen Jahrzehnten nahm das Wohnungseigentum stark zu; viele Niederländer sind in dieser Tradition aufgewachsen. Eine Mietwohnung wird von vielen nicht leicht als gleichwertige Alternative zu einem Eigenheim angesehen, wie dies in Deutschland

durchaus der Fall ist. Der freie Mietmarkt spielt in den Niederlanden noch immer eine untergeordnete Rolle, und der Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaften ist, was die Wohnqualität angeht, nicht zu vergleichen.

Raumordnungspolitik

Der niederländische Staat verhält sich zurückhaltend und konzentriert sich auf das Wesentliche; ein traditionell wichtiges Feld wie die Planung des Wohnungsbaus wurde aufgegeben. In der Raumordnungspolitik spielen nun vor allem die Provinzen eine wichtigere Rolle. Seit einigen Jahren wird mit einem neuen Leitfaden, angedeutet mit dem Begriff "Leiter nachhaltige Urbanisierung" gearbeitet. Dessen Ziel es ist, bei raumordnerischen Entscheidungen eine sorgfältige Abwägung und nachvollziehbare Beschlüsse zu gewährleisten. Das Instrument verlangt von Kommunen, Provinzen und Projektentwicklern, bei der Planung neuer Wohnungen, Büros, Geschäfte und Gewerbegebiete den tatsächlichen Bedarf nachzuweisen. Das Instrument wird als kompliziert erfahren und vergrößert den Verwaltungsaufwand. Es wurde vorgeschlagen, diese Leitfäden zu vereinfachen, indem der zu erbringende Nachweis weniger ausführlich wird; nur bei Neubauplänen außerhalb der städtischen Bebauung soll weiterhin der ausführliche Nachweis gelten.

2018 tritt das Umgebungsgesetz in Kraft, mit dem die derzeitigen gesetzlichen Vorschriften für die Entwicklung und Verwaltung des Raumes vereinfacht werden sollen. Das Gesetz führt zu einer deutlichen inhaltlichen Reduzierung der Regeln in den Bereichen Wasser, Luft, Boden, Natur, Infrastruktur, Bauwesen und Kulturerbe. Zurzeit arbeitet die Regierung zusammen mit anderen Behörden, Forschungsinstituten, Unternehmen und gesellschaftlichen Organisationen an der Nationalen Raumordnungsvision (NOVI), die ein Instrument auf der Grundlage des Umgebungsgesetzes ist. Die Raumordnungsvision, die 2018 fertig sein soll, zeigt die Grundzüge und Ziele der Gestaltung des Lebensraumes für die Zeit bis 2050. Dadurch können die Pläne besser aufeinander abgestimmt werden.





Schlussfolgerung: Unterschiedliche Aussichten

Allgemein

- Seit 2013 erholt sich die Konjunktur in Westeuropa allmählich wieder. Deutschland hat die Krisenjahre 2008 - 2012 mit lediglich einem kleinen Tiefpunkt relativ gut überstanden und erfreut sich seit mehreren Jahren stabiler Wachstumsraten und eines allgemeinen Wohlstands. Die Arbeitslosigkeit liegt unter 5 %, in Süddeutschland sogar unter 3 %. In den Niederlanden ist die wirtschaftliche Erholung seit 2015 deutlich spürbar, das Verbrauchervertrauen ist zurückgekehrt und die eingeleiteten Reformen u. a. des Wohnungsmarktes führen zu steigenden Verkaufszahlen. Die Arbeitslosigkeit ist auf 6 % zurückgegangen. Die französische Konjunktur kann mit diesem Aufschwung aufgrund ausbleibender Reformen (Industrie, Renten) und großer gesellschaftlicher Unruhe sowie politischer Instabilität leider nicht Schritt halten. Die Arbeitslosenrate liegt bei über 10 %.
- **Deutschland**
- Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zeigt sowohl in der Nord-Süd-Achse als auch in der Ost-West-Achse deutliche Unterschiede: Während im Osten Deutschlands die Bevölkerung (mit Ausnahme von Berlin, Dresden, Leipzig, Erfurt und Jena) stets weiter abnimmt, ist vor allem in Süddeutschland ein im Vergleich zu Norddeutschland stärkerer Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Europaweit wird Deutschland mit den höchsten Flüchtlingszahlen konfrontiert. Ein Teil der Flüchtlinge wird in Deutschland bleiben, die meisten in den Städten. Dies führt zu einem erhöhten Druck auf den sowieso bereits angespannten Wohnungsmarkt. Die Bezahlbarkeit von Wohnraum in den Städten wird ein stets drängenderes gesellschaftliches und politisches Thema.

Frankreich

 Die französische Wirtschaft klettert zwar aus einem tiefen Tal wieder empor, kann jedoch nicht mit anderen großen Wirtschaften in Europa mithalten. Die

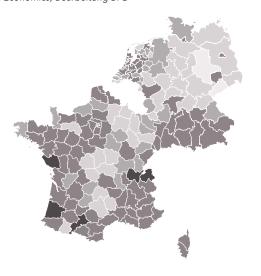
- Arbeitslosigkeit ist nach wie vor besorgniserregend hoch. Die Notwendigkeit von Reformen ist groß (Arbeitsmarkt, Staatsverschuldung, Rentensystem etc.), doch der Widerstand gegen Veränderungen ist nach wie vor stark. Auch die Terrorismusdrohung und Anschläge halten das Land fest im Griff.
- Die demografische Perspektive ist mit Vorhersagen für starkes Wachstum der Großstädte unvermindert günstig. Die Atlantikküste, die Côte d'Azur und die Alpen profitieren von vermögende Rendner der eigenen Bevölkerung.
- Der Besitz einer eigenen Wohnung bzw. eines Eigenheims ist in Frankreich ein hohes Gut. Viele Franzosen besitzen außerdem eine Zweitwohnung, die sie am Wochenende oder als Ferienwohnung nutzen. Die Kehrseite dieses hohen Anteils an Wohnungseigentümern ist ein hoher Leerstand in den Schrumpfgebieten; die Durchführung von Umstrukturierungen oder Sanierungsmaßnahmen in Gebieten, in denen viel Wohnraum in Privatbesitz ist, ist schwierig.

Niederlande

- In den Niederlanden nimmt die Zahl der Haushalte und der Einwohner in den kommenden Jahren weiter zu.
 Am meisten wachsen die städtischen Gebiete am Nord- und Südrand des Ballungsgebiets "Randstad".
 Langfristig wird eine allmähliche Vergreisung der Bevölkerung spürbar werden, außerdem wird die Zahl der Single-Haushalte deutlich zunehmen.
- In wirtschaftlicher Hinsicht geht es den Niederlanden seit 2014 wieder deutlich besser. Doch erst seit 2015 hat die Konjunktur den Stand von 2008 wieder erreicht. Die Erwartungen für die kommenden Jahre sind vorsichtig positiv. Die Arbeitslosigkeit wird voraussichtlich höher sein als vor der Krise, im Vergleich zu anderen europäischen Ländern jedoch eher niedrig.
- Wegen des niedrigen Zinsniveaus und des zunehmenden Verbrauchervertrauens ist auf dem niederländischen Wohnungsmarkt eine deutliche Erholung festzustellen. Vor allem in den städtischen Wohnungsmärkten sind die Preise und die Zahl der Transaktionen merklich angestiegen.

1.24 Prognose jährliches Bevölkerungswachstum 2015 - p2030

Quelle: Oxford Economics, Bearbeitung BPD

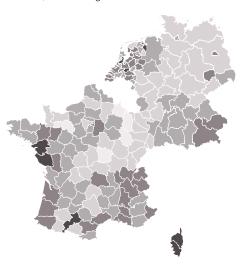




In Deutschland und Frankreich sind die regionalen Unterschiede viel größer als in den Niederlanden. Auch der Umfang der strukturschwachen Gebiete und der Wachstumsgebiete ist viel größer.

1.25 Prognose jährliches Wirtschaftswachstum 2015 - p2030

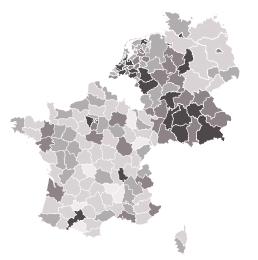
Quelle: Oxford Economics, Bearbeitung BPD





1.26 Bruttoinlandsprodukt pro Kopf 2015

Quelle: Oxford Economics, Bearbeitung BPD







Struktur des Wohnungsmarktes und Wohnungsbestandes

Die Struktur des Wohnungsmarktes ist in allen drei Ländern unterschiedlich. Vor dem historischen Hintergrund hat die Politik in jedem der Länder Weichen gestellt, die sich im Wohnungsbestand widerspiegeln. So verfügen die Niederlande über den größten Bestand an Sozialwohnungen, ist in Deutschland ein ausgeprägter und professioneller privater Mietwohnungsmarkt vorhanden und gab es in Frankreich je nach der politischen Vorherrschaft unterschiedliche Steueranreize für Anleger und Immobilienbesitzer/-nutzer. In diesem Kapitel werden diese Strukturen erläutert und die aktuellen Bauvolumenzahlen präsentiert. Außerdem enthält es einen Rückblick und eine Prognose für den Zeitraum 2025/2030. Im Gegensatz zum Studie Wohnungsmärkte im Vergleich 2012 und 2014 sind die Zahlen jetzt vorwiegend schwarz statt rot.



Deutschland

Wohnungsbestand und Bauvolumen

In den letzten 5 Jahren wuchs der Wohnungsbestand in Deutschland stark. Während in den 1990er Jahren mitunter noch 500.000 Wohnungen in einem Jahr gebaut wurden, sank die Bauproduktion danach auf den Tiefpunkt von 136.000 Einheiten im Jahr 2009 [Abbildung 2.2]. Die Ursachen liegen in der Stagnation beim Bau von Sozialwohnungen, dem Abbau von Steuervergünstigungen für Anleger in den ostdeutschen Bundesländern sowie in der geringen Umzugswilligkeit der Deutschen.

Nach 2010 stieg die Bauproduktion dank der gestiegenen Wohnungsnachfrage in den Ballungsgebieten und der niedrigen Zinsen, die den Entwicklern und den Wohnungskäufern die Finanzierung erleichtert, wieder an. 2016 kommen nach vorsichtiger Schätzung 250.000 Wohnungen hinzu.

Die Entwicklung bei den erteilten Baugenehmigungen belegt deutlich dieses erwartete Wachstum: 2015 wurden für 265.000 Wohnungen Genehmigungen erteilt, 2016 wird die Grenze von 300.000 erreicht werden. Der sich ändernde Wohnungsbedarf ist an diesen Zahlen gut abzulesen: Bis 2012 überstieg der Anteil der Einfamilienhäuser den der Mehrfamilienhäuser (2003 betrug er sogar das Dreifache), während in den letzten vier Jahren Mehrfamilienhäuser durch den großen Zuzug in die Städte und auf Kosten der Einfamilienhäuser stark im Kommen sind [Abbildung 2.1]. 52 % der Deutschen wohnen jetzt in einer Etagenwohnung, mehr als in einem Einfamilienhaus (48 %).

Dass nicht alle erteilten Baugenehmigungen auch zur Bauausführung führen, ist auf Spekulation zurückzuführen: In bestimmten Städten (u. a. in Berlin) kaufen kleine Entwickler Baugrundstücke und entwickeln ein Projekt einschließlich der Baugenehmigung, das sie dann als Plankonzept zusammen mit der Baugenehmigung mit hohem Gewinn an Dritte weiterverkaufen. Diese Vorgehensweise kann zu einer Verzögerung bei der Bauausführung von ein bis zwei Jahren (und höheren Verkaufspreisen) führen.

Finanzierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Die Finanzierungsmöglichkeiten bestimmen in wesentlichem Maße, ob eine Wohnung gekauft werden kann, und wenn ja, zu welchen Konditionen. Anders ausgedrückt: Die Struktur des Wohnungsmarkts ist stark mit der Struktur des Hypothekenmarkts eines Landes verwoben. In Deutschland ist eine konservative, vorsichtige Herangehensweise üblich. Um eine Hypothek für ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bekommen zu können, müssen fast immer 20 - 30 % des Kaufbetrags durch eigene Ersparnisse finanziert werden. Deshalb sparen Deutsche auch länger, teils mittels besonderer Sparformen wie dem Bausparen. Sie kaufen ihr erstes Haus zu einem späteren Zeitpunkt, ab 35 Jahren. Die Investition in Wohnungseigentum wird als eine gute Ergänzung zur Altersrente eingesetzt; man tilgt mindestens 1 - 2 % jährlich und kann die Wohnung wegen hoher Freibeträge oft steuerfrei seinen Erben überlassen. Viele Deutsche mit höherem Einkommen legen ihr Geld in einer zweiten Wohnung an, die sie dann vermieten. Sie haben so eine inflationssichere Geldanlage und feste Nebeneinkünfte. Gerade in diesen wirtschaftlich unsicheren Zeiten greifen Deutsche auf diese Form der Sicherheit zurück.

Im 1. Quartal 2016 hat der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) angenommen. Jetzt sind Banken verpflichtet, die persönliche und finanzielle Situation des Kunden dahingehend auszuloten, ob er sich das Darlehen auf Dauer überhaupt leisten kann. Statt des Verkehrs- und Beleihungswerts der Wohnimmobilie sind persönliches Einkommen und Vermögen wichtiger geworden. Das Gesetz lässt offen, welche Kriterien zur Bonitätsprüfung angewendet werden. Weil den Banken und Finanziers Sanktionen drohen (der Darlehensnehmer kann den Darlehensvertrag fristlos kündigen), wenn sie der sorgfältigen Prüfungspflicht nicht nachkommen, wird im Zweifel gegen den Kredit entschieden. Es ist noch zu früh, um Konsequenzen für den Wohnungsmarkt zu ziehen, aber Experten warnen schon vor einer Flucht in Mietwohnungen, gerade für junge und alte Menschen, die keine Sicherheiten über 30 Jahren nachweisen können.

2.1 Deutschland: Erteilte Baugenehmigungen 2001 - 2015

300

250

200150

100

50

0

'01

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bearbeitung BPD x 1.000 Baugenehmigungen

- Insgesamt
- Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Geschosswohnungen

Niedrige Zinsen und Immobilien als sichere Spareinlage stimulieren die Bauträger mehr Baugenehmgungen zu beantragen.

2.2 Deutschland: Fertiggestellte Wohneinheiten 2001 - 2015

'07 '08

′10

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bearbeitung BPD



- Insgesamt
- Bauträger
- Private Bauherrn
- Sozialer Wohnungsbau





Grundstückspreise, Baukosten und Immobilienpreise

Die erste wichtige Variable für den Gestehungspreis einer Immobilie ist die Verfügbarkeit von Bauland. Dabei spielt es eine große Rolle, wer der Eigentümer des Grundstücks ist. In Deutschland sind die meisten Flächen in Händen von Privatpersonen und Unternehmen. Der Preis spiegelt dort sehr genau die Knappheit oder das Überangebot auf dem Markt wider [Abbildung 2.3]. Wenn die Wohnungsnachfrage groß ist, steigt der Preis. Die Spanne bei den Grundstückspreisen als Bestandteil der Immobilienpreise ist in Deutschland extremer. Je nach Marktsituation liegen diese zwischen 20 und 50 %. In München kommen sogar Grundstücksquoten von 60 % vor, bei Verkaufspreisen von 8.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Baukosten in Deutschland, wo den Käufern Qualität geboten wird und wo diese eine gute Verarbeitung verlangen, betragen bei Wohnungen zwischen 1.300 € und 1.800 €/m². Die Auftragsbücher der Bauunternehmen in Deutschland sind durch die große Nachfrage nach Wohnungen in Stadtgebieten und nach gewerblichen Immobilien sehr gut gefüllt. Die Folge: steigende Preise durch eine zu geringe Baukapazität und auch immer mehr Auflagen für Energiesparen [Abbildung 2.4.1 und 2.4.2]. Bei den Wohnungspreisen ist die Bandbreite groß.

Eine vergleichbare 80-m²-Neubauwohnung kostet im Durchschnitt 2016 in Mannheim 280.000 €, in Berlin 400.000 € und in München 600.000 €. Für ein neues Reihenmittelhaus müssen 420.000 € (Köln) bis 850.000 € (München) gezahlt werden. Auch hier ist die Tendenz steigend: Die Immobilienpreise ziehen kräftig an. Seit 2013 sind die Verkaufspreise in den Städten um 12 - 15 % gestiegen. Der Wohnungsmarkt in einigen beliebten städtischen Regionen boomt. Immer mehr Menschen wollen dort in der Stadt oder in Stadtnähe wohnen. (Weitere Details in Kapitel 4).

Auch die Mieten sind kräftig gestiegen: Eine Neubau-Mietwohnung im freien Wohnungsmarkt kostet monatlich mindestens 10,00 €/m², das durchschnittliche Mietpreisniveau in den Innenstädten liegt bei 13,00 €/m², im Extremfall sogar bei 18,00 €/m² in München. Für eine 80-m²-Dreizimmerwohnung muss man nicht selten monatlich 1.000 € Kaltmiete zahlen (einschließlich Nebenkosten oft 1.300 €). Aber auch die Mieten für Bestandswohnungen in Großstädten bewegen sich auf hohem Niveau: zwischen 8,00 € und 9,00 € pro Quadratmeter und Monat.

Rebstock, Frankfurt





Eiffelplatz, Köln



Privater Mietwohnungsmarkt

In Deutschland haben private Vermietungen einen sehr großen Anteil am gesamten Wohnungsmarkt. Eine Mietwohnung ist hier für große Teile der Bevölkerung etwas völlig Normales. Die privaten Immobilienbesitzer sitzen am Hebel, sowohl Privatpersonen als auch professionelle Anleger. Die Renditen vermieteter Wohnungen sind im Allgemeinen gut bis sehr gut, und Kapital in Immobilien anzulegen wird gegenüber anderen Anlageformen als ein "sicherer Hafen" gesehen. In den Großstädten ist die Nachfrage nach Mietwohnungen so groß, dass die Mietpreise unter großem Druck stehen.

Großer Marktanteil

Abgesehen von der Schweiz ist Deutschland in Europa das Land mit dem größten Anteil privater Vermietungen. Die Hälfte der Deutschen wohnt in einer privat vermieteten Wohnung. Der Kontrast zu den Niederlanden ist groß. Während in den Niederlanden 90 % der Mietwohnungen Sozialwohnungen sind, ist in Deutschland umgekehrt der freie Wohnungsmarkt groß (90 %). Der soziale Wohnungsbau hat hier einen sehr beschränkten Umfang (5 % des gesamten Wohnungsmarkts, 10 % des Mietwohnungsmarkts). Der deutsche Mietwohnungsmarkt funktioniert darüber hinaus völlig anders als der französische und der niederländische. So gibt es in den Niederlanden eine strenge Trennung zwischen Sozialwohnungen und privater Vermietung. In Deutschland ist die Grenze weniger scharf umrissen.

Auf regionaler Ebene initiieren Wohnungsbaugesellschaften mitunter soziale Wohnungsbauprogramme, die eigentliche Durchführung ist jedoch oft in privater Hand. Eine Ausnahme bildet seit 2015 Berlin, wo die Politik, nachdem 15 Jahre lang kein Euro in den sozialen Wohnungsbau gesteckt wurde, jetzt die fünf großen Wohnungsbaugesellschaften mit mehreren hundert Millionen Euro beim Bau von 60.000 neuen Mietwohnungen unterstützt (Monatsmiete ca. 6,50 €/m²). Deutsche Anleger bekommen nämlich auch Zuschüsse für die Vermietung von Sozialwohnungen. Ein solcher Zuschuss wird allmählich abgebaut und gilt für einen begrenzten Zeitraum (meistens 15 Jahre). Nach dieser Zeit können die Mieten an die ortsübliche Miete angeglichen werden.

Regulierung über den Mietspiegel

Der Mietspiegel ist in Deutschland das wichtigste Instrument zur Ermittlung des Mietpreises. Wenn eine Wohnung vermietet werden soll, kann der Vermieter den Mietspiegel einsehen. Dieser gibt die gängigen, durchschnittlichen Mietpreise innerhalb eines Stadtteils oder einer Postleitzahl an. Die Miete wird um Faktoren wie Ausstattung, Baujahr, Wohnungsgröße und Wärmedämmung berichtigt. Anhand eines Quadratmeterpreises berechnen Mieter und Vermieter dann, ob der verlangte Mietpreis gerechtfertigt ist. Übrigens wurde nicht für jede Gemeinde ein Mietspiegel aufgestellt; es sind vor allem die größeren Gemeinden, in denen ein Mietspiegel existiert. In einigen deutschen Städten steigen die Mieten in den letzten Jahren rasch. Das war bei den Wahlen im September 2013 ein wichtiges Thema.

Um eine Wohnung in der Stadt auch für einfache Leute bezahlbar zu halten, hat die Bundesregierung 2015 ein neues Gesetz verabschiedet, mit dem die Mietpreissteigerung im freien Wohnungsmarkt begrenzt wird ("Mietpreisbremse"). Dieses Gesetz gilt nicht für Neubauwohnungen. In Bestandswohnungen darf die Wohnungsmiete nach dem Auszug eines Mieters auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden. Wenn die Miete bereits auf der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, ist keine Mieterhöhung möglich (eine erzwungene Senkung der Miete verlangt das Gesetz übrigens nicht).

Eine andere Maßnahme im Zuge der Mietrechtsnovellierung ist die Streichung der doppelten Provision, die Makler beim Abschluss eines Mietvertrages in Rechnung stellen (beim Mieter und beim Vermieter, oft ein bis zwei Monatsmieten).

Der private Vermietungsmarkt hat mit 50 % den größten Anteil am deutschen Wohnungsmarkt.





Ackermannbogen, München

Starke Mietkultur

In Deutschland werden beim Kauf einer Wohnung normalerweise 20 - 25 % Eigenkapital verlangt. Ein Deutscher kauft deshalb im Durchschnitt erst mit etwa 35 Jahren seine erste Eigentumswohnung. Diese strengen Finanzierungsvorgaben sind eine Ursache für die starke Mietkultur in Deutschland, sowohl bei Wohnungen als auch bei Einfamilienhäusern. Sie werden oft für längere Zeit gemietet; es ist nicht unüblich, dass deutsche Mieter über zehn Jahre in derselben Wohnung bleiben. Sie betrachten ihre Mietwohnung als ihr "eigenes Haus" und behandeln es auch so. Die Qualität der Wohnungen ist meistens gut, und sie werden oft komplett mit Fußbodenbelag angeboten. Ein deutscher Mieter ist darüber hinaus eher bereit, Änderungen an seiner Mietwohnung vorzunehmen als ein Franzose oder Niederländer. So ist der Einbau einer eigenen Küche in

einer Mietwohnung für einen Deutschen normal; die Einbauküche ist in Deutschland nicht automatisch in der Wohnung inbegriffen.

Sicherer Hafen für Anleger

Mietwohnungen sind in Deutschland eine beliebte Kapitalanlage, da die Darlehenszinsen niedrig sind und es an sicheren Alternativen durch andere Anlageformen mangelt. Auch das Verhältnis zwischen Risiko und Ertrag ist günstig. Der deutsche Anlagemarkt für Wohnimmobilien wird von Anlegern im In- und Ausland als ein "sicherer Hafen" betrachtet.

Die größten Käufer bei neuen Projekten waren 2014 und 2015 Pensionsfonds und Versicherungsgesellschaften. Daneben spielen Privatanleger eine große Rolle auf dem Markt. Der größte Teil des privaten Mietwohnungsmarkts



(60 %) ist in Händen von einzelnen Anlegern und Familienfonds. Die restlichen 40 % werden von professionellen Anlegern wie Pensionsfonds und Versicherungsgesellschaften gehalten.

Günstige Renditen

Von 2007 bis 2015 wurden auf dem deutschen Anlagemarkt für Wohnimmobilien höhere Gesamtrenditen erzielt als bei den Büro-, Geschäfts- oder Gewerbeimmobilien. Vor allem die Wertsteigerung war in den vergangenen Jahren günstig. Die indirekte Rendite stieg zwischen 2010 und 2015 sogar von 1,1 % auf 7,2 %.

Aber auch die direkten Erträge stiegen stark: von 3,4 % (2007) auf 4,2 % (2015) [Abbildung 2.5]. Diese Resultate sind am besten mit den stabilen Märkten in Österreich und der Schweiz vergleichbar.

Die Nachfrage nach "gut laufenden" Anlageprodukten in

Deutschland ist groß. Investoren aus dem In- und Ausland suchen Wohnungen an guten Standorten in wirtschaftlich starken Gebieten.

Durch die steigende Nachfrage und ein Angebot, das nur langsam reagiert, steigen die Preise und werden die anfänglichen Renditen schwerer erzielbar. Trotzdem bleibt die Nachfrage nach Wohnungen groß.

Große regionale Unterschiede

Landesweit betrachtet entsprach die Mietpreissteigerung in Deutschland seit 2010 der allgemeinen Inflation [Abbildung 2.6]. Die regionalen Unterschiede sind jedoch sehr groß. Berlin und Hamburg sind die Regionen mit dem stärksten Anstieg. Auch Köln, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart zeigten ein starkes Plus bei den Mietpreisen. München bleibt dennoch die mit Abstand teuerste Stadt in Deutschland.



Frankreich

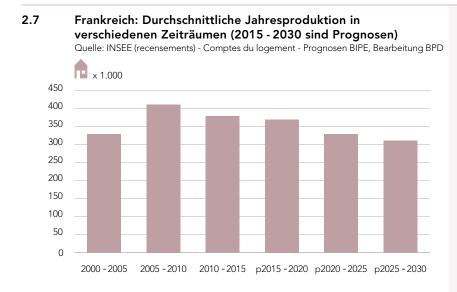
Wohnungsbestand und Bauvolumen

Der Wohnungsbestand in Frankreich besteht aus ungefähr 34,9 Millionen Wohnungen (2014). Der größte Teil davon (58 %) sind Eigentumswohnungen, 42 % sind Mietwohnungen. Bei den Mietwohnungen hat der private Sektor im Vergleich zum sozialen Sektor die Oberhand (24 % private Vermietungen gegenüber 19 % Sozialwohnungen). Der Wohnungsbestand ist auffällig alt: Die meisten Wohnungseigentümer (55 %) leben in einem Haus, das vor 1975 gebaut wurde. Bei Mietwohnungen liegt dieser Anteil mit 57 % sogar noch höher. Da es in Frankreich mehr Wohnungen als Haushalte gibt, könnte man zu dem Schluss gelangen, es gebe dort einen Wohnungsüberschuss. Ein Großteil dieser Wohnungen sind jedoch leerstehende Wohnungen, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. 2014 galt dies für 2,8 bzw. 3,3 Millionen Wohnungen. Viele der leerstehenden Wohnungen stammen aus einem Nachlass und sind in schlechtem Zustand. In vielen Fällen liegen sie in strukturschwachen Gebieten mit wenig Perspektiven. Zurzeit steigt der Anteil dieser Wohnungen noch an, im letzten Jahr sogar um ungefähr 3,7 %.

In den Großstädten geht der Trend zum Mieten, und zwar meist von Wohnungen. Sozialwohnungen – vor allem Wohnungen – gibt es in Großstädten ab 100.000 Einwohnern, mit dem Großraum Paris an oberster Stelle. Hinsichtlich der Neubauproduktion lässt Frankreich Deutschland und die Niederlande hinter sich [Abbildung 2.7]. In den vergangenen Jahren war die Produktion mit ca. 400.000 Neubauwohnungen sehr hoch. Sie entspricht damit ungefähr dem Stand vor der Krise, allerdings nicht dem Höhepunkt des Marktes. Der lag 2008 bei 470.000 Neubauwohnungen.

Die Indikatoren für die künftige Produktion, beispielsweise die Zahl der erteilten Baugenehmigungen, hinken der Produktion ein wenig hinterher [Abbildung 2.8]. Im kommenden Jahr und wahrscheinlich auch im darauffolgenden Jahr wird dies wohl ein hemmender Faktor sein.

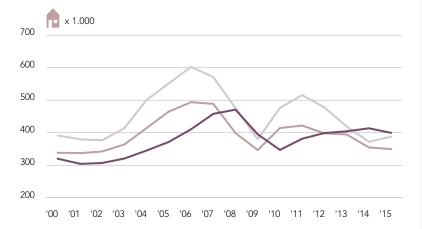
Es zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen: Die Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen konzentriert sich auf die Ballungsräume und beliebte Küstengebiete [Abbildungen 2.9 und 2.10]. In den kommenden Jahren wird vor allem in der Region Lyon und Toulouse die Nachfrage nach Erstwohnungen steigen. Durch den Neubau hat sich die durchschnittliche Wohnfläche französischer Wohnungen erhöht. Dies gilt vorrangig für Eigentumswohnungen, und zwar sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Wohnungen (um ca. 1 m²



Die Wohnungsbauproduktion wird in den kommenden Jahren voraussichtlich noch hoch bleiben.

2.8 Frankreich: Erteilte Baugenehmigungen, im Bau befindliche und fertiggestellte Wohneinheiten 2000 - 2015

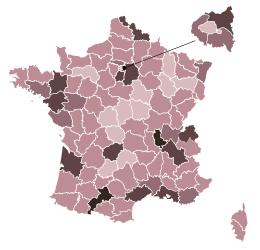
Quelle: INSEE, Bearbeitung BPD

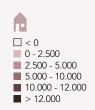


- Fertiggestellte WohnungenIm Bau befindliche Wohnungen
- Erteilte Baugenehmigungen

2.9 Frankreich: Jährlicher Bedarf an Erstwohnungen 2015 - p2025

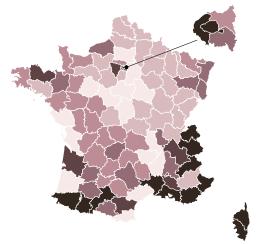
Quelle: BIPE





2.10 Frankreich: Jährlicher Bedarf an Zweitwohnungen 2015 - p2025

Quelle: BIPE





Struktur des Wohnungsmarktes und Wohnungsbestandes Frankreich



auf durchschnittlich 100 m²). Die durchschnittliche Größe von Sozialwohnungen folgt diesem Trend jedoch nicht. Sie liegt nach wie vor bei ca. 60 m².

Finanzierung von Wohnungseigentum

Frankreich hat einen gesunden und wettbewerbsfähigen Hypothekenmarkt. Die niedrigen Zinsen, eine Lockerung der Kreditvoraussetzungen und Steuervorteile waren in den vergangenen Jahren ein starker Motor für den französischen Wohnungsmarkt und den Neubausektor.

Zahllose steuerliche Maßnahmen stützen den französischen Wohnungsmarkt.

Die Steuervorteile zeigen sich unter anderem in der sogenannten PTZ+-Regelung, die zinslose Kredite gewährt (nur für Hauptwohnungen und nicht für Ferienoder Mietwohnungen), was buchstäblich in dem Namen der Regelung zum Ausdruck kommt. Die Gültigkeit dieser Regelung ist jedoch auf bestimmte Regionen beschränkt, nämlich auf die Regionen, in denen der Wohnungsmarkt unter hohem Druck steht und die Wohnungen entsprechend teuer sind. Ferner gilt eine obere Einkommensgrenze (brutto) in Verbindung mit der Familiengröße. Streng genommen ist diese Regelung vor allem ein Anreiz für Einsteiger. 2014 sank die Zahl der gewährten Darlehen um ca. 20 % von 60.000 auf 50.000. Der ausstehende Betrag pro Darlehen hingegen stieg mit ungefähr 3.000 € auf durchschnittlich 40.000 € pro Darlehen leicht an.

Neubau als Anlage

In Frankreich ist es gängige Praxis, dass private Anleger eine Neubauwohnung kaufen und diese dann vermieten. Lange Zeit wurde dies vom Staat mit mehreren Programmen deutlich stimuliert. Mit diesen Programmen konnten Käufer, die eine Neubauwohnung als Anlageobjekt erwerben wollten, einen Teil des investierten Betrags erstattet bekommen. Profitiert hat davon die Neubauproduktion in Frankreich. Über die Hälfte der Neubautransaktionen der letzten Jahre war den privaten Anlegern zu verdanken.

Die Steuerregelungen werden jedoch regelmäßig geändert. Zu Beginn der Krise wurde das Gesetz Scellier (2008) eingeführt, um Investitionen in private Mietwohnungen zu stimulieren. Diese Maßnahme erwies sich als besonders erfolgreich. Der Erfolg war sogar so überwältigend, dass man es durch das etwas gemäßigtere Gesetz Duflot (2013 - 2014) ersetzen musste. Dieses wurde inzwischen von dem Gesetz Pinel abgelöst, das sich ebenfalls als deutlicher Anreiz für den Wohnungsbau etabliert hat. Es ist einer der Gründe für den seit Mitte 2014 boomenden Verkaufstrend bei Neubauprojekten.

Das Gesetz Pinel trat 2014 in Kraft und wird wirksam, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Wohnung muss eine energiesparende Ausrüstung haben, d. h. das BBC-Gütezeichen tragen.
- Die Wohnung muss sich in einem bestimmten Gebiet im Großraum Paris, Île-de-France (A, A bis, B1, B2, C) oder Städten mit hohen Preisen für Mietwohnungen bzw. Gebieten in Übersee befinden.
- Die Mieter sind bestimmten Einkommensgrenzen unterworfen.
- Die Höhe ist maximiert, und dieser Höchstbetrag ist je nach Region, in der sich die Wohnung befindet, unterschiedlich (von ca. 8,75 €/m² in Zone C bis 16,80 €/m² in Zone A).
- Die Höhe des Kaufpreises darf 300.000 € pro Jahr nicht überschreiten, mit einem Höchstbetrag von 5.000 €/m² Wohnfläche.

Die Vorteile sprechen für sich:

- ein Steuervorteil von 12 % bzw. 18 % und 21 % über den Kaufpreis für einen Zeitraum von 6, 9 und 12 Jahren
- Möglichkeit der Vermietung an direkte Familienmitglieder wie Kinder und Eltern
- Auch Immobilienanlagefonds können das Gesetz Pinel nutzen.

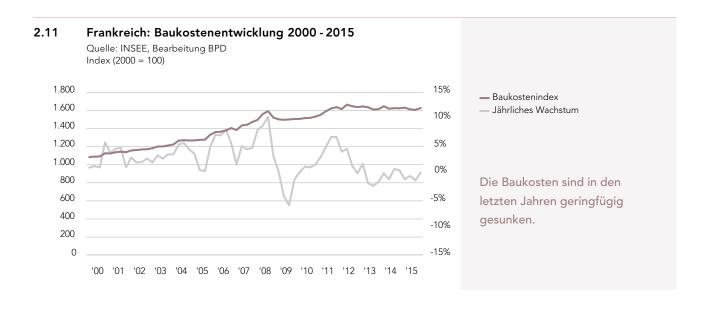
Grundstückspreise und Baukosten

Der französische Staat lässt jährlich eine Aufstellung der Investitionen in Neubauprojekte erstellen, nicht zuletzt, um damit den Beitrag der Bauwirtschaft zum Bruttonationalprodukt zu ermitteln (Quelle: Compte du logement 2014). Aus der letzten Studie zeigt sich, dass 2014 ungefähr 54,8 Milliarden Euro in den Bau von neuen Wohnungen investiert wurde, ohne Grundstückskosten. Letztere lagen im gleichen Jahr bei 13,5 Milliarden Euro. Der Anteil der Grundstückskosten an einer Neubauwohnung beträgt in Frankreich nach einer globalen Schätzung somit im Schnitt ungefähr 20 %. Im Vergleich zum vorangegangenen Jahr sanken 2014 die Investitionen in Grundstücke mit ca. 10 % erheblich. Die Baukosten blieben im Allgemeinen in den letzten Jahren (2014, 2015) stabil. Der Preis für eine bestehende Wohnung war in den

letzten Jahren leicht rückläufig, im letzten Quartal 2015 zeigt sich jedoch eine Stabilisierung und im ersten Quartal 2016 sogar ein leichter Anstieg (0,8 % pro Jahr).

Bauland

Will man Einblick in die Entwicklung der Grundstückspreise und Baukosten erhalten, muss man sich im Wesentlichen auf den Markt für Baugrundstücke verlassen. In Frankreich wird jedes Jahr eine groß angelegte Umfrage unter Grundstückskäufern durchgeführt. Aus der jüngsten Studie (2014) geht unter anderem hervor, dass neun von zehn Käufern nach ihrem Antrag eine Baugenehmigung für den Bau eines Eigenheims bzw. einer Eigentumswohnung erhalten haben. Ein Großteil dieser Käufer war bis dahin Mieter gewesen (72 %).



2.12 Frankreich: Durchschnittlicher Preis für Baugrundstücke und Baukosten 2014 (Privatleute) Quelle: INSEE, Bearbeitung BPD

	Baugru	ndstück	Baukosten (netto)		
	€/m²	€	€/m²	€	
Alsace	118	91.600	1.446	222.600	
Aquitaine	63	77.700	1.263	153.400	
Bretagne	78	56.400	1.321	159.400	
Île-de-France	218	145.800	1.399	178.300	
Languedoc-Roussillon	127	89.300	1.189	139.500	
Midi-Pyrénées	54	70.000	1.269	152.200	
Nord-Pas-de-Calais	84	69.200	1.257	159.300	
Pays de la Loire	81	60.900	1.345	155.700	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	136	148.700	1.442	178.500	
Rhône-Alpes	108	102.300	1.417	177.800	
Frankreich insgesamt	79	76.600	1.306	159.400	





Lyon Islands, Lyon

Der Löwenanteil dieser Mieter stammt aus dem privaten Mietsektor. Die Berufe und Gehälter dieser Grundstückskäufer sind breit gefächert, sodass der Grundstückserwerb in Frankreich sicher nicht dem Topsegment oder einem exklusiven Segment vorbehalten ist. Außerdem sind die Käufer relativ jung. 28 % sind unter 30 Jahren, 39 % zwischen 30 und 40.

Bezüglich der Grundstücke selbst ist auffällig, dass die Hälfte davon außerhalb einer Ortschaft oder einer Stadt, also in ländlicher Lage liegt. Zwischen den Grundstücken in ländlicher Lage und in Städten gibt es einen großen Preisunterschied von über 250 € pro Quadratmeter. Das ist auch der Grund für den in niederländischen Augen verhältnismäßig niedrigen Preis für Baugrundstücke.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße ging 2014 zurück, während der Quadratmeterpreis um ungefähr 8 % auf fast 80 €/m² stieg. Der Gesamtpreis, der für ein Grundstück von fast 1.000 m² bezahlt wurde, stieg leicht um 3 % auf ca. 77.000 € an. Auch die Baukosten für ein Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung stiegen – entgegen dem oben genannten Trend – um ungefähr 4 % auf ca. 160.000 €. Für diesen Betrag wird eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ungefähr 125 m² gebaut.

Wohnungsmangel

Die Gesamtinvestition in Wohnungseigentum (alle Wohnungen, einschließlich in Eigenregie gebaute Häuser). lag für den Verbraucher 2014 im Schnitt bei 228.000 €, ein Anstieg von 3 % im Vergleich zum Vorjahr. Für den privaten Bauherrn machen die Grundstückskosten damit im Schnitt ungefähr ein Drittel der Gesamtkosten aus.

Die regionalen Unterschiede in diesem Bereich sind sehr groß. Im Großraum Paris sind Grundstücke Mangelware. Hier werden wenig Grundstücke verkauft. Diese sind außerdem sehr klein. Für französische Verhältnisse ist der Preis mit über 200 €/m² jedoch sehr hoch. Im Limousin, einem dünn besiedelten Gebiet im *Massif Central* mit Überalterungsproblematik und schrumpfenden Einwohnerzahlen, sind die Preise mit 20 €/m² am niedrigsten. Bei der Grundstücksgröße zeigt sich ebenfalls ein drastischer Unterschied: In Paris sind es 669 m², im Limousin 1.743 m².

Die Baukosten unterscheiden sich weit weniger deutlich, auch wenn sie im städtischen Raum höher liegen. Auffällig niedrige Baukosten finden sich im Languedoc, obwohl der dortige Wohnungsmarkt unter Druck steht.



Der private Mietmarkt

Auch Frankreich hat einen gut entwickelten Markt für private Vermietungen. Die meisten Vermieter sind Privatpersonen, die eine oder zwei Wohnungen vermieten. Auch kommerzielle Anbieter sind in diesem Segment gut vertreten. Der Staat fördert – mit wechselndem Erfolg – den Neubau privater Mietwohnungen. Die jetzige Regelung, das Gesetz Pinel, ist zweifellos wieder ein guter Anreiz. Die Nachfrage nach Wohnungen ist in städtischen Gebieten am höchsten.

An Regeln gebunden

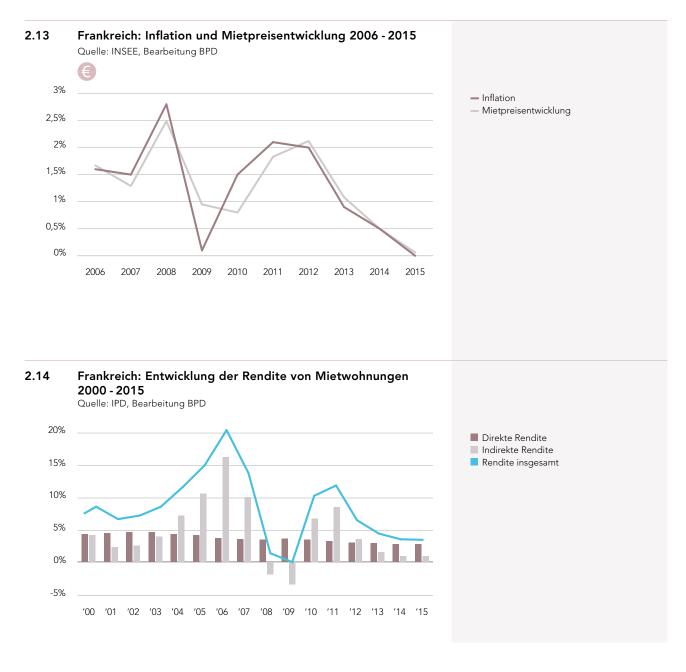
Der Markt für private Vermietungen hat mit 24 % einen großen Anteil am gesamten Wohnungsbestand. Zum Vergleich: Der Anteil der Sozialwohnungen liegt bei ungefähr 19 %. Je nach Preisgestaltung werden zwei Arten von privaten Mietwohnungen unterschieden. Bei Neubauwohnungen, sanierten Wohnungen und leerstehenden Wohnungen, bei denen viel Geld in die Hand genommen werden muss, damit sie den heutigen Qualitätsanforderungen genügen, ist der Preis frei. Bei allen anderen Mietwohnungen wird der Preis anhand von Vergleichswohnungen festgesetzt. Dabei handelt es sich um Wohnungen mit vergleichbaren Merkmalen in der gleichen Region.

Der französische Wohnungsmarkt ist stabil und professionell, allerdings sehr reguliert und an Vorschriften gebunden. Der Mieter genießt in Frankreich dank entsprechender Rechtsvorschriften einen hohen Schutz. Auch wenn Mieter ihre Miete nicht zahlen, können bis zu einer Zwangsräumung Monate vergehen. Außerdem sind Zwangsräumungen in den Wintermonaten nicht erlaubt. Die Möglichkeiten für zwischenzeitliche Mieterhöhungen sind relativ gering. Mieterhöhungen müssen sich nach dem Verbraucherpreisindex richten, außerdem ist nur ein begrenzter Anstieg zulässig.

Résidence secondaire

Die meisten Vermieter in Frankreich sind Privatpersonen, die eine oder zwei Wohnungen vermieten. Außerdem ist es in Frankreich nicht unüblich, in der Stadt eine Wohnung zu mieten und außerdem außerhalb der Stadt eine Eigentumswohnung zu besitzen, das sogenannte pied à terre in der Stadt und ein größeres Haus in der campagne (auf dem Land). Viele Franzosen, die in der Stadt eine Wohnung mieten, investieren in eine résidence secondaire auf dem Land oder an der Küste. Für manch einen ist dies der geplante Alterswohnsitz. Außerdem sind zahlreiche große kommerzielle Parteien auf dem Anlegermarkt für





Mietwohnungen tätig, vor allem in der Region Paris, Île-de-France. Dabei handelt es sich vorwiegend um institutionelle und große private Anleger. Letztere wurden in den vergangenen Jahren durch gezielte Förderprogramme der Regierung dazu bewegt, in Mietwohnungen zu investieren. Der Erfolg dieser Programme war wechselhaft. So wurden beispielsweise viele Mietwohnungen in Gebieten entwickelt, in denen es einen Mietmarkt nahezu nicht gibt. Leerstehende Apartmentkomplexe in einigen Gebieten sind die Folge.

Paris, Paris, Paris

Der Druck auf den Markt mit Mietwohnungen ist in Paris sehr hoch. Ein gutes Apartment zu finden ist fast aussichtslos. Aufgrund der starken Mieterrechte sind die Institutionelle Mietinvestoren sind vor allem in Paris und Ile-de-France aktiv.

Anleger besonders risikomeidend und kritisch bei der Auswahl ihrer Mieter. Nicht selten muss ein Mietkandidat unzählige Garantien und persönliche Informationen vorlegen, um die Wohnung zu bekommen. So ist es auch nicht ungewöhnlich, dass ein 40-jähriger Mietkandidat in Paris eine Garantie seiner Eltern benötigt, um ein kleines Apartment mieten zu können. Der Cocktail aus hohen Mieten (siehe unten), zu wenig Neubau und einem zu geringen Wohnungsangebot drängt die niedrigen und

mittleren Einkommensklassen in die Außenbezirke. Inzwischen wurden Gesetze verabschiedet, die einige hartnäckige Probleme des französischen Wohnungsmarktes beseitigen sollen. So wird unter anderem Maklercourtagen eine Höchstgrenze auferlegt. Auch die Zahl der Dokumente, die der Mietkandidat vorlegen muss, wird begrenzt. Radikaler ist die Einführung von Höchstmieten in Gebieten mit Wohnungsmangel, z. B. in Paris. Zum Ausgleich erhält der Vermieter dafür einen Steuervorteil.

Regionale Unterschiede

Der Anlagemarkt für Wohnungen konzentriert sich vor allem auf die Großstädte Frankreichs. Es gibt jedoch deutliche regionale Unterschiede. Der mit Abstand größte Markt ist Paris. Seit vielen Jahren ist er einer der wichtigsten Investitionsmärkte Europas. Zwischen der Île-de-France und den anderen Großstädten im Land klaffen große Preisunterschiede. In Paris beträgt die durchschnittliche Miete fast 26 €/m² (2015), während sie in Städten wie Lyon, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Nantes und Rennes bei 12 bis 13 €/m² liegt. In den beliebten Städten an der Côte d'Azur liegen die Preise ein wenig darüber, in Nizza beispielsweise bei ca. 15 €/m².

Vor allem für französische Anleger ist dieser Markt interessant, und die Nachfrage nach Core-Anlageprodukten bleibt auf einem relativ hohen Stand. Gesucht werden Wohnungen in guter Lage und wirtschaftlich starken Gebieten. Investitionen in Einfamilienhäuser gelten als sichere Anlage, vor allem in Zeiten, in denen Investitionen in Obligationen an Attraktivität eingebüßt haben. Nicht zuletzt dank der Steuergesetze bietet dieser Markt ein vorteilhaftes Verhältnis zwischen Rendite und Risiko.

Der französische Anlagemarkt für Mietwohnungen ist weniger entwickelt als der Markt für gewerbliche Immobilien (Ladenlokale und Büros). Die Anfangserträge liegen unter denen des gewerblichen Sektors, die Mietindizierung erfolgt stufenweise und die Mietgesetze sind durch strengen Mieterschutz geprägt. Der französische Anlagemarkt für Wohnungen ist weniger gut entwickelt als der deutsche, jedoch deutlich besser als der niederländische.

Stabile Erträge

Die Wertentwicklung französischer Mietwohnungen war in den vergangenen Jahren weniger günstig als bisher. Die direkte Rendite wies im letzten Jahrzehnt keine wesentlichen Schwankungen auf, doch sie sank allmählich mit einem Prozentpunkt von 3,7 % im Jahr 2006 auf 2,7 % im Jahr 2015 [Abbildung 2.14]. Aufgrund der deutlich eingeschränkten Möglichkeiten für Mieterhöhungen konnten die Mieten in den vergangenen Jahren mit der Wohnungspreisentwicklung Schritt halten. Dies hat zu einer leichten Senkung der direkten Erträge geführt. Im Zuge der Finanzkrise brachen die indirekten Erträge anfänglich deutlich ein. Starke Steueranreize hielten diesen Trend zunächst auf und führten in den Jahren 2010 und 2011 sogar zu Gewinnen. Die Beschränkung der Steuervorteile für Mietwohnungen führte wieder zu einem leichten Rückgang der indirekten Erträge auf ein Niveau leicht über der Inflation und der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen.

Trotz der mäßigen Konjunktur in Frankreich konnte sich der Markt relativ gut auf den Beinen halten. Dies zeigt sich auch bei den Preisen für leerstehende Wohnungen. Diese bleiben im Verhältnis zu einer vermieteten Wohnung nach wie vor höher.



Niederlande

Wohnungsbestand und Bauvolumen

Genau wie in Frankreich besteht der überwiegende Teil des niederländischen Wohnungsbestandes aus Eigenheimen und Eigentumswohnungen (Anteil von ca. 60 %). Unter den untersuchten Ländern ist der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand in den Niederlanden am größten (65 %). Nur in den Großstädten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht und einigen anderen größeren Orten überwiegen die Mehrfamilienhäuser. In den Niederlanden besteht Wohnungsmangel, da die Zahl der Haushalte größer ist als die der Wohnungen. Dieser Mangel wird in der Praxis dadurch gelöst, dass beispielsweise Jugendliche länger bei den Eltern wohnen, Studienabsolventen länger in Studentenzimmern bleiben, selbstständige Haushalte eine Wohnung miteinander teilen, Haushalte einen befristeten Mietvertrag haben usw.

Eine Besonderheit des niederländischen Wohnungsbestandes ist der hohe Anteil von Wohnungsbaugesellschaften am Wohnungsbesitz. 2,3 Millionen Wohnungen sind in Händen von Wohnungsbaugesellschaften und über 1 Million Mietwohnungen gehören Privatbesitzern. Der Umfang des sozialen Wohnungsbaus hat historische Gründe. Bei einem beträchtlichen Teil des Mietwohnungsbestandes liegen die Mieten unter dem Marktpreis, und bis vor einigen Jahren waren nur begrenzte Mietsteigerungen erlaubt. Da in einem Teil der Mietwohnungen Haushalte mit einem relativ hohen Einkommen im Verhältnis zur Miete wohnen (Fehlbelegung von Wohnungen), führte der Staat Mitte 2013 einkommensabhängige Mietpreise ein. Diese Maßnahme trägt dazu bei, dass Haushalte in Sozialwohnungen in Zukunft eher dazu bereit sein werden, in eine Wohnung umzuziehen, die ihren Wohnungsbedürfnissen und ihrem Einkommen besser entsprechen. Auch die Wartelisten werden durch die Einführung dieser Maßnahme zurückgehen. Der Anteil der fehlbelegten Wohnungen ging zwischen 2012 und 2015 von 24 % auf 18 % zurück. Allerdings stieg gleichzeitig die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Einkommen, die eine relativ hohe Miete zahlen. 2013 betraf dies 13 % der Mieter, 2015 lag ihr Anteil bei 18 %.

Die von 2009 bis 2013 in den Niederlanden herrschende Wirtschaftskrise sowie die im gleichen Zeitraum eingeführten Gesetzesänderungen und strengeren Vorschriften für die Kreditvergabe haben die Bauproduktion in den letzten Jahren schwer getroffen. Im Vergleich zu 2008 war die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen bis 2013 um 70 % zurückgegangen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen liegt seit einigen Jahren bei nur 45.000 - 50.000 [Abbildung 2.15]. Seit 2013 zeigt sich bei den Baugenehmigungen eine gewisse Erholung, wobei zu bedenken ist, dass dieser Wert in den letzten Jahren um mehrere Zehntausend Wohnungen unter dem Durchschnitt der Jahre 2000 - 2008 lag. Angesichts der gestiegenen Zahl der Baugenehmigungen ist zu erwarten, dass auch die Bauproduktion wieder steigen wird. 2015 entfielen 67 % der Baugenehmigungen auf Eigenheime und 33 % auf Mietwohnungen [Abbildung 2.16]. Die sogenannte Auftraggeberkategorie "Bauherren für den Markt" stand bei den Baugenehmigungen mit 72 % an der Spitze. Es fällt auf, dass die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungsbaugesellschaften nun schon seit drei Jahren auf einem niedrigen Stand ist [Abbildung 2.17]. Dies ist nicht zuletzt auf die neuen Maßnahmen des Gesetzgebers zurückzuführen. 2015 wurden ebenso viele Baugenehmigungen an private Bauherren erteilt wie an Wohnungsbaugesellschaften, und zwar jeweils 14 %. Die Zahl der Baugenehmigungen für Privatleute nähert sich bereits wieder dem langjährigen Durchschnitt von vor der Krise.

Finanzierung von Wohnungseigentum

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Maßnahmen durchgeführt, die die Finanzierung von Wohnungseigentum eingeschränkt bzw. die Wohnkosten in die Höhe getrieben haben. Durch den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Maßnahmen verschärfte sich die Krise auf dem Wohnungsmarkt. So gehört die tilgungsfreie Hypothek der Vergangenheit an, werden die Möglichkeiten für über den Immobilienwert hinausgehende Hypothekendarlehen und die Steuerabzugsfähigkeit von Hypothekenzinsen schrittweise reduziert und wurde der Betrag, bis zu dem staatliche Bürgschaften für Hypothekenkredite (NHG) möglich sind, herabgesetzt. Die negative Spirale des Preisverfalls und der sinkenden Zahl der Wohnungsverkäufe wurde durch diese Maßnahmen noch verschärft. Seit 2014 herrscht bei den staatlichen Eingriffen in den Markt für Wohnungskäufer Ruhe, was ein Grund für das gestiegene Vertrauen unter den Verbrauchern ist.

2.15 Niederlande: Erteilte Baugenehmigungen und fertiggestellte Wohneinheiten 2000 - 2015

Quelle: CBS

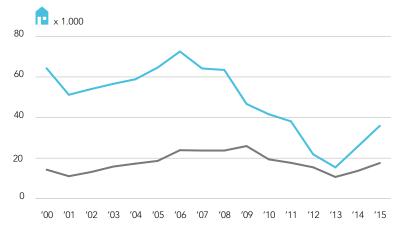


- **—** Baugenehmigungen
- Fertiggestellt

Der Tiefpunkt auf dem Wohnungsmarkt wurde 2013 erreicht. Dies zeigt sich auch an den erteilten Baugenehmigungen. Seit 2014 geht es wieder aufwärts, aber die Zahlen von vor der Krise sind noch längst nicht erreicht.

2.16 Niederlande: Erteilte Baugenehmigungen nach Eigentum 2000 - 2015

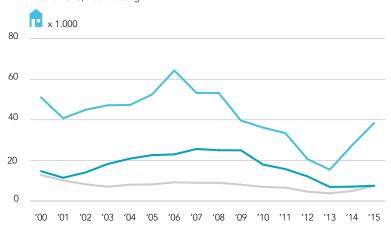
Quelle: CBS, Bearbeitung BPD



- -Mietwohnungen
- Eigentumswohnungen

2.17 Niederlande: Erteilte Baugenehmigungen nach Auftraggeber 2000 - 2015

Quelle: CBS, Bearbeitung BPD



- -Wohnungsbaugesellschaften
- -Bauträger für den Markt
- -Andere private Bauherrn





Hollands licht, Almere

Durch die getroffenen Maßnahmen sind zwar die monatlichen Wohnkosten gestiegen, aber die niedrigen Zinsen haben diesen Effekt mehr als kompensiert. Die durchschnittlichen Hypothekenzinsen liegen für alle Laufzeiten im 2. Quartal 2016 auf neuen Rekordtiefstwerten. Angesichts des verhaltenen Wirtschaftswachstums und der Politik der EZB wird erwartet, dass die Zinsen 2016 und 2017 niedrig bleiben werden. 2015 ist der Anteil der drei großen niederländischen Banken am Hypothekenmarkt auf unter 50 % gesunken. An ihre Stelle traten vor allem Versicherungsgesellschaften und Pensionsfonds.

Wohnungsnachfrage erholt sich weiter

Das gestiegene Vertrauen auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich deutlich bei den Umzugswünschen und der Zahl der Verkäufe. Über ein Drittel der Haushalte war im vergangenen Jahr umzugswillig. Im Markt für bestehende Eigentumswohnungen zeichnete sich im Laufe von 2013 wieder ein positiver Trend ab. Während 2013 nur 110.000 Wohnungen verkauft wurden, waren es 2015 ganze 178.000. Die Zahl der Transaktionen wird dieses Jahr weiter steigen. Der Aufwärtstrend ist in allen Regionen zu erkennen. Bei den Neubauten wurden 2015 doppelt so



In den letzten zwei Jahren hat sich der Wohnungsmarkt deutlich erholt.

viele Einheiten verkauft wie 2013; allerdings liegt die Zahl der Neubautransaktionen noch weit unter den vor der Krise üblichen Werten. 2014 stiegen die Preise für Bestandswohnungen wieder. Für 2016 und 2017 wird eine Fortsetzung dieses Trends erwartet. In verschiedenen städtischen Gebieten ist der Wohnungsmarkt Mitte 2016 überhitzt. Um mit dem Zuwachs der Zahl der Haushalte Schritt halten zu können, den Wohnungsmangel aufzuheben und auch die Neuankömmlinge aus dem Ausland unterbringen zu können, müsste die Bauproduktion um einige zehntausend Wohnungen höher sein als jetzt. Es wird darum auch erwartet, dass sich der Wohnungsmangel in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird, insbesondere in städtischen Ballungsräumen.



Grundstückspreise und Baukosten

Grundstückspreise

Die Unterschiede bei den Quadratmeterpreisen für Baugrundstücke innerhalb der Niederlande sind groß. Sogar innerhalb einer Region kommen teils beträchtliche Preisunterschiede vor. Wo der Boden teuer ist, sind die Grundstücksgrößen gering und wird mehr in die Höhe gebaut. Umgekehrt gilt, dass bei steigenden Grundstücksgrößen der Quadratmeterpreis sinkt. In Regionen, in denen hauptsächlich große Grundstücke angeboten werden, sind die Quadratmeterpreise oft niedriger. Neben regionalen Unterschieden hat auch der Häusertyp Einfluss auf den Grundstückspreis. Für ein Grundstück für ein Reihenhaus wird normalerweise ein niedrigerer Quadratmeterpreis verlangt als für ein Grundstück für ein freistehendes Haus. In den Randstad-Provinzen Utrecht. Süd- und Nordholland sind die Grundstückspreise am höchsten. Die günstigsten Quadratmeterpreise sind in den an der Peripherie gelegenen Provinzen zu finden [Abbildung 2.18]. Der Median der Grundstücksgrößen bestehender freistehender Häuser in den Niederlanden beträgt etwa 520 m². Die regionalen Unterschiede bei der Grundstücksgröße sind jedoch auch hier groß. Ein 600 m² großes Baugrundstück ist in Drenthe "klein", während es im Raum Amsterdam als "sehr groß" eingestuft wird. Ein durchschnittliches Baugrundstück für ein freistehendes Haus liegt in diesem Gebiet eher bei 400 m² (oder noch darunter).

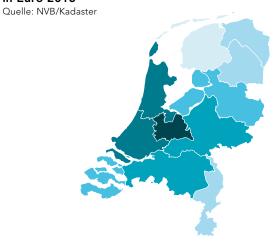
Baukosten

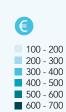
Bei den Baukosten gibt es selbstverständlich Unterschiede zwischen einem Reihenhaus und einem freistehenden Haus. Aber auch zwischen den Regionen gibt es Unterschiede: Die Baukosten pro Kubikmeter sind in den urbanisierten Gebieten im Westen und Süden der Niederlande höher als im Norden und Osten. Die Entwicklung der durchschnittlichen Baukosten pro Kubikmeter ist in Abbildung 2.19 dargestellt. Seit dem Höhepunkt 2009 sind die durchschnittlichen Baukosten pro Kubikmeter für Eigenheime gesunken. Der Baukostenindex [Abbildung 2.20] zeigt, dass der prozentuale Anstieg der Baukosten (Löhne und Materialien) in den Jahren vor Beginn der Krise höher war als in den Jahren ab 2009. 2014 und 2015 beschleunigte sich der Anstieg der Baukosten. Die Zahl der Arbeitsplätze in den Bereichen Bau und Infrastruktur sank rapide von 169.000 Beschäftigten, die Anfang 2009 unter den Tarifvertrag des Baugewerbes fielen, auf etwa 101.000 Beschäftigte Anfang dieses Jahres. Durch die verringerte Fertigungskapazität, das geringere Interesse Jugendlicher für das Baugewerbe, die anziehende Konjunktur und die steigende Wohnungsnachfrage werden die Baukosten in den kommenden Jahren (noch mehr) steigen. Aufgrund des Abbaus von Kapazitäten im Bau kann die Wohnungsbauproduktion nicht schnell wieder gesteigert werden.

Stadshagen, Zwolle

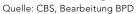


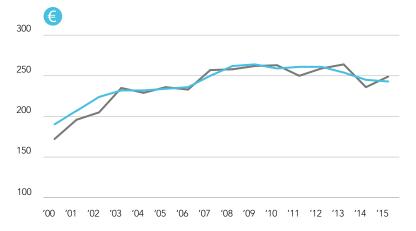
2.18 Niederlande: Quadratmeterpreise für baureife Grundstücke in Euro 2015





2.19 Niederlande: Entwicklung Baukosten pro m³ für Eigentumsund Mietwohnungen 2000 - 2015

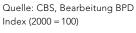


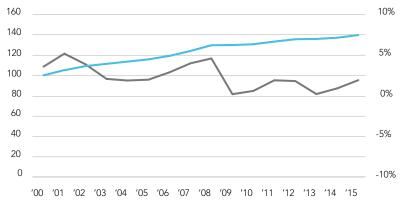


EigentumswohnungenMietwohnungen

Die Baukosten sind in den letzten Jahren leicht gesunken. Durch die anziehende Nachfrage ist mit Preiserhöhungen zu rechnen.

2.20 Niederlande: Baukostenindex 2000 - 2015





Baukostenindex

Jährliches Washet

— Jährliches Wachstum (%)



Privater Mietwohnungsmarkt

Geringer Marktanteil

Der niederländische Mietmarkt weist, verglichen mit dem in Deutschland und Frankreich, einige Besonderheiten auf. Der Wohnungsbestand besteht in den Niederlanden zum überwiegenden Teil aus Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen und Sozialwohnungen, wobei letztere zumeist im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften sind. 2015 betrug der Anteil privater Mietwohnungen 13,7 % gegenüber 30,2 % Sozialwohnungen. In Frankreich beträgt der Bestand an privaten Mietwohnungen dagegen 24 %, in Deutschland 54 %.

In den Niederlanden sind zwei Arten von Mietwohnungen zu unterscheiden: Wohnungen mit Mietpreisbindung und freie Mietwohnungen. Privatleute besitzen sowohl Mietwohnungen mit als auch ohne Mietpreisbindung. Von der Mietpreisbindungsgrenze, die 2016 bei 710 € pro Monat liegt, hängt ab, ob eine Wohnung eine Sozialwohnung ist (unter 710 €) oder zum freien Wohnungsmarkt gehört (ab 710 €). Für die teureren privaten Mietwohnungen werden unterschiedliche Begriffe verwendet: freie Mietwohnung, mittelteure Miete oder liberalisierte Miete. Der Unterschied zwischen beiden Bereichen ist, dass der überwiegende Teil des Mietpreisgesetzes nicht für Wohnungen des freien Wohnungsmarktes gilt. So gilt für die freien Mietwohnungen keine Mietobergrenze, keine maximal zulässige Mietpreiserhöhung und ein Mieter kann keinen staatlichen Mietzuschuss bekommen. Seit Langem werden in den Niederlanden Sozialwohnungen (z. B. über die Gewährung von Wohngeld) und Wohnungseigentum (Steuerabzug für Hypothekenzinsen) gefördert. Der freie Mietmarkt ist der einzige Bereich, für den es keinerlei staatliche Vergünstigungen gibt.

Vor allem in den größeren Städten gibt es einen Bedarf an Mietwohnungen in der mittleren Preisklasse des freien Marktes.

Steigende Marktnachfrage

In den Niederlanden wurde das jahrelange Mieten einer Wohnung als Geldverschwendung angesehen. Der Wohnungsmarkt ist unter dem Einfluss staatlicher Maßnahmen, wirtschaftlicher und demografischer Entwicklungen, der zunehmenden Anziehungskraft von Städten, der Flexibilisierung des Arbeitsmarktes und gesellschaftlicher Entwicklungen im Wandel begriffen. In den Niederlanden nimmt dadurch das Angebot auf dem freien Wohnungsmarkt beständig zu, vor allem in den Großstädten, in denen großer Wohnungsmangel herrscht. Ein Teil der jungen Haushalte und Alleinstehenden kann nicht die Wohnung bekommen, die sie gerne hätten. Sie haben wegen der langen Wartelisten keine Chance auf eine Sozialwohnung, bekommen nur schwer (oder gar nicht) eine Hypothek oder die Preise für eine Eigentumswohnung sind schlichtweg zu hoch. Dadurch kann es sein, dass sie sich für eine private Mietwohnung entscheiden. Eine Wohnung zu mieten hat zugleich den Vorteil einer größeren Flexibilität. Die bewusste Entscheidung für eine Mietwohnung hängt darüber hinaus von der Lebensphase ab. So ist bei über 65-Jährigen die Vorliebe für eine Mietwohnung größer. Ereignisse, die mit dieser Lebensphase zusammenhängen – der Verlust des Partners, rückläufiges Einkommen oder die sich verschlechternde Gesundheit – sind für diese Gruppe oft der Anlass, in eine Mietwohnung umzuziehen.

Geringe Zahl von Akteuren

Die Zahl der großen institutionellen und privaten Anleger, die in den Niederlanden Mietwohnungen entwickeln und verwerten, ist begrenzt. Das Immobilienportfolio der aktiven institutionellen Anleger ist nicht größer als das einer durchschnittlichen Wohnungsbaugesellschaft. Sie konzentrieren sich vor allem auf das Segment mit Monatsmieten zwischen 710 € und 1.000 €, wobei sie Neubauten und neuere bestehende Wohnungen bevorzugen. Der Fokus liegt auf den Regionen mit dem stärksten Wirtschaftswachstum und dem höchsten demografischen Druck. Dabei geht es um die G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht), die Brabanter Städtereihe (Den Bosch, Eindhoven, Breda, Tilburg), die Region Arnheim-Nimwegen und Provinzhauptstädte. Vor allem Neubauentwicklungen sind beliebt, was durch den Mangel an bestehenden Wohnungsportfolios zu erklären ist, in die investiert werden kann. Private Anleger sind im ganzen Land aktiv und haben eine stärkere Vorliebe für Bestandswohnungen. Seit 2013/2014 orientieren sich auch ausländische Investoren auf dem niederländischen Wohnungsmarkt. Dabei handelt es sich vor allem um Anleger aus Deutschland, Großbritannien und den USA. Aufgrund des begrenzten Angebots bestehender Wohnungsportfolios richten auch diese Unternehmen sich mehr auf Neubauwohnungen aus. Sie interessieren sich für den niederländischen Markt,

2.21 Niederlande: Inflation und Mietpreisentwicklung 1959 - 2015

Quelle CBS, Bearbeitung BPD



MietpreisentwicklungInflation

Die Entwicklung der Mieten verläuft parallel zur Inflation. In der kommenden Zeit mit voraussichtlich niedriger Inflation werden auch die Mieten nur mäßig steigen.

2.22 Niederlande: Entwicklung der Rendite von Mietwohnungen

Quelle: IPD, Bearbeitung BPD



Direkte RenditeIndirekte RenditeRendite insgesamt





Laan van Spartaan, Amsterdam

da dieser stabile Einnahmen, Transparenz und hohe Belegungsquoten bietet. Des Weiteren herrscht in den städtischen Wohnungsmärkten eine gesunde Nachfrage, und die Mietpreisentwicklung liegt über der Inflation [Abbildung 2.21]. Das Interesse an alternativen Immobilienanlageformen wie Studenten- und Seniorenwohnungen steigt. Von Anlegerseite wird beklagt, dass die Kommunen nicht genügend Bauland freigeben, um Mietwohnungen in der mittleren Preisklasse bauen zu können. Dies ist ein noch ungelöstes Problem.

Staatliche Politik

Um den Bau von Mietwohnungen der mittleren Preisklasse und damit die Wohnmobilität im Wohnungsmarkt zu fördern, hat die niederländische Regierung verschiedene Maßnahmen ergriffen und angekündigt. So verbietet das neue Wohnungsgesetz den Wohnungsbaugesellschaften, künftig noch Mietwohnungen für den freien Wohnungsmarkt zu entwickeln. Das ist die Aufgabe der Marktunternehmen. Für die Regionen Amsterdam und Utrecht, in denen die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen im mittleren Segment des freien Wohnungsmarktes am größten ist, wurden Maßnahmen zur Förderung des Baus solcher Wohnungen ergriffen. Im Wohnungsbewertungssystem für Sozialwohnungen sollen kleinen Wohnungen bis 40 m² in diesen beiden

Regionen zusätzliche Punkte zugeschlagen werden, sodass sie preislich über die Mietpreisbindungsgrenze kommen und frei vermietet werden können. Diese Maßnahme gilt für fünf Jahre und dient dazu, den Bau solcher Wohnungen anzukurbeln. Darüber hinaus wird es möglich, nach einer umfassenden Renovierung Punkte hinzuzurechnen, wodurch neu angebotene Mietwohnungen auf dem freien Markt vermietet werden können.

Entwicklung der Rendite

Die direkten Erträge waren in der vergangenen Zeit sehr stabil und liegen bei etwa 4 %. Sie sind in den letzten Jahren leicht gestiegen. Die indirekte Rendite (Wertentwicklung) entwickelte sich zwischen 2008 und 2013 aufgrund des allgemeinen Preisverfalls auf dem Wohnungsmarkt negativ [Abbildung 2.22]. 2015 war eine deutliche Kehrtwende zu verzeichnen. Die indirekte Rendite stieg kräftig auf fast 6 %, wodurch die Gesamtrendite 2015 über 10 % betrug. Dieser Wert entspricht den Werten von vor der Krise. Dank des anhaltenden Wohnungsmangels in den urbanisierten Gebieten und der anziehenden Konjunktur ist davon auszugehen, dass sich die direkten Erträge stabil entwickeln werden. Aufgrund der steigenden Immobilienpreise kann auch die indirekte Rendite weiter steigen.

Schlussfolgerung: Struktur und Entwicklungen des Wohnungsmarktes im Vergleich

Vergleich der Märkte

- Der Vergleich der drei Wohnungsmärkte hat sich auf bestimmte Parameter konzentriert. Der Wohnungsbestand setzt sich in den Niederlanden, obwohl dies das Land mit der höchsten Bevölkerungsdichte ist, zu 2/3 aus Einfamilienhäusern zusammen, während dieser Wohnungstyp in Deutschland weniger als die Hälfte des Wohnungsbestands ausmacht. In Frankreich wohnen 43 % der Bevölkerung in Wohnungen.
- Auch hinsichtlich des Parameters Eigentumsstruktur nehmen die Niederlande eine Sonderstellung ein: 30 % des Wohnungsbestands sind im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften (in Deutschland nur 5 % und in Frankreich 19 %). Der private Mietwohnungsmarkt ist in Deutschland mit 50 % am größten, in den Niederlanden sind es lediglich 14 %, auch wenn dieser Anteil langsam steigt.
- In Bezug auf den Parameter Bauproduktion ist Frankreich unbestrittener Spitzenreiter: In den letzten 15 Jahren wurden in Frankreich im Schnitt fast 400.000 Neubauwohnungen gebaut, in Deutschland hingegen nur 200.000 (obwohl das Land 20 % mehr Einwohner hat). In den Niederlanden wurden im Schnitt 65.000 Wohneinheiten gebaut, was allerdings zur Bedarfsdeckung längst nicht ausreicht.

Deutschland

- Nach vielen Jahren der Stagnation nimmt in Deutschland die Zahl der erteilten Baugenehmigungen seit 2014 wieder zu. In dem Jahr wurde die Grenze von 300.000 Wohnungen überschritten. Allerdings hat sich das Verhältnis von Wohnungen/Einfamilienhäusern deutlich verändert: 75 %/25 %. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf das explosive Wachstum der Städte.
- Das größte Problem in Deutschland ist die Verfügbarkeit baureifer Flächen. Die Preise sind nicht zuletzt durch Spekulation privater Eigentümer (die

- größte Gruppe der Grundstücksbesitzer) explosiv gestiegen, und der Anteil des Grundstückspreises an den gesamten Investitionskosten einer Immobilie bewegt sich zwischen 30 % und 60 % (München).
- Auch die Baukosten steigen stark an, und zwar nicht nur durch immer strengere Vorschriften (Lärm, Energie, Sicherheit), sondern auch aufgrund fehlender Kapazitäten in der Bauindustrie.
- Zum Glück sind viele Verbraucher und Anleger bereit, hohe Preise für neue (und bestehende) Wohnungen zu bezahlen: Seit 2013 sind die Verkaufspreise um über 15 % gestiegen. Der Anlegermarkt für Mietwohnungen floriert: Wohnungsimmobilien gelten sowohl bei kleinen privaten Anlegern als auch bei institutionellen Anlegern als sichere Kapitalanlage.

Frankreich

- In Frankreich waren sowohl der bestehende Markt als auch der Markt für Projektneubau in den vergangenen Jahren spürbar im Aufwind, vor allem in den Küstengebieten und in den städtischen Gebieten.
- Sowohl die Baukosten als auch die Grundstückspreise steigen, und zwar jährlich um ca. 3 %.
- Die Erholung im Neubausektor ist neben den niedrigen Zinsen und dem leicht höheren Verbrauchervertrauen auf Steuererleichterungen zurückzuführen, sodass vor allem Transaktionen im Bereich von Immobilien als Kapitalanlage, die später vermietet werden sollen, stimuliert werden. Dank der niedrigen Zinsen sind Immobilien als Kapitalanlage
 – trotz der derzeit niedrigen indirekten Rendite – besonders attraktiv. Die direkte Rendite ist höher als bei vielen anderen Anlageformen, und das Vertrauen in den Anstieg der indirekten Rendite ist groß.





Nieuw Kortenoord, Wageningen

Niederlande

- In den Niederlanden ist der Tiefpunkt des Wohnungsmarkts überwunden. Während es zwischen 2009 und 2013 stets bergab ging, zeigt sich seit 2014 eine spürbare Erholung. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen (53.500) hat sich in 2 Jahren im Vergleich zu 2015 verdoppelt. Hauptträger dieser Erholung ist der Markt für Wohnungseigentum. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungsbaugesellschaften bleibt jedoch weiterhin niedrig. Die Wohnungsnot wird in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter zunehmen.
- In den Niederlanden wurde das Hypothekensystem geändert. So wurde die maximale Höhe für Hypothekendarlehen gesenkt. Das Darlehen muss

während der Laufzeit getilgt werden. Die Steuerfreibeträge werden in der kommenden Zeit für alle Wohnungseigentümer in den Niederlanden schrittweise gesenkt. Weitere, noch drastischere Maßnahmen in Bezug auf die Finanzierung von Wohnungseigentum sind vorläufig allerdings nicht geplant. Obwohl die monatlichen Lasten aufgrund der durchgeführten staatlichen Maßnahmen gestiegen sind, haben die niedrigen Hypothekenzinsen die Bezahlbarkeit von Wohnungseigentum gerade verbessert. In den Niederlanden gibt es mehr Eigentums- als Mietwohnungen. Es steht zu erwarten, dass der Anteil privater Mietwohnungen in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird, und zwar vor allem in den städtischen Gebieten, in denen der Bedarf nach Wohnungen unvermindert hoch ist.



Vergleich der Wohnungsmärkte in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden

Neubautätigkeit	Deutschland	Frankreich	Niederlande
Durchschnittliche Jahresproduktion (2000 - 2015)	203.000	378.000	64.000
Pro 1.000 Einwohner	2,5	5,9	3,9

2015	Deutschland	Frankreich	Niederlande
Gesamter Wohnungsbestand	41.200.000	34.900.000	7.600.000
Zahl der Wohnungen pro 1.000 Einwohner	504	519	449
Gliederung nach Wohnungstyp			
Einfamilienhaus	48%	57%	65%
Wohnung	52%	43%	35%
Gliederung nach Eigentumsverhältnis			
Eigentum	45%	58%	56%
Private Vermietung	50%	24%	14%
Sozialwohnung	5%	19%	30%
Einwohner insgesamt	81.800.000	64.300.000	16.900.000



03 Der Verbraucher hat das Wort

Die sorgfältige und nachhaltige Entwicklung neuer Wohngebiete beginnt bei einer gründlichen Kenntnis des Marktes und somit bei dem Bedarf der Bürger, die neue Wohnungen suchen. Diese Wünsche werden unter anderem mittels Verbraucherbefragungen ermittelt und analysiert. Eigens für die Wohnungsmärkte im Vergleich 2012 und 2014 wurden in Deutschland, Frankreich und in den Niederlanden gleichzeitig repräsentative telefonische und Online-Befragungen von Verbrauchern durchgeführt. Im Mai 2016 wurde diese Befragung wiederholt, sodass jetzt ein guter Überblick über die Veränderung des Verbraucherverhaltens zwischen 2012 und 2016 vorliegt. Darüber hinaus wurden in diesem Jahr auch 1.000 polnische Verbraucher nach ihren Wohnwünschen befragt [siehe Kapitel 5].



Die konkreten Umzugswünsche; Eigentum oder Miete

Die Umzugswilligkeit ist 2016 in den Niederlanden weitaus höher als in Deutschland und Frankreich: 27 % der Niederländer haben für die kommenden 3 Jahre Umzugspläne (innerhalb eines Jahres sogar 11 %), in Frankreich 17 %, während es in Deutschland nur 14 % sind. Auch in Zukunft scheint sich eine höhere Mobilität der Niederländer abzuzeichnen: 40 % rechnen in den kommenden 10 Jahren mit einem Umzug (in Frankreich nur 23 %, in Deutschland 25 %). In allen drei Ländern ist die Umzugswilligkeit seit 2011 gestiegen, am stärksten in den Niederlanden. Grund dafür scheint das Ende der Krise zu sein. In Frankreich beobachten wir einen deutlichen Rückgang der mittelfristigen Umzugspläne. Auffällig ist die Feststellung, dass es in den Niederlanden keine Unterschiede zwischen Immobilienbesitzern und Mietern gibt, während in Frankreich und Deutschland unter den Umzugswilligen doppelt so viele Mieter wie Immobilienbesitzer sind [Abbildung 3.1].

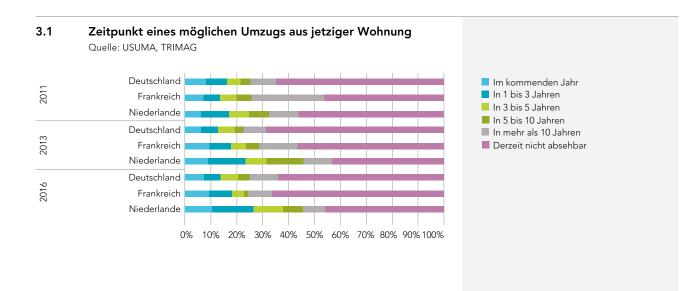
Deutschland bleibt "Mieterland": 55 % der Befragten wollen mieten statt kaufen. In den Niederlanden hingegen sind mit 52 % die Kaufwilligen in der Mehrzahl, ebenso wie in Frankreich (57 %). Die Zahl der Unentschlossenen ist in

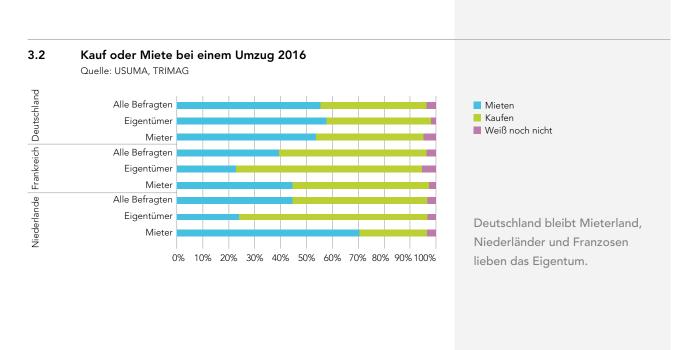
den Niederlanden von 10 % im Jahr 2013 auf 3 % heute deutlich gesunken. In Deutschland ist die Zahl der Mieter übrigens seit 2011 von 67 % über 62 % (2013) auf 55 % heute zurückgegangen [Abbildung 3.2]. In den Niederlanden möchten lediglich 30 % der Mieter in eine Eigentumswohnung umziehen, während 73 % der Immobilienbesitzer erneut eine Wohnung kaufen würden. Mehr als die Hälfte der französischen und deutschen Mieter würde gerne eine Immobilie kaufen.

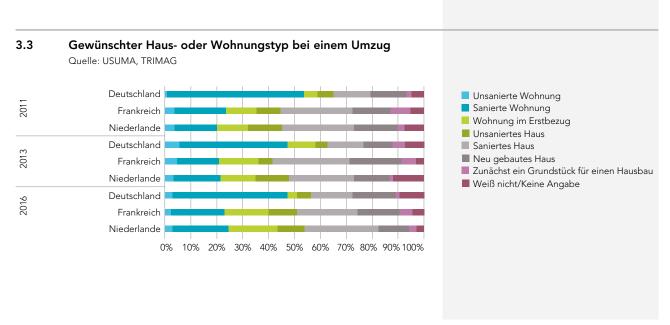
Bei den Deutschen sind Mietwohnungen weitaus beliebter als bei den Franzosen und den Niederländern: 51 % im Vergleich zu 40 % bzw. 44 %. Außerdem möchten ca. 20 % der Franzosen und Niederländer eine Neubauwohnung, während die Deutschen eine sanierte Altbauwohnung deutlich bevorzugen (44 %). Nur 12 % der niederländischen Umzugswilligen möchten ein Neubauhaus, in Frankreich 16 % und in Deutschland 17 %. Fast 30 % der Niederländer wünschen sich ein bestehendes Haus [Abbildung 3.3]. Auffällig ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnungen in den Niederlanden: von 33 % im Jahr 2011 über 36 % (2013) auf 44 % im Jahr 2016.

De stadstuinen, Amsterdam











Preise, Wohnfläche und Wohnlasten

Die durchschnittlich akzeptierten Preise für Wohnungen in den drei Ländern spiegeln die wirtschaftliche Entwicklung: Die Deutschen sind bereit, am meisten zu bezahlen. Der Preis ist hier seit 2011 um fast 70 % gestiegen, in Frankreich ist er zwischen 2013 und heute um 10 % gesunken, in den Niederlanden zeigt sich ein Preisanstieg von 5 %. Die Franzosen suchen mehrheitlich eine kleinere Wohnung (74 m²), die Deutschen möchten durchschnittlich 89 m² Wohnraum und die Niederländer sogar 110 m² aber für weniger Geld [Abbildung 3.4.1].

Für eine Mietwohnung möchten die Niederländer im Schnitt weniger zahlen als die Franzosen und die Deutschen: 9,33 € gegenüber 11,57 € pro m² Wfl./Monat. Seit 2011 beobachten wir in Frankreich und Deutschland eine zunehmende Akzeptanz der höheren Mietpreise, während dies in den Niederlanden unverändert geblieben ist. Außerdem möchten Niederländer größer wohnen (82 m²) [Abbildung 3.4.2].

Deutsche und Franzosen sind bereit, für eine Wohnung im Zentrum oder in Innenstadtnähe mehr Miete zu zahlen, Niederländer nicht.

Die akzeptierten Kaufpreise für Häuser zeigen ähnliche Unterschiede: Niederländer möchten mehr Platz zum Wohnen (140 m²) als Franzosen (102 m²) und Deutsche (124 m²) und gleichzeitig am wenigsten dafür bezahlen (in €/m²). Übrigens hat sich herausgestellt, dass die

Deutsche möchten viel Geld für das Wohnen ausgeben, die Franzosen kleiner wohnen und die Niederländer für wenig Geld viel Wohnfläche. akzeptierten Kaufpreise zwischen 2013 und 2016 in keinem der drei Länder gestiegen sind [Abbildung 3.4.3].

In der Umfrage wurde auch nach dem Anteil am Nettohaushaltseinkommen gefragt, den die Befragten für Wohnlasten als angemessen empfinden: 34 % in den Niederlanden, 35 % in Deutschland und 37 % in Frankreich. Auffällig ist der Anstieg um 2 % in jedem Land im Vergleich zu 2013. Die neue Miet-Politik in den Niederlanden schlägt sich auch in den Umfrageergebnissen nieder: Im Schnitt wenden Mieter 42 % ihres Haushaltseinkommens für Wohnlasten auf, während sie lediglich 37 % für angemessen halten. In Frankreich und Deutschland halten die Befragten die Wohnlasten im Mietsektor für angemessen.

Für das Wohnen im Stadtzentrum ist der Deutsche sogar bereit, 40 % seines Einkommens aufzuwenden.

Im Rahmen der gesellschaftlichen Diskussion über die Bezahlbarkeit von Wohnraum wurden die Befragten in dieser Umfrage nach den tatsächlichen Wohnlasten im Jahr 2016 im Verhältnis zu ihrem Einkommen gefragt [Abbildung 3.5]. In Deutschland und Frankreich scheint noch ein gewisser Spielraum zwischen Wirklichkeit und Akzeptanz vorhanden zu sein, in den Niederlanden scheint diese Grenze überschritten zu sein.

In den kommenden 3 Jahren erwartet die Hälfte aller Umzugswilligen in den drei Ländern einen Anstieg der Wohnlasten für Wohnraum im Stadtzentrum und in Innenstadtnähe sogar von 60 - 65 %.

3.4.1 Akzeptierte Kaufpreise für Eigentumswohnungen durch sichere Nachfrager von Eigentumswohnungen (Neubau/Bestand)

Quelle: USUMA, TRIMAG

Nennungen ab 500 €/m² Wohnfläche aufwärts

	Preis je m² Wohnfläche			Absolutpreis			Gewünschte Wohnfläche		
	2011	2013	2016	2011	2013	2016	2011	2013	2016
Deutschland	1.861 €/m²	2.421 €/m²	3.032 €/m²	154.082 €	228.100 €	249.915 €	86 m²	100 m²	89 m²
Frankreich	3.102 €/m²	3.524 €/m²	3.188 €/m²	226.922 €	220.800 €	217.686 €	81 m²	67 m²	74 m²
Niederlande	2.435 €/m²	2.265 €/m²	2.355 €/m²	314.173 €	218.797 €	229.077 €	124 m²	101 m²	110 m²

3.4.2 Akzeptierte Mietpreise für Wohnungen (Neubau/Bestand)

Quelle: USUMA, TRIMAG

Nennungen ab 2,50 €/m² Wohnfläche aufwärts

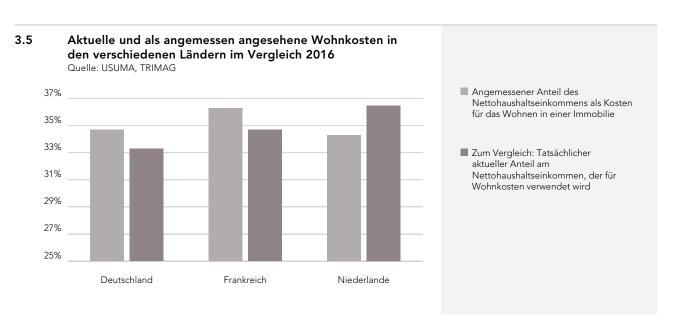
	Preis je m² Wohnfläche			Absolutpreis			Gewünschte Wohnfläche		
	2011	2013	2016	2011	2013	2016	2011	2013	2016
Deutschland	8,60 €/m²	10,43 €/m²	11,56 €/m²	629 €	648 €	707 €	76 m²	70 m²	67 m²
Frankreich	8,74 €/m²	10,50 €/m²	11,58 €/m²	592 €	655 €	737 €	75 m²	71 m²	72 m²
Niederlande	9,22 €/m²	9,80 €/m²	9,33 €/m²	634 €	613 €	632 €	78 m²	73 m²	82 m²

3.4.3 Akzeptierte Kaufpreise für Häuser (Neubau/Bestand)

Quelle: USUMA, TRIMAG

Nennungen ab 500 €/m² Wohnfläche aufwärts

	Preis je m² Wohnfläche			Absolutpreis			Gewünschte Wohnfläche		
	2011	2013	2016	2011	2013	2016	2011	2013	2016
Deutschland	2.006 €/m²	2.433 €/m²	2.464 €/m²	251.294 €	289.264 €	293.577 €	132 m²	122 m²	124 m²
Frankreich	2.882 €/m²	2839 €/m²	2.795 €/m²	307.063 €	266.088 €	260.725 €	122 m²	103 m²	102 m²
Niederlande	2.191 €/m²	2.221 €/m²	2.226 €/m²	322.624 €	273.328 €	270.318 €	174 m²	139 m²	140 m²





Wohnungstyp

Die beliebtesten Wohnungstypen sind das freistehende Haus, das Penthouse und eine Wohnung in einem höchstens viergeschossigen Gebäude. Die Doppelhaushälfte und das Reihenhaus sind nur in den Niederlanden beliebt, in Frankreich begeistert man sich auch für eine Loftwohnung. Auffällig ist das Interesse für die seniorengerechte Wohnung ohne Pflege-/Versorgungsangebote in den Niederlanden: Rund 15 % der Befragten könnten sich vorstellen, einmal so zu wohnen [Abbildung 3.6].

Über die Jahre hat in Deutschland das Interesse für ein Penthouse, eine Loftwohnung, ein Reihenhaus und eine Doppelhaushälfte seit 2011 weiter abgenommen. Gefragt sind Wohnungen in Mehrgeschosshäusern mit < 8, aber auch mit > 8 Geschossen (Hochhaus).

In Frankreich ist das Interesse für das Reihenhaus und die Doppelhaushälfte ebenfalls gesunken, während die Nachfrage nach Wohnungen in Gebäuden mit > 4 Geschossen und auch in Hochhäusern gestiegen ist. Die Hälfte der Franzosen könnte sich nicht vorstellen, in einem Reihenhaus zu wohnen, 60 % halten das Wohnen in einer Doppelhaushälfte für nicht erstrebenswert.

In den Niederlanden ist die Beliebtheit von Häusern ebenfalls gesunken. Das Interesse an Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden ist gestiegen. 38 % der Befragten können sich sogar vorstellen, in einer Wohnung in einem Gebäude mit mehr als 8 Geschossen zu wohnen (in Deutschland nur 19 % und in Frankreich 21 %).

Standort und Umgebung

Ungefähr die Hälfte der Umzugswilligen sucht eine Wohnung in einer großen (> 500.000 Einwohner) oder mittelgroßen Stadt (> 100.000 Einwohner) und nur ein Viertel würde gern in einer Kleinstadt, rund 20 % in einem Dorf wohnen. Die Unterschiede zwischen den Ländern sind gering. Im Zeitraum 2011 - 2016 können wir nur in Frankreich feststellen, dass das Dorf an Beliebtheit eingebüßt hat.

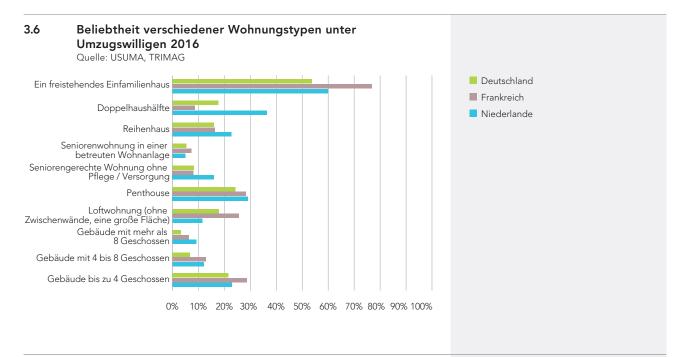
Außerdem deuten die Antworten auf den Zuzug in größere Städte aus den Dörfern und Kleinstädten hin [Abbildung 3.7]. Es gibt keinen Unterschied zwischen Mietern und Immobilienbesitzern.

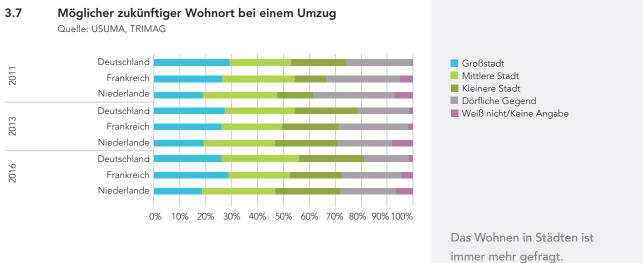
Fast 80 % der Franzosen könnten sich das Wohnen in einem Stadtzentrum vorstellen (35 % sogar gerne), bei den Deutschen sind es 55 %, bei den Niederländern 62 %. Übrigens stellen 33 % der Niederländer fest, dass sie sich keine Wohnung im Stadtzentrum leisten können (Deutschland: 22 %). Für alle drei Länder gilt, dass bestehende Viertel gegenüber Neubauvierteln bevorzugt werden [Abbildung 3.8]. Rund 40 % der Befragten geben an, nicht in einem Neubaugebiet am Stadtrand wohnen zu wollen (in Frankreich können sich nur Mieter so etwas vorstellen). 43 % der Deutschen möchten keinesfalls ländlich wohnen, bei den Franzosen gilt dies für ein Drittel

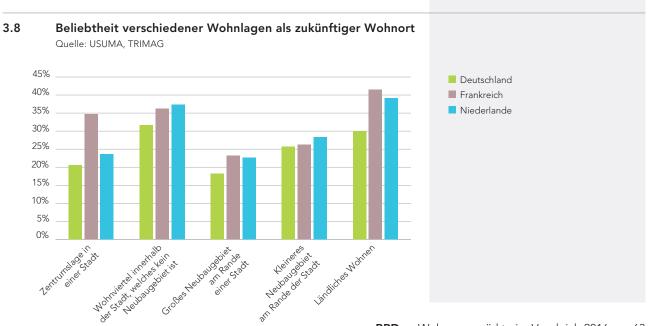
der Befragten, und nur 25 % der Niederländer lehnen eine solche Wohnlage ab.

2011, 2013 und 2016 wurde die Frage nach der Wichtigkeit bestimmter Standort- und Wohnungsaspekte gestellt. Hier haben sich deutliche Veränderungen gezeigt. In Deutschland haben die Architektur/Ausstrahlung des Gebäudes und die Energiebilanz des Hauses (deutlich) an Wichtigkeit eingebüßt [Abbildung 3.9.1]. Wesentlich bedeutsamer sind eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zum Zentrum geworden, um das Kulturangebot und Einkaufsmöglichkeiten zu nutzen. In Frankreich ist die Energiebilanz weniger wichtig geworden [Abbildung 3.9.2]. In den Niederlanden sind den Befragten Parkplatzkapazitäten, die Entfernung zu Schulen und die Architektur/Ausstrahlung des Gebäudes weniger wichtig geworden, die Bedeutung der Innenstadtnähe und der Bevölkerungsstruktur des Wohngebietes hat zugenommen [Abbildung 3.9.3].

Die Bevölkerungsstruktur eines Wohngebiets ist 2016 für 75 % der Umzugswilligen sehr wichtig (dabei zeigen sich keine Unterschiede zwischen den Ländern). Die Energiebilanz ist ebenfalls in allen drei Ländern wichtig, vor allem jedoch in Frankreich. Den Deutschen ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wesentlich wichtiger als den









Niederländern. Gleiches gilt für die Parkplatzkapazität in der Wohngegend.

Bei der Aussage "Die Lage des Wohngebiets ist wichtiger als das Haus/die Wohnung" ist man geteilter Meinung (50 %/50 %). In Deutschland stimmt eine geringe Mehrheit dieser These nicht zu.

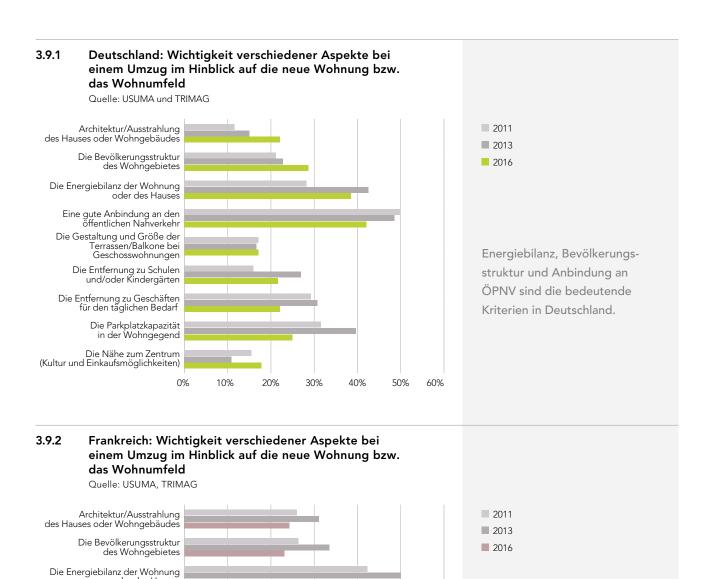
In Frankreich ist eine schwächer werdende Sozialstruktur ein starker Motor bei Umzugsentscheidungen. In Deutschland und in Frankreich schlägt die Entfernung zum Arbeitsplatz mehr zu Buche als in den Niederlanden [Abbildung 3.10].

Die zukünftigen Energiekosten spielen bei der Entscheidung für eine andere Wohnung in Frankreich und Deutschland nach wie vor eine größere Rolle als in den Niederlanden: Für 39 % der Niederländer ist dieser Aspekt nicht wichtig, in Frankreich gilt dies für nur 14 % und in Deutschland für 22 % der Befragten [Abbildung 3.11].

Energiebilanz und Anbindung

Kriterien in Frankreich.

an ÖPNV sind die bedeutenden



Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr Die Gestaltung und Größe der Terrassen/Balkone bei Geschosswohnungen

Die Entfernung zu Schulen und/oder Kindergärten

Die Parkplatzkapazität in der Wohngegend Die Nähe zum Zentrum (Kultur und Einkaufsmöglichkeiten)

10%

20%

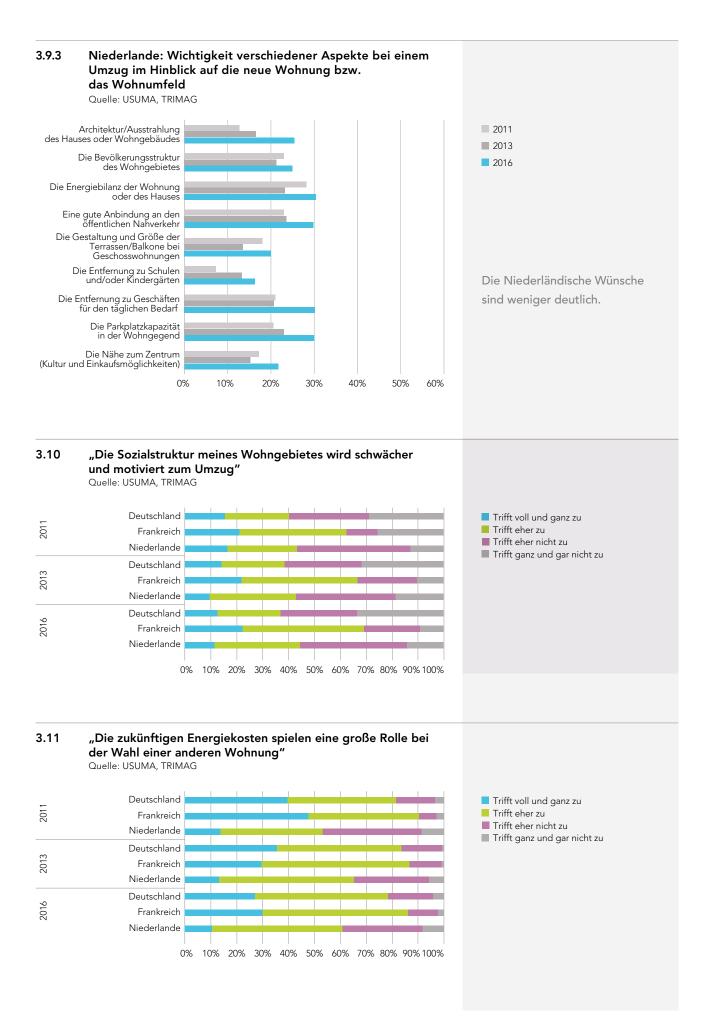
30%

40%

50%

60%

Die Entfernung zu Geschäften für den täglichen Bedarf



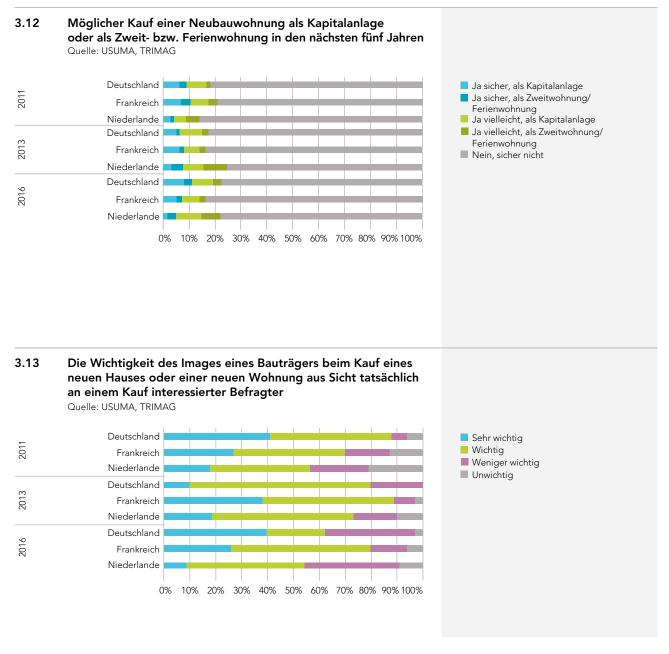


Frage zur Zweitwohnung als Kapitalanlage oder Ferienwohnung, das Image des Bauträgers

Fast ein Viertel der Deutschen plant in den kommenden 5 Jahren den Kauf einer Zweitwohnung. Dies sind wesentlich mehr als 2011 und 2013 [Abbildung 3.13]. Eine Erklärung dafür sind die niedrigen Zinsen und fehlende Alternativen für Kapitalanlagen. In Frankreich können sich 16 % die Anschaffung einer Zweitwohnung vorstellen, in den Niederlanden 23 % (ein Großteil ist sich jedoch nicht sicher).

Bei der Entscheidung für eine neue Wohnung spielt das

Image des Bauträgers in Deutschland nach wie vor eine sehr wichtige Rolle (40 % sehr wichtig, 23 % wichtig), doch aufgrund des hohen Marktdrucks ist die Gruppe der Verbraucher, die keinen großen Wert auf das Image legen, vermutlich deutlich größer geworden: von 12 % im Jahr 2011 auf 20 % im Jahr 2013 und 38 % im Jahr 2016 [Abbildung 3.13]. In Frankreich finden 26 % das Image sehr wichtig (54 % wichtig), während nur 9 % der Niederländer das Image für sehr wichtig halten (46 % wichtig).



Digitalisierung des Verkaufsprozesses

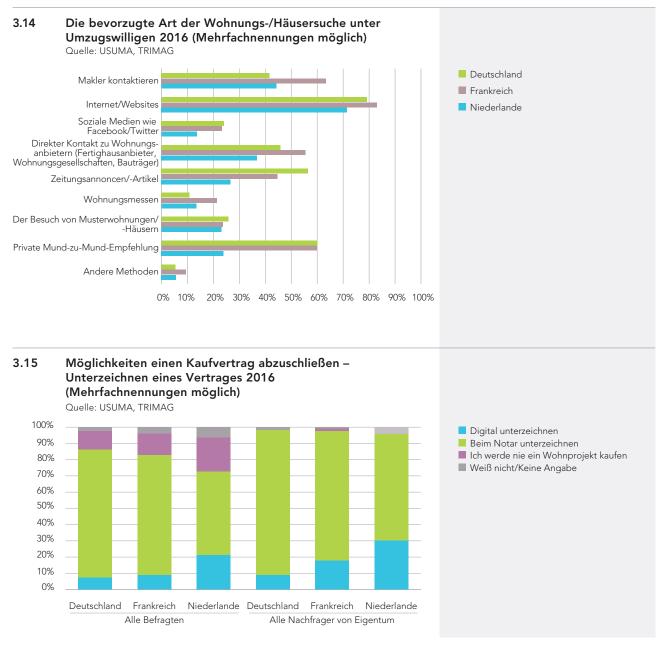
Die Art der Wohnungssuche der Verbraucher ist in den drei Ländern sehr unterschiedlich. Die Suche per Internet ist seit 2011 deutlich beliebter geworden, denn > 75 % der Verbraucher nutzt dieses Medium. Auch Social Media wie Facebook und Twitter werden zunehmend eine Quelle für Wohnungssuchende [Abbildung 3.14].

In den Niederlanden durchforsten nur noch 27 % der Befragten die Annoncen in den Zeitungen, während in Deutschland die Zeitung noch für 57 % (in Frankreich 45 %) als Quelle dient. Auffällig ist, dass sich hier seit 2011 wenig geändert hat. Private Mund-zu-Mund-Empfehlungen spielen, anders als in den Niederlanden, in Deutschland

und Frankreich ebenfalls eine große Rolle (60 %).

Ein Viertel der Wohnungssuchenden besucht gerne Musterwohnungen/-häuser. Die Rolle des Immobilienmaklers scheint 2016 im Vergleich zu 2013 und 2011 wieder stärker zu werden.

In diesem Jahr wurde konkret die Frage gestellt, ob der Kunde den Kaufvertrag lieber digital oder beim Notar unterzeichnet. In den Niederlanden würden 30 % die Sache gerne digital abwickeln, in Frankreich 18 % und in Deutschland nur 9 % [Abbildung 3.15].





Nachhaltigkeit

Der Begriff Nachhaltigkeit hat 2016 für Niederländer eine deutlich eingeschränktere Bedeutung als für Deutsche und Franzosen [Abbildung 3.16.1]. Nachhaltigkeit und Energiesparsamkeit spielt bei Umzugswilligen eine größere Rolle als bei Bewohnern im Allgemeinen, und zwar vor allem in Deutschland und Frankreich, weniger in den Niederlanden. Darüber hinaus scheint das Bewusstsein dafür in Deutschland und Frankreich größer geworden zu sein, während sich in den Niederlanden eher ein umgekehrter Trend abzuzeichnen scheint.

Unter einer nachhaltigen Wohnung verstehen zwei Drittel bis drei Viertel der Deutschen und Franzosen ein Haus bzw. eine Wohnung mit nachhaltigen Baumaterialien und Wärmedämmung (Dach/Wände/Fußböden). Dies gilt vor allem bei Umzugswilligen und bei einem weit höheren Anteil als in den Niederlanden, wo dieser Anteil ungefähr bei der Hälfte liegt. In Frankreich hat sich der Trend verstärkt, während er in Deutschland und in den Niederlanden leicht rückgängig ist.

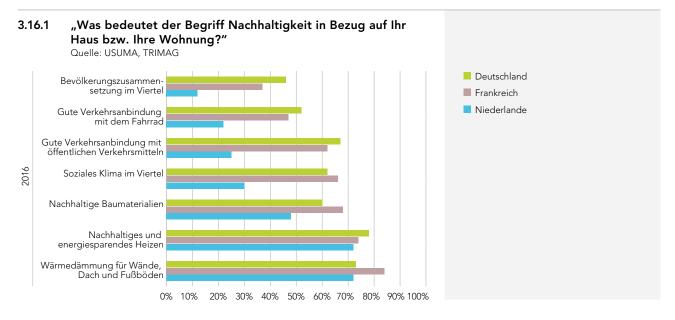
Nachhaltigkeit wird in den Niederlanden kaum mit einer guten Verkehrsanbindung mit dem Fahrrad verbunden (ca. 20 %). Für die Niederländer ist dies anscheinend eine Selbstverständlichkeit, für Deutsche und Franzosen hingegen nicht [Abbildung 3.16.2]. Immerhin die Hälfte der Deutschen verbindet Nachhaltigkeit mit diesem Punkt, während die Franzosen mit 40 bis 50 % im Mittelfeld liegen. In Bezug auf die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zeigt sich ein ähnliches Bild, allerdings liegen

hier Deutsche und Franzosen mit ungefähr zwei Dritteln nahezu gleichauf. In den Niederlanden liegt der Wert mit lediglich einem Viertel deutlich niedriger [Abbildung 3.16.3].

In den Niederlanden ist das soziale Klima im Viertel lediglich bei einem Viertel bis einem Drittel der Befragten ein Thema. In Deutschland liegt dieser Wert zwischen 60 und 70 %. Die diesjährigen Ergebnisse unterscheiden sich nicht wesentlich von den Ergebnissen von 2013 [Abbildung 3.16.4]. Zwei von fünf Deutschen und Franzosen verbinden Nachhaltigkeit auch mit der Zusammensetzung des Viertels. Das sind drei bis vier Mal mehr als in den Niederlanden.

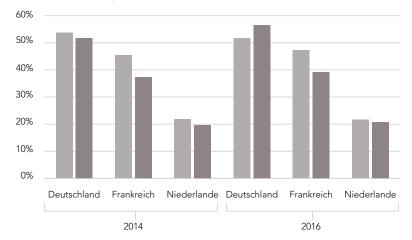
Allen Teilnehmern wurden erneut die gleichen 12 Aussagen über Klima und Nachhaltigkeit vorgelegt wie 2014. Im Vergleich zur vorigen Befragung sind die Sorgen um das Klima größer geworden, in den Niederlanden deutlich stärker als in Deutschland und Frankreich. In den Niederlanden ist allerdings auch auffällig, dass die Gruppe derjenigen, die sich darum keine Sorgen machen, größer geworden ist; sie hat sich fast verdoppelt. Die Niederländer neigen übrigens insgesamt zu weniger Besorgtheit als die Deutschen und Franzosen. Das ist vermutlich der Grund

Die Niederländer beziehen Nachhaltigkeit nur auf Technik, die Deutschen und Franzosen auch auf soziale Themen.



3.16.2 "Bedeutet der Begriff Nachhaltigkeit in Bezug auf Ihr Haus bzw. Ihre Wohnung für Sie gute Verkehrsanbindung mit dem Fahrrad?"

Quelle: USUMA, TRIMAG



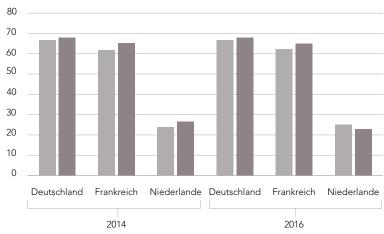
Alle Befragten

■ Alle mit konkreten Umzugsabsichten

Das Fahrrad ist für Franzosen und Deutsche sehr wichtig. Für Niederländer gehört ein Fahrrad von klein auf zum Alltag, sie sehen es als eine Selbstverständlichkeit.

3.16.3 "Bedeutet der Begriff Nachhaltigkeit in Bezug auf Ihr Haus bzw. Ihre Wohnung für Sie gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln?"



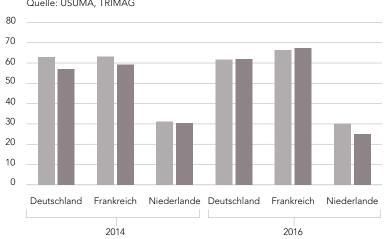


Alle Befragten

■ Alle mit konkreten Umzugsabsichten

3.16.4 "Bedeutet der Begriff Nachhaltigkeit in Bezug auf Ihr Haus bzw. Ihre Wohnung für Sie ein gutes soziales Klima im Viertel?"

Quelle: USUMA, TRIMAG



Alle Befragten

■ Alle mit konkreten Umzugsabsichten



dafür, dass immer mehr Menschen Wert darauf legen, dass alle Neubauwohnungen als Energiesparwohnung gebaut werden (90 %; in den Niederlanden mit 80 % etwas weniger). Bei der Anschaffung einer Wohnung wird zunehmend auf den Energieverbrauch und die Energiekosten geachtet. Dieser Trend hat sich verstärkt. Vor allem in den Niederlanden ist das Bewusstsein gestiegen. Gleichzeitig finden sich auch in den Niederlanden die meisten, denen diese Aspekte nicht wichtig sind (jeder Fünfte).

Mindestens 70 % aller Befragten geben an, beim Hauskauf auf den Energieausweis zu achten und diesen Aspekt in die Preisverhandlungen miteinzubeziehen. Dies gilt für Umzugswillige stärker als für Bewohner im Allgemeinen. Im Vergleich zur vorigen Befragung ist dieser Anteil größer geworden, in den Niederlanden stärker als in Deutschland und Frankreich. Auffällig ist der deutliche Anstieg der Bedeutung des Energieausweises bei den Verhandlungen in den Niederlanden (von 59 % auf über 70 %).

Vor allem Umzugswillige denken darüber nach, bei steigenden Energiepreisen in eine Energiesparwohnung umzuziehen: ca. 60 % in Deutschland und Frankreich und ca. 50 % in den Niederlanden. Dies sind viel mehr als bei der vorigen Befragung. Doch auch hier findet sich eine Polarisierung, denn 42 % geben an, nicht darüber nachzudenken [Abbildung 3.16.5].

Mindestens vier Fünftel glauben langfristig an eine Wertsteigerung einer Energiesparwohnung. Darin sind Deutsche und Franzosen deutlicher als Niederländer. Doch seit der vorigen Befragung ist vor allem der Anteil Niederländer, für den diese Aussage gilt, gewachsen. Die Befragten sind bereit, für eine Energiesparwohnung mehr zu bezahlen. Dies gilt vor allem für Umzugswillige und stärker für Deutsche und Franzosen als für Niederländer. Allerdings ist das Wachstum bei den Niederländern bemerkenswert.

Vor allem Franzosen reisen am liebsten mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Umzugswillige mehr als Bewohner im Allgemeinen. Deutsche hingegen bevorzugen das (eigene) Auto. Niederländer nehmen eine Zwischenstellung ein.

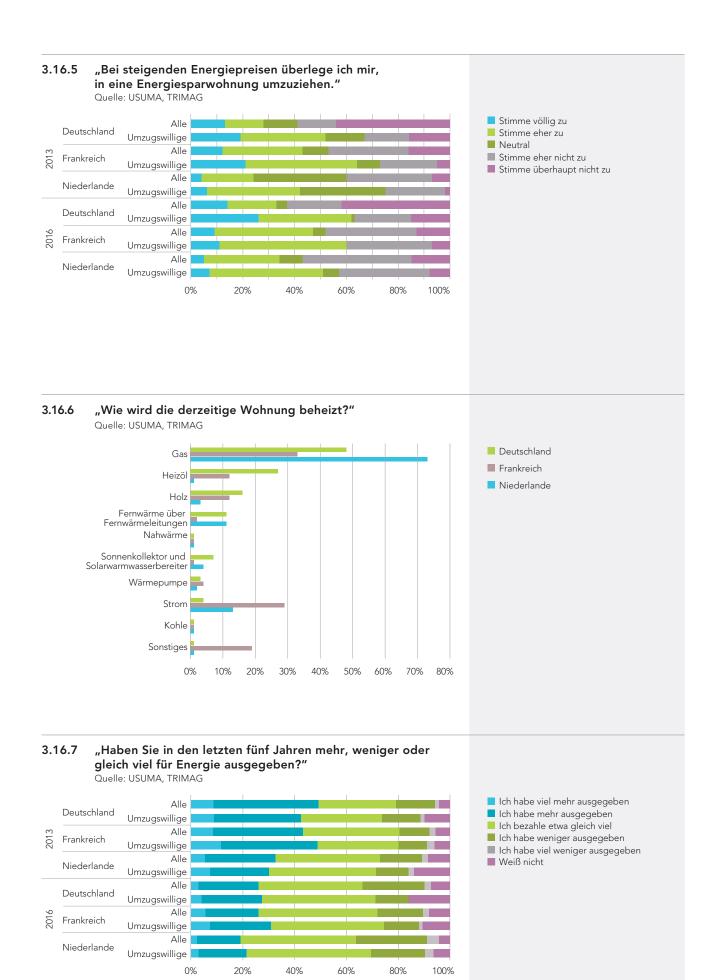
Heizung, Kosten, Einsparungen

Die Wärmequelle von Wohnungen ist in den Ländern sehr unterschiedlich [Abbildung 3.16.6]. Die meisten Wohnungen werden mit Gas geheizt. In den Niederlanden gilt dies für drei Viertel der Wohnungen, in Deutschland für ungefähr die Hälfte und in Frankreich für jede dritte Wohnung. In Frankreich wird außerdem jede dritte Wohnung elektrisch beheizt. In Deutschland ist nach Gas Mineralöl die wichtigste Wärmequelle. Jede vierte Wohnung wird so beheizt. In Frankreich nutzen über 10 % diese Wärmequelle für die Heizung.

Weitaus die meisten Befragten (40 - 50 %) geben an, dass ihre Energiekosten in den letzten fünf Jahren ungefähr gleich geblieben sind [Abbildung 3.16.7]. Dies sind viel mehr als 2013. Ungefähr 20 bis 30 % geben an, mehr ausgegeben zu haben. Im Vergleich zu 2013 ist dieser Anteil deutlich gesunken. Ungefähr ebenso viele Befragte geben an, weniger ausgegeben zu haben. Viele rechnen allerdings damit, künftig eine deutlich höhere Energierechnung zu bekommen. Dies gilt zumindest für Deutschland und Frankreich (40 bis 50 %). In den

Niederlanden ist dieser Anteil viel geringer. Über die Hälfte der Niederländer geht davon aus, dass seine Energierechnung in den kommenden Jahren gleich bleiben wird. Insgesamt sind die Niederländer deutlich optimistischer als die Deutschen und die Franzosen. Sie glauben nämlich an eine niedrigere Energierechnung.

Bei der Frage nach Energiesparmaßnahmen gibt ungefähr jeder Dritte an, (noch) keine solcher Maßnahmen ergriffen zu haben. Dies trifft auf die Franzosen mehr zu als auf die Deutschen und Niederländer. Die am häufigsten getroffenen Maßnahmen gelten der Wärmedämmung, vor allem in Form von Doppelverglasung (ein Drittel bis die Hälfte, Deutsche und Niederländer mehr als Franzosen), Dach- und Wandisolierung (jeder dritte Deutsche und Franzose, jeder fünfte Niederländer). Fußbodenisolierung kommt weitaus seltener vor. Ergänzend sei erwähnt, dass vor allem Deutsche und Niederländer Solarenergie nutzen (ca. 10 %), und zwar ungefähr 80 % mehr Menschen als in Frankreich.





Schlussfolgerung: Die Franzosen und Deutschen sind sich in Ihren Wünschen näher als die Niederländer



- Diese bereits zum dritten Mal durchgeführte Verbraucherbefragung spiegelt den Optimismus infolge der wirtschaftlichen Erholung in Westeuropa wider. Die Umzugswilligkeit ist in Deutschland, Frankreich und in den Niederlanden seit 2013 gestiegen, am stärksten in den Niederlanden. Auch bei den akzeptierten Kauf- und Mietpreisen zeigt sich der neue Zeitgeist: In den Niederlanden besteht eine große Bereitschaft, für Wohnungseigentum mehr zu bezahlen. Außerdem würde man größere Wohnungen/ Häuser wählen als 2013. Die Franzosen sind deutlich unsicherer. Bei den Deutschen ist das wirtschaftliche Klima so günstig und kosten die Hypotheken so wenig, dass stets höhere Preise bezahlt werden.
- Franzosen und Niederländer bevorzugen
 Wohnungseigentum, während die Deutschen nach wie vor Mietwohnungen lieben, für die sie auch gerne 20 % mehr bezahlen würden als Niederländer. Die

- Deutschen wohnen am liebsten in mehrgeschossigen Wohnanlagen, wobei Neubau nicht die höchste Priorität genießt. Niederländer und Franzosen entscheiden sich eher für Häuser, obwohl sich in den Niederlanden der Trend zum städtischen Wohnen in der Nachfrage nach Wohnungen zu etablieren scheint.
- Die Bezahlbarkeit von Wohnraum, gemessen am Verhältnis von Wohnlasten und Einkommen des Haushalts, wird zunehmend ein Thema, vor allem in den Niederlanden, während dort die Akzeptanzgrenze bereits überschritten ist (in dieser Befragung 37 % im Vergleich zu 34 %). Bei den Deutschen (zurzeit 33 %) und den Franzosen (zurzeit 35 %) besteht noch ein geringer Spielraum.

Uhlandstraße, Ludwigsburg



- Das Reihenhaus und die Doppelhaushälfte als bevorzugter Wohnungstyp bleiben ein niederländisches Phänomen, denn Deutsche und Franzosen schätzen diesen Wohnungstyp sehr viel geringer. Das Interesse an Hochhäusern (mehr als 8 Geschosse) nimmt in den Niederlanden zu.
- Vor allem in Frankreich und Deutschland ist das Wohnen in großen Metropolen (> 500.000 Einwohner) beliebt, während wir in den Niederlanden ein zunehmendes Interesse für kleinere und mittelgroße Städte und ein abnehmendes Interesse für die dörfliche Umgebung beobachten. In Deutschland zeigt sich dieser Trend noch stärker. In den Städten sind vor allem Wohnlagen im Zentrum und in bestehenden Wohnvierteln gefragt; kleine Neubaugebiete am Stadtrand sind ebenfalls beliebt, doch große Neubaugebiete stoßen, vor allem in Deutschland, auf wenig Gegenliebe.
- Abschließend noch einige besondere Trends: Für die Standort- und Wohnungsentscheidung haben seit 2011 die Kriterien Parkplatzkapazität, Entfernung zu Schulen, Energiebilanz der Wohnung und Architektur von Gebäuden an Bedeutung verloren. Wichtiger geworden hingegen sind die Entfernung zum Stadtzentrum und die Bevölkerungsstruktur der Wohngegend.
- Der Trend zur Digitalisierung von Marketing und Verkauf im Immobilienmarkt ist in allen drei Ländern präsent, allerdings ist die Akzeptanz in den Niederlanden am größten. In Deutschland ist nach wie vor die Zeitungsannonce ein wichtiges Medium, in Frankreich der Makler. Den Wohnungskauf und die Vertragsunterzeichnung per Internet halten 30 % der Niederländer für eine gute Idee, allerdings lediglich 18 % der Franzosen und nur 9 % der deutschen Käufer.



04

Vielversprechende Ballungsräume

Weltweit wachsen die Städte enorm. Auch in Europa zeigt sich diese Entwicklung sehr deutlich. Zwischen 2013 und 2016 lässt sich in den Ballungszentren in den Niederlanden, in Deutschland und in Frankreich eine Beschleunigung dieser Entwicklung erkennen. Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung (mehr Singles, mehr Senioren, aber auch mehr junge Menschen auf der Suche nach Ausbildung, Arbeit und Glück), die Einwanderungswelle und die Konzentration hochwertiger Arbeitsplätze und Einrichtungen führt zu einem explosionsartigen Wachstum der Städte, während die Dörfer und ländlichen Regionen langsam immer mehr Einwohner verlieren. Diese Entwicklungen verlangen eine angemessene Antwort des Wohnungsmarktes, denn durch das fehlende Angebot geeigneter Wohnungen und den starken Anstieg der Mieten und Kaufpreise gerät die Bezahlbarkeit von Wohnraum unter Druck. 2012 stellte BPD 22 chancenreiche städtische Regionen für Neubauprojekte vor: Dort gibt es laut der letzten Zahlen noch immer die größte Dynamik, und dort ist der Druck auf den Wohnungsmarkt am höchsten. Dieses Kapitel enthält eine Analyse der aktuellen Entwicklungen sowie Prognosen für diese städtischen Regionen.



Deutschland

Seit 2013 haben sich Wachstum und Verstädterung der deutschen Ballungsräume deutlich fortgesetzt. Dadurch nimmt der Kontrast zwischen den Großstädten und dem Umland weiter zu. Inzwischen ist der Druck auf die Metropolen so gestiegen, dass nun auch die sogenannten B-Städte wie Leipzig, Dresden, Osnabrück, Regensburg, Münster, Mannheim, Karlsruhe, etc. wachsen. Dörfer und Kleinstädte hingegen kämpfen mit einem Bevölkerungsrückgang. Sowohl in den östlichen als auch in den westlichen Bundesländern ist der Bevölkerungsschwund mit sinkenden Versorgungsstandards und zunehmendem Leerstand zum täglichen Problem geworden. Deutschlandweit sind die bereits 2012 ermittelten chancenreichen Regionen die Gleichen geblieben. Wie damals handelt es sich um mehrere großstädtische Agglomerationen (Hamburg, Berlin, München, Köln-Bonn, Düsseldorf, Stuttgart und Nürnberg), zwei Kerngebiete mit mehreren Städten (Rhein-Main und Rhein-Neckar) und drei kleinere städtische Regionen (Bodenseekreis-Konstanz, Regensburg und Münster-Osnabrück).

Zuwachs bei Haushalten

Im Bereich des Bevölkerungswachstums zeigt sich bei den 12 chancenreichen Regionen ein unterschiedliches Bild. Allen voran geht der Raum München/Augsburg mit der größten durchschnittlichen Wachstumsrate für Einwohner

im Zeitraum 2000 - 2013 [Abbildung 4.5]. Regensburg und der Bodenseekreis verzeichnen ein kleines Plus, während Düsseldorf trotz des Wirtschaftswachstums von 20 % sogar Einwohner verlor.

Wirtschaftliche Wachstumszahlen

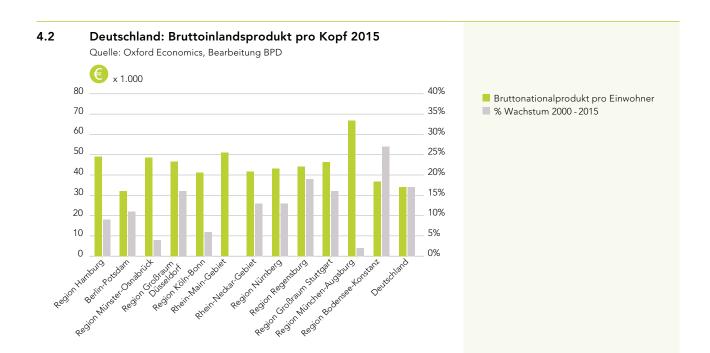
Das Wachstum der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2013 unvermindert fortgesetzt. Zwischen 2000 und 2015 stieg das Bruttonationalprodukt pro Einwohner um 16 % und liegt nun landesweit ein wenig über 30.000 €. In allen chancenreichen Regionen liegt das BNP jedoch höher als im restlichen Land, mit den auffälligen Spitzenreitern München (70.000 €), Hamburg, Rhein-Main-Gebiet und Düsseldorf (jeweils 50.000 €) [Abbildung 4.2]. Das relative Wachstum war allerdings in anderen Regionen höher, nämlich in der Region Bodensee/Konstanz (+26 %), Regensburg (+20 %), Stuttgart (+15 %) und Düsseldorf (+15 %). In der Hauptstadt Berlin ist das Bruttonationalprodukt pro Einwohner am niedrigsten, auch wenn es seit der letzten Erhebung um 11 Prozent gestiegen ist. Am meisten können sich die Haushalte in Stuttgart leisten [Abbildung 4.3]. Eine positive Folge des anhaltenden Aufschwungs ist außerdem die rückläufige Arbeitslosigkeit, die für Deutschland insgesamt von 11 auf 5 % sank. Der gleiche Trend lässt sich in allen chancenreichen Regionen beobachten [Abbildung 4.4].

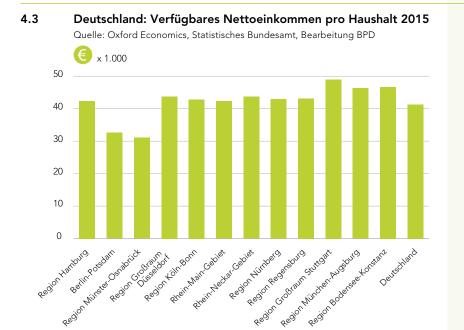
4.1 Deutschland: Vielversprechende Ballungsräume

Quelle: BPD

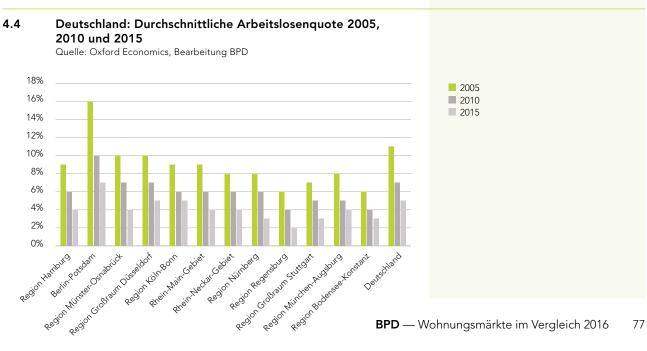


- Hamburg
- Berlin
- Münster/Osnabrück
- Düsseldorf
- Köln-Bonn,
- Rhein-Main-Gebiet
- Rhein-Neckar-Gebiet
- Neurenbera
- Regensburg
- 10. Stuttgart
- 11. München-Augsburg
- 12. Bodenseekreis/Konstanz



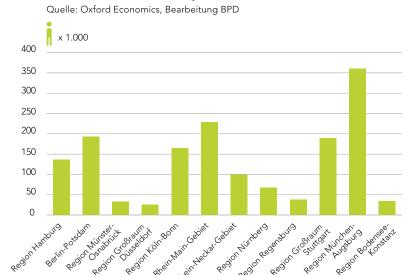


Deutschland hat einem hohen Wohlstand: in fast allen Bundesländer verfügen die Bürger im Durchschnitt über mehr als 40.000 € Nettoeinkomen.



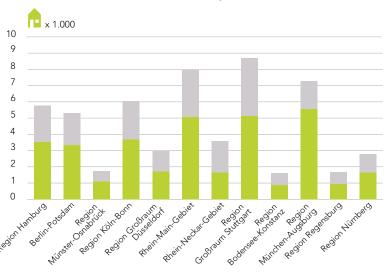






4.6 Deutschland: Durchschnittliche Bauproduktion pro Jahr 2010 - 2014

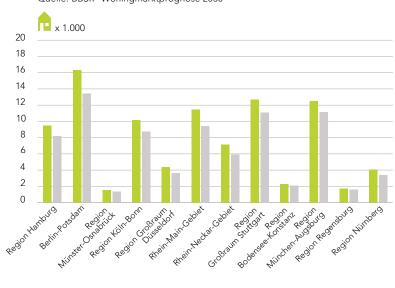
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bearbeitung BPD



■ Wohnung■ Einfamilienhaus

4.7 Deutschland: Nachfrage nach Neubauwohnungen pro Jahr p2017 - 2021 und p2022 - 2026

Quelle: BBSR - Woningmarktprognose 2030





Hier liegt Berlin mit einem Rückgang von 16 % auf 7 % in zehn Jahren an der Spitze. In den städtischen Regionen Bayerns und Baden-Württembergs herrscht sogar Vollbeschäftigung (Arbeitslosigkeit 2 - 3 %).

Zunahme des Wohnungsbestands

Bedingt durch das Bevölkerungswachstum und die blühende Konjunktur ist die sowieso schon große Nachfrage nach Wohnungen in Deutschland noch weiter gestiegen. Gleichzeitig sind seit 2013 bei Kleinanlegern Immobilien mit niedrigen Renditen beliebt, weil die Sparzinsen inzwischen auf fast 0 % gesunken sind.

Die Bevölkerung ist erheblich gewachsen [Abbildung 4.5]: In den 12 chancenreichen städtischen Regionen sind seit 2000 über 1,5 Millionen Menschen hinzugekommen. Vor allem in München (+ 360.000), Berlin (+ 200.000), dem Rhein-Main-Gebiet (+ 230.000), Stuttgart (+ 190.000), Köln-Bonn (+ 165.000) und Hamburg (+ 135.000) kann man in den letzten drei Jahren von einer Bevölkerungsexplosion sprechen.

Der Wohnungsbestand wird ausgehend von den Prognosen noch bis 2021 erheblich ansteigen, ab 2026 schwächt sich die Kurve ab [Abbildung 4.7]. In Berlin ist der Bedarf an Neubauwohnungen mit 17.000 Wohnungen pro Jahr am größten, es folgen Stuttgart, München und das Rhein-Main-Gebiet mit etwa 12.000 pro Jahr. In diesen Prognosen ist der Flüchtlingsstrom in den einzelnen Gebieten noch nicht berücksichtigt.

Das Institut für Wirtschaft in Köln hat im Juni 2016 berechnet, dass in ganz Deutschland bis 2020 die Nachfrage nach 380.000 Wohnungen pro Jahr manifest ist und dass ZUSÄTZLICH für die Unterbringung der Flüchtlinge zwischen 67.800 und 158.000 Wohnungen pro Jahr benötigt werden. Ein Großteil dieses Wohnungsbedarfs wird in den chancenreichen Regionen gedeckt werden müssen. In Berlin beträgt deshalb der

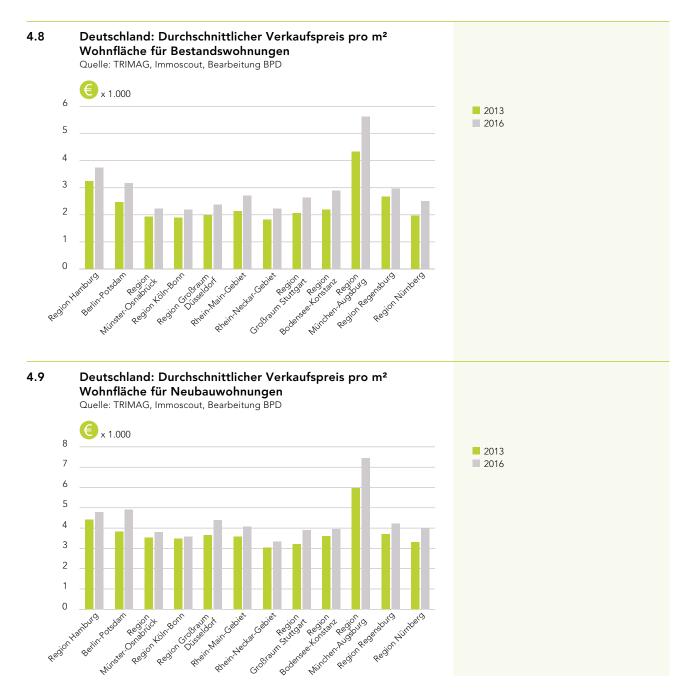
Die Wohnungsnachfrage steigt, das Angebot wächst zu wenig mit.

Neubaubedarf 30.000 Wohnungen pro Jahr, in München und Hamburg 15.000 und in Köln und Frankfurt 8.000. Die tatsächliche Produktion liegt in den meisten Städten bei 35 - 50 % des Bedarfs.

In den meisten Städten wird sich die Wohnungsnot daher weiter verschärfen. Dafür gibt es mehrere Ursachen:

- Die Kommunen verfügen nicht über die erforderlichen Kapazitäten, um alle Raumordnungs- und Flächennutzungsplanverfahren zu bearbeiten. Die Folge sind lange Durchlaufzeiten, und im Endeffekt kann das erforderliche Bauvolumen nicht realisiert werden.
- Die Verfügbarkeit der innerstädtischen Flächen sinkt, denn die meisten unbenutzten ehemaligen Eisenbahnund Kasernenbrachen sind inzwischen bebaut. In Städten mit vielen ehemaligen Fabriken gibt es noch ausreichend bebaubare Flächen (Berlin), allerdings fallen dann hohe Sanierungskosten an. In den meisten Bundesländern lässt die Raumordnungspolitik wenig Platz für die Entwicklung und Realisierung neuer Stadtviertel am Stadtrand.
- Trotz der hohen Produktionszahlen in einigen Gebieten in den vergangenen 15 Jahren kann die Bauproduktion mit der gestiegenen Nachfrage kaum Schritt halten [Abbildung 4.6]. In München, Stuttgart und im Rhein-Main-Gebiet wurden im Schnitt pro Jahr 5.000 Wohnungen und über 3.000 Häuser gebaut (außer in München: 1.734). In Berlin, Hamburg und im Bereich Köln-Bonn lag die Produktion bei ca. 3.000 Wohnungen und 2.000 Häusern pro Jahr.





Regionale Preisentwicklungen

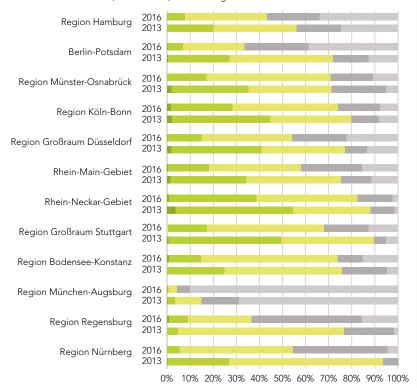
Die hohe Nachfrage nach Wohnungen und das gleichzeitig hinter der Nachfrage hinterherhinkende Angebot spiegelt sich auch in der Preisentwicklung. In manchen Gebieten kostete eine Neubauwohnung 2016 über 20 % mehr als 2013: München 24 %, Berlin 28 %, Stuttgart 29 %, Nürnberg 21 % [Abbildung 4.9]. Bei bestehenden Wohnungen war der Preisanstieg noch höher: Bodensee und München > 30 %, Berlin 28 %, Stuttgart und Nürnberg 27 % [Abbildung 4.8]. In München sind die Kaufpreise mit über 7.500 €/m² Wohnfläche für Neubau und 5.600 €/m² für Bestandsbau im Schnitt am höchsten. In Berlin und Hamburg nähern sie sich der 5.000-Euro-Grenze. In den meisten Gebieten sind

Neubauwohnungen nicht mehr unter 3.500 - 4.000 €/m² Wohnfläche zu haben. Beim Bestandsbau bewegen sich die Preise zwischen 2.300 und 3.000 €. Abbildung 4.10 liefert eine Übersicht der Verteilung der Preise. In München werden 80 % des Neubaus über 5.000 €/m² angeboten; in Berlin liegen 2016 70 % der Neubauwohnungen über 4.000 €/m², während dieser Anteil 2013 nur 25 % betrug. Auch in Nürnberg zeigt sich dieser Trend: 2013 kosteten lediglich 10 % der Neubauwohnungen > 4.000 €/m², 2016 lag dieser Anteil bei 50 %.

Auch im Segment der Häuser sind die Preise erheblich gestiegen [Abbildungen 4.11 und 4.12], da aufgrund fehlender Baugrundstücke innerhalb der Gemeinde-

4.10 Deutschland: Preisstreuung für Wohnungen in €/m² Wfl 2013 - p2016

Quelle: TRIMAG, Immoscout, Bearbeitung BPD

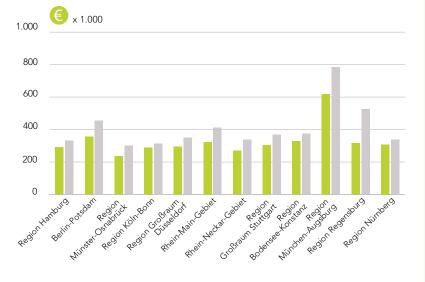


< 2.0002.000 - 3.0003.000 - 4.0004.000 - 5.000> 5.000

In allen Städten werden 2016 kaum noch preiswerte Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten.

4.11 Deutschland: Durchschnittlicher Verkaufspreis - bestehende Reihenhäuser 2013 und 2016

Quelle: TRIMAG, Immoscout, Bearbeitung BPD



2013 2016







Zenettiplatz, München

grenzen zu wenig gebaut werden kann. Der Preis für Neubau-Reihenhäuser ist zwischen 2013 und 2016 im Rhein-Main-Gebiet und in München um > 40 % gestiegen, wobei für diesen Häusertyp in München im Schnitt 850.000 € und in Frankfurt/Wiesbaden 440.000 € verlangt werden. Bei den bestehenden Häusern sind die Preise in den meisten Regionen um 20 - 30 % gestiegen. Auffällig ist der Preisrückgang bzw. der geringe Preisanstieg in Düsseldorf, Berlin, Stuttgart und Regensburg. Die Erklärung dafür liegt in dem nahezu fehlenden Angebot, sodass kein zuverlässiger Mittelwert berechnet werden kann.

Betrachten wir zum Schluss die Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt [Abbildung 4.13]. Für eine Neubau-Mietwohnung in einer chancenreichen städtischen Region liegt der Preis bei $12 \, \text{€/m}^2 \, \text{Wohnfläche}$. Meistens kommen noch Nebenkosten in Höhe von 3 - $4 \, \text{€}$ hinzu. Die höchsten Preise werden in München ($18 \, \text{€}$), am Bodensee ($14 \, \text{€}$), im Rhein-Main-Gebiet ($14 \, \text{€}$) und in Hamburg/Berlin ($13 \, \text{€}$)

verlangt. Die Mieten für Bestandswohnungen liegen zwischen 9 und 10 € und unterscheiden sich in den einzelnen Regionen kaum. Seit 2013 sind die Preise um ca. 10 - 20 % gestiegen. Im Vergleich zu den Eigentumswohnungen sind die Preise für Mietwohnungen weitaus weniger gestiegen. Die maximale Miete, die ein Haushalt aufbringen kann, kennt schließlich ihre Grenzen. Anleger geben sich daher zunehmend mit geringeren Renditen zufrieden, da die Investition in Wohnimmobilien langfristig gesehen eine der attraktivsten Kapitalanlagen ist.

Dennoch machen sich viele Kommunen große Sorgen über die Bezahlbarkeit ihres Wohnungsbestands. Mit diesen hohen Mieten können sich viele Haushalte mit niedrigem bis mittelhohem Einkommen ihre Wohnung kaum noch leisten. So werden soziale Wohnungsbauprogramme aus der Schublade hervorgeholt, u. a. in Berlin, wo bis 2020 Tausende Wohnungen mit Fördermitteln (Kaltmiete für den Mieter von 6,50 - 8,50 € für eine Neubauwohnung) realisiert werden.



Frankreich

Aus der Analyse der Chancen der Regionen von BPD ergeben sich sechs vielversprechende Ballungsräume: Bordeaux (Gironde), Lyon (Rhône), Nantes-Rennes (Loire Atlantique und Ille-et-Vilaine), Île-de-France (mit der Hauptstadt Paris), Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA, mit Marseille und Nizza) und Toulouse (Haute-Garonne).

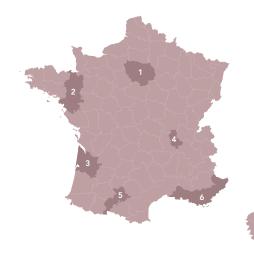
Alle diese Regionen wurden sowohl in wirtschaftlicher als auch in demografischer Hinsicht als vielversprechend eingestuft. Bei der Demografie muss darauf hingewiesen werden, dass es sich nicht nur um organisches Wachstum handelt, sondern auch um das Resultat von Migration. Vor allem die Regionen an der Atlantikküste und auch die Region PACA profitieren von der Zuwanderung kapitalkräftiger Senioren in die Küstengebiete. Andere Regionen profitieren dagegen mehr vom Wirtschaftswachstum. Dies gilt insbesondere für die Ballungsgebiete Toulouse (Luftfahrt, Medizintechnik), Nantes-Rennes (Lebensmitteltechnologie, Automobilindustrie) und Lyon (u. a. Nanotechnologie). Vonseiten des französischen Staates (im Rahmen der "Wettbewerbsclusterpolitik") werden solche wirtschaftlich starken Regionen zusätzlich in ihrer Entwicklung gefördert. Es gibt in Frankreich noch immer 71 Kerngebiete; in diesem Punkt hat sich die Politik seit Jahren nicht geändert. Und selbstverständlich bleibt Paris die größte und wichtigste Stadt des Landes. In dieser Region spielt sich ein großer Teil aller Immobilienaktivitäten in Frankreich ab.

Demografische Veränderungen

Die vorliegende Studie reicht wieder 5 Jahre weiter als die vorige und hat 2030 als Horizont. Betrachtet man diesen Zeitraum, dann ist in allen vielversprechenden Ballungsräumen eine starke Zunahme der Zahl der Haushalte zu sehen. Um mit der wichtigsten und am dichtesten bevölkerten Region Paris zu beginnen: Das Wachstum wird hier mit einem jährlichen Plus von voraussichtlich 33.000 Haushalten am stärksten sein. Dieser Zuwachs wird vor allem durch alleinstehende Senioren verursacht. Es handelt sich eigentlich um eine Überalterung des Zentrums von Île-de-France und sogar einen Bevölkerungsschwund, wodurch die Zahl der Haushalte dort in den kommenden Jahren sinken wird (um etwa 40.000 bis 2030). In den Departements um Paris herum, auch als "la grande Couronne" (wörtlich: die große Krone) bezeichnet, wird dagegen ein sehr starkes Wachstum der Zahl der Haushalte erwartet (über 500.000 bis 2030), und zwar insbesondere durch kinderlose Paare und Alleinerziehende.

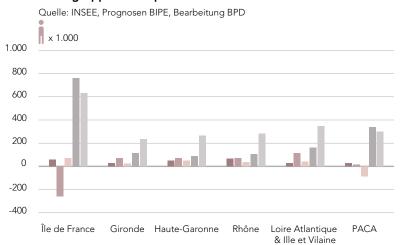
Auch die Migration von Rentnern in den Süden und an die Atlantikküste spiegelt sich in dem starken Wandel des

4.14 Frankreich: Vielversprechende Ballungsräume Quelle: BPD



- 1. Île-de-France
- 2. Loire-Atlantique & Ille et Vilaine
- 3. Gironde
- 4. Rhône
- 5. Haute-Garonne
- 6. Provence-Alpes-Côte d'Azur

4.15 Frankreich: Entwicklung des Bevölkerungsumfangs nach Altersgruppe 2015 - p2030

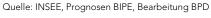


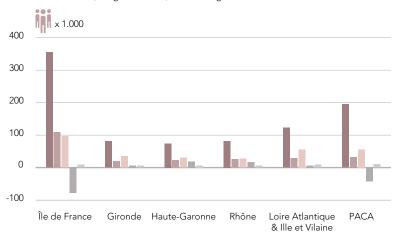
< 14 Jahre15 - 39 Jahre40 - 64 Jahre> 65 Jahre

Gesamt

Die Region Paris wächst nicht nur, sie überaltert auch. Für die PACA-Region gilt dies in geringerem Maße ebenfalls. In den anderen Regionen ist das Wachstum deutlich ausgewogener.

4.16 Frankreich: Veränderung der Haushaltsstruktur 2015 - p2030





Alleinlebend

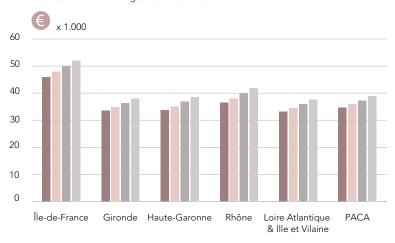
Alleinerziehend

Zusammenlebend ohne Kind(ern)Zusammenlebend mit Kind(ern)

Sonstige

4.17 Frankreich: Verfügbares Jahreseinkommen

Quelle: BIPE
Durchschnittliches verfügbares Einkommen



2015p2020p2025p2030





Kanopée, Lille

demografischen Profils dieser Regionen wider. Auch hier wird die Zahl der Haushalte stark zunehmen, jedoch vor allem verursacht durch alleinstehende Senioren und Rentnerehepaare. Bei dieser Entwicklung ist allerdings anzumerken, dass es vor allem vermögende Senioren sind und dass vor allem auch die lokale Dienstleistungswirtschaft von dem Zuzug dieser Rentner profitiert.

Regionen, die viel weniger in diesen Trend passen, sind die Regionen um Lyon, Bordeaux und Toulouse. In Lyon, der zweitgrößten Stadt Frankreichs, wenn man das Umland mitberücksichtigt, sind fast drei Viertel der Bevölkerung (74 %) unter 40 Jahre, und dieser Prozentsatz wird auch bis 2030 kaum zurückgehen. Eine andere "junge" Stadt ist übrigens Marseille, wo ebenfalls etwa drei Viertel (76 %) der Bevölkerung unter 40 sind. Im Gegensatz zur Region Lyon wird dieser Ballungsraum allerdings viel schneller altern. Der Unterschied rührt einerseits von der Wanderung von (zumeist) älteren Menschen in den Süden her und andererseits von der wirtschaftlichen Anziehungskraft, die Lyon auf jüngere Menschen ausübt. Auch die Region Bordeaux wird in den

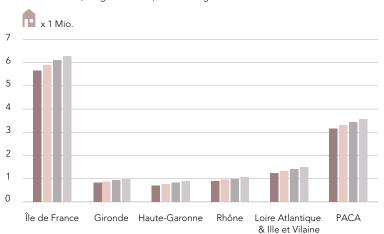
Île-de-France ist und bleibt die mit Abstand stärkste Wohnungsmarktregion in Frankreich.

kommenden Jahren noch stark wachsen. Prognosen zufolge wird die Zahl der Haushalte bis 2030 um etwa 150.000 steigen. Vor allem die Zahl der Alleinstehenden, aber auch die der Familien und kinderlosen Paare wird noch zunehmen. Es wird erwartet, dass jährlich etwa 3.000 neue Wohnungen hinzugefügt werden müssen, um den Wohnungsbedarf zu decken. Dass der Erweiterungsbedarf nicht 1:1 aus der Zunahme der Zahl der Haushalte resultiert, liegt unter anderem an Faktoren wie der Zahl der Zweitwohnungen und dem Anteil des Leerstands. Übrigens ist eine Produktion von 3.000 Wohnungen pro Jahr durchaus realistisch. Im Durchschnitt wurden in den letzten 5 Jahren etwa 2.500 Neubauwohnungen pro Jahr im Ballungsraum um die Region Bordeaux verkauft.

Die Kaufkraft der Haushalte ist natürlich eine wichtige Triebfeder für das Wachstum einer Region.

4.18 Frankreich: Wohnungsbestandsentwicklung



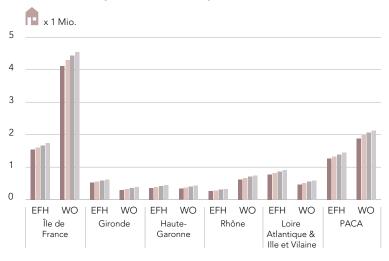


2015 p2020 p2025

p2030

4.19 Frankreich: Prognose der Wohnungsbestandsentwicklung nach Region und Wohnungstyp

Quelle: INSEE, Prognosen BIPE, Bearbeitung BPD



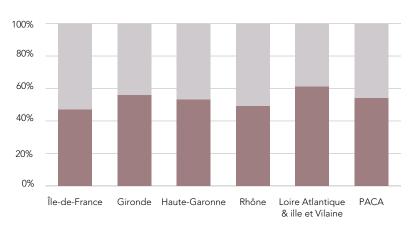


p2025 p2030

> EFH = Einfamilienhaus WO = Wohnung

4.20 Frankreich: Wohnungsbestand, Gliederung nach Eigentumsverhältnis 2014

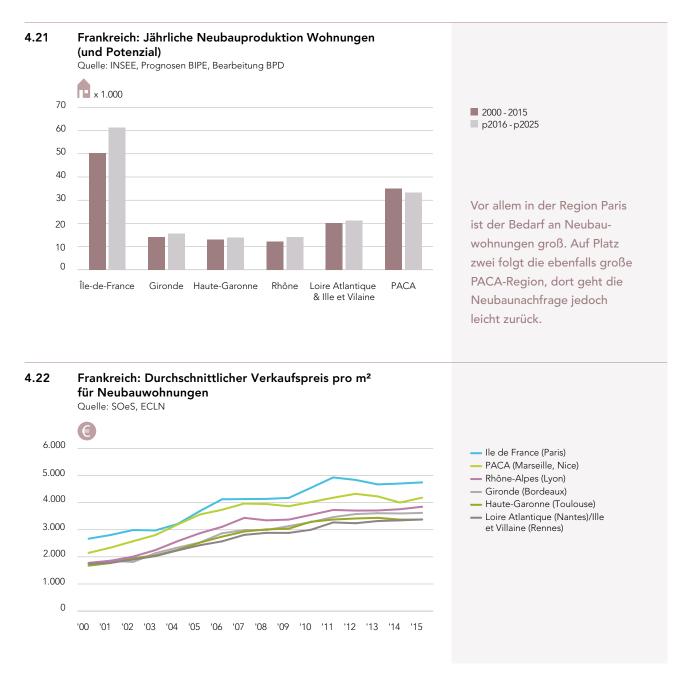
Quelle: INSEE, Prognosen BIPE, Bearbeitung BPD



■ Miete■ Eigentum

Nur in den größten Städten (Paris, Lyon, Marseille) übersteigt die Zahl der Mietwohnungen die der Eigentumswohnungen/ Eigenheime.





Bemerkenswerterweise wird das außergewöhnlich hohe verfügbare Nettoeinkommen im Raum Paris voraussichtlich noch weiter steigen, und zwar von 46.000 € im Jahr 2015 auf 52.000 € pro Haushalt im Jahr 2030. Auf Platz zwei liegt wiederum Lyon mit einer – relativ betrachtet – vergleichbaren Steigerung von etwas weniger als 37.000 € (2015) auf 42.000 € (2030) pro Haushalt.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

In allen vielversprechenden Ballungsräumen stieg der Wohnungsbestand in den letzten 10 Jahren stark. In der Region Paris war das Wachstum mit etwa 40.000 Wohnungen pro Jahr in diesem Zeitraum am kräftigsten. In den kommenden 10 Jahren wird sich das Wachstum voraussichtlich ähnlich weiterentwickeln. Da auch der

Ersatzbedarf groß sein wird, ist das Marktpotenzial für Neubauten hoch. Das größte Hemmnis in dieser Region ist die Verfügbarkeit von Bauland. In der Region Paris fällt außerdem die steigende Diskrepanz zwischen dem Wohnungsbedarf des zentralen Departements Paris und den angrenzenden Departements der sogenannten Île-de-France auf. Durch die Überalterung zusammen mit der Preissteigerung wird Paris immer mehr ein Departement der Zweitwohnungen, pied à terres und Mietwohnungen von Anlegern. Die Mittelklasse wird gewissermaßen an den Stadtrand getrieben. In den angrenzenden Departements wird die Nachfrage nach primärem Wohnraum dagegen stark steigen, erwartet das französische Forschungsbüro BIPE.

Auf dem zweiten Platz steht die (große) Region PACA – die Côte d'Azur einschließlich ihres Hinterlands – mit einem prognostizierten jährlichen Zuwachs von etwa 30.000 Wohnungen. Das ist etwas weniger als in den letzten 10 Jahren, als etwa 35.000 Wohnungen pro Jahr hinzukamen.

Auch das Wohnungsbauprogramm ist je nach Region sehr unterschiedlich. In der am stärksten verdichteten Region Île-de-France besteht der Vorrat überwiegend aus Etagenwohnungen (fast 75 %). Dort werden auch fast nur noch Etagenwohnungen hinzugebaut, im Departement Paris sogar zu 99 % und im Umland zu 90 %.

In der Region PACA liegt der Schwerpunkt zwar auch auf Etagenwohnungen, aber ein wesentlicher Teil der Bestandswohnungen sind doch Einfamilienhäuser (etwa 40 %). Dieser Prozentsatz ist in den Ballungsgebieten um Bordeaux, Nantes, Rennes und Toulouse noch deutlich höher (von über 60 % bis etwa 50 %).

Auch bei dem Verhältnis zwischen Miet- und Eigentumswohnungen gibt es beträchtliche Unterschiede zwischen den Regionen. In Île-de-France gibt es die meisten Mietwohnungen (53 %). Das gilt in abgeschwächter Form auch für das Ballungsgebiet Lyon im Rhônetal (51 %). Die mehr ländliche Atlantikregion um die Städte Rennes und Nantes hat dagegen den geringsten Anteil an Mietwohnungen (39 %).

Dynamische Wohnungsmärkte

In allen Wachstumsregionen herrscht auch eine starke Dynamik auf dem Wohnungsmarkt. Allein schon in dem kleinen, aber so bedeutenden Departement Paris wechseln jährlich über 30.000 Bestandswohnungen den Besitzer. Es handelt sich dabei übrigens fast ausschließlich um Etagenwohnungen. In den größeren umliegenden Departements geht es um fast 150.000 Bestandswohnungen, von denen wiederum der Löwenanteil (70 %) Etagenwohnungen sind. Das Preisniveau liegt extrem hoch: In Paris liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer Wohnung bei 8.400 €, für eine Neubauwohnung sogar bei 10.000 €. Auch in den angrenzenden Departements von Île-de-France sind die Preise im Landesvergleich noch immer sehr hoch. Für eine bestehende Wohnung mussten durchschnittlich etwas weniger als 3.000 €/m² gezahlt werden, für eine Neubauwohnung waren es jedoch ca. 4.500 €/m².

Nach der Region Paris erweisen sich vor allem die Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA, u. a. Nizza, Toulon) sowie die Region um Lyon als sehr starke Marktgebiete in Frankreich. Bei den Verkäufen liegt Lyon sogar vor der Summe der Städte in der PACA-Region (15.000 gegenüber 12.000 Neubauwohnungen). Die Preise sind in der PACA-Region jedoch deutlich höher: Für eine Neubauwohnung werden im Durchschnitt 4.200 €/m² gezahlt gegenüber 3.900 €/m² in Lyon (3.800 €/m² für Bestandswohnungen). Die PACA-Region ist flächenmäßig eine sehr große Region, in der es selbstverständlich große interne Unterschiede gibt. Vor allem in Nizza und Toulon sind die Preise sehr hoch.

Hinter den Regionen Paris, Lyon und der PACA-Region kommen Großstädte wie Bordeaux, Toulouse, Rennes und Nantes. In diesen Ballungsgebieten werden 2.000 - 3.000 Neubauwohnungen pro Jahr abgesetzt. Die Preise bewegen sich zwischen 3.500 und 3.800 €/m² pro Neubauwohnung. Dabei fällt der große Preisunterschied gegenüber den Bestandswohnungen auf. Für eine Neubauwohnung müssen nicht selten 1.000 €/m² mehr auf den Tisch gelegt werden. Dies gilt übrigens in praktisch allen vielversprechenden Ballungsräumen Frankreichs, was ein Beleg für den hohen Mehrwert ist, den ein Neubau in diesem Land hat. ■



Niederlande

Die vielversprechenden Ballungsräume in den Niederlanden verlaufen entlang der großen Autobahnen. Die wichtigsten sind dabei die A2 (von Amsterdam nach Eindhoven) und die A12 (von der Region Den Haag-Rotterdam bis in den Osten des Landes). Im Schnittpunkt dieser Achsen liegt Utrecht, das seit jeher eine zentrale Rolle hat. Mehr in der Peripherie verläuft die A50-Achse, die die beiden anderen Achsen schneidet und entlang der Städte Zwolle, Arnheim und Nimwegen nach Den Bosch führt. In den vier vielversprechenden Ballungsräumen, die BPD definiert hat [Abbildung 4.23] – die Regionen Amsterdam, Den Haag-Rotterdam, Utrecht und die A50-Achse – sind die wirtschaftlichen und demografischen Aussichten am günstigsten. Das spiegelt sich in den Immobilienentwicklungen (Marktvolumen und Preisniveau) wider.

Steigende Zahl der Haushalte

Die Zunahme der Zahl der Haushalte [Abbildung 4.24] war in den letzten 15 Jahren mit 18 % in der Region Utrecht am stärksten. Für den Zeitraum 2015 - 2030 wird erwartet, dass die Zahl der Haushalte in diesen vier Regionen weiter kräftig steigen wird. In der Region Amsterdam wird der stärkste Zuwachs prognostiziert (18 %, was etwas über 120.000 Haushalten entspricht). Auch die Region Utrecht wird in den kommenden 15 Jahren eine kräftige Zunahme der Zahl der Haushalte verzeichnen (+16 %, gleichbedeutend mit fast 95.000 Haushalten). Wegen der

vorhandenen Angebote und der besseren Karrieremöglichkeiten sind die Großstädte vor allem bei jungen Haushalten beliebt. Außerdem ist zu erwarten, dass in diesen Regionen die Zahl der über 65-Jährigen noch stark steigen wird [Abbildung 4.25]. Gleichzeitig wird die Zahl der Haushalte in der Altersklasse von 45 - 64 Jahren in den drei Regionen zurückgehen. Auffällig ist, dass die A50-Achse in absoluten Zahlen den größten Zuwachs an Senioren verzeichnet. Schon jetzt weist die A50-Achse den größten Seniorenanteil auf, und dieser Anteil wird noch weiter steigen (von 18 % auf 24 %). Die Regionen Amsterdam und Den Haag-Rotterdam werden absolut betrachtet die größte Zunahme bei der Zahl der Haushalte in der Altersklasse bis 45 Jahre aufweisen. Die Ursachen sind der Zustrom von Immigranten und der bereits erwähnte Zuzug junger Haushalte in die Städte. Amsterdam wird den Prognosen zufolge 2030 mit 38 % den höchsten Anteil junger Haushalte haben. Die sich fortsetzende Alterung der Gesellschaft wird nicht spurlos am Wohnungsmarkt vorbeigehen: Der Rückgang der Zahl der 30- bis 45-Jährigen (der Familien) und der Anstieg der Zahl der Senioren und der Einpersonenhaushalte führen allmählich zu einem anderen Wohnungsbedarf.

Wirtschaftliche Wachstumszahlen

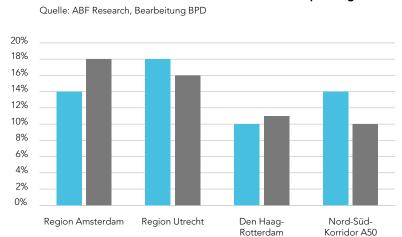
Die Entwicklung des Wirtschaftswachstums [Abbildung 4.27] zeigt deutlich den plötzlichen Abschwung von 2009, nach Jahren kräftigen Wachstums von 2005 bis 2008.

4.23 Niederlande: Vielversprechende Ballungsräume Quelle: BPD



- 1. Region Amsterdam
- 2. Region Utrecht
- 3. Den Haag-Rotterdam
- 4. Nord-Süd-Korridor A50

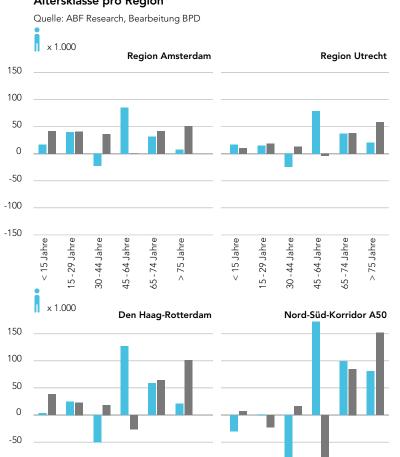
4.24 Niederlande: Wachstum der Zahl der Haushalte pro Region



2000 - 2015 2015 - p2030

Die Zahl der Haushalte wird in den kommenden Jahren in den vier Regionen noch stark steigen.

4.25 Niederlande: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur nach Altersklasse pro Region



> 75 Jahre

15 - 29 Jahre

< 15 Jahre

30 - 44 Jahre

45 - 64 Jahre

65 - 74 Jahre

-100 -150

< 15 Jahre

30 - 44 Jahre

45 - 64 Jahre

65 - 74 Jahre

15 - 29 Jahre

2000 - 2015 2015 - p2030

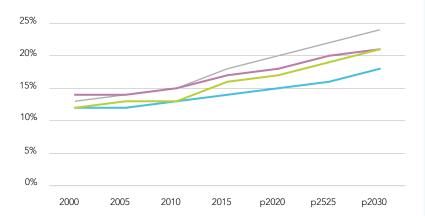
Bis 2030 nimmt die Zahl der Senioren in den vier Regionen kräftig zu. Absolut betrachtet wird dies im Nord-Süd-Korridor A50 am stärksten sein.

> 75 Jahre





Quelle: ABF Research, Bearbeitung BPD



Region-AmsterdamRegion Utrecht

Den Haag-Rotterdam

— Nord-Süd-Korridor A50

2030 wird Amsterdam den kleinsten Anteil an über 65-Jährigen haben.

4.27 Niederlande: Jährliches Wirtschaftswachstum pro Region 2000 - 2015

Quelle: Oxford Economics, Bearbeitung BPD



Region Amsterdam

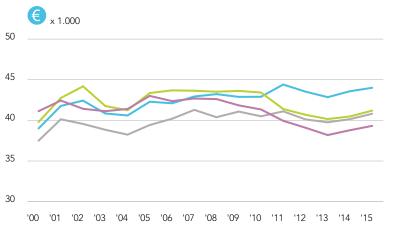
Region Utrecht

— Nord-Süd-Korridor A50

— Den Haag-Rotterdam

4.28 Niederlande: Entwicklung des verfügbaren Nettoeinkommens pro Region 2000 - 2015

Quelle: Oxford Economics, Bearbeitung BPD



Region Amsterdam

Region Utrecht

— Nord-Süd-Korridor A50

— Den Haag-Rotterdam





Danach erholte sich die Wirtschaft wieder etwas, bevor es 2011 zum "Double Dip" kam und 2012 und 2013 ein wirtschaftlicher Stillstand oder eine geringe Schrumpfung auftrat. Die jüngsten Zahlen zeigen, dass die Konjunktur seit 2014 in allen vier Regionen wieder anzieht; der Aufwärtstrend ist stabil. Auch das verfügbare Einkommen der Verbraucher steigt seit 2014 wieder [Abbildung 4.28]. Mit 44.000 € ist das verfügbare Einkommen in Amsterdam am höchsten.

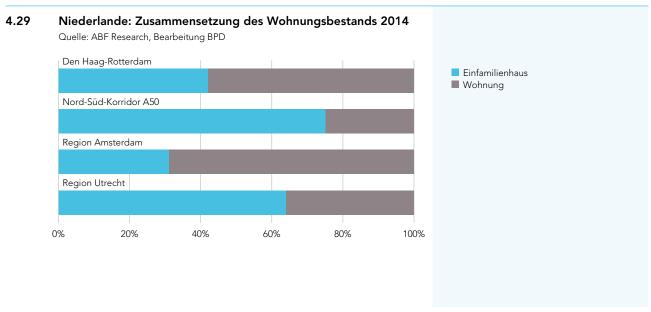
Anstieg des Wohnungsbestands

Zwischen den vier Regionen gibt es hinsichtlich der Zusammensetzung des Wohnungsbestandes große Unterschiede [Abbildung 4.29]. Entlang der A50-Achse ist der Anteil der Einfamilienhäuser am größten (75 %). In der Region Amsterdam besteht der Vorrat hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern (69 %), im Südflügel der Randstad ist dieser Anteil etwas geringer. Damit sind diese Regionen für niederländische Begriffe stark urbanisiert. Utrecht bildet unter den vier größten niederländischen Städten eine Ausnahme: Hier besteht der Wohnungsbestand aus verhältnismäßig vielen Einfamilienhäusern (64 %). Die Bauproduktion ist in den vielversprechenden Ballungsgebieten im Vergleich zum Rest des Landes relativ hoch. Das ist die logische Folge der hohen Wohnungsnachfrage in diesen Gebieten. In den letzten 15 Jahren war die Produktion entlang der A50-Achse am stärksten, gefolgt von der Region Den Haag-Rotterdam [Abbildung 4.30]. Auch die Regionen Utrecht und Amsterdam verzeichneten eine vergleichsweise hohe Produktion (diese Gebiete sind kleiner als die anderen beiden Gebiete). Für die vier genannten Regionen wird in den kommenden Jahren eine weitere Zunahme der Bauproduktion erwartet. Relativ betrachtet wird diese in der Region Amsterdam am

stärksten steigen: von ca. 5.600 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2000 - 2015 auf voraussichtlich im Durchschnitt über 9.700 Wohnungen pro Jahr in den Jahren bis 2030 [Abbildung 4.30]. Um dem zu erwartenden Zuwachs bei der Zahl der Haushalte Rechnung zu tragen, muss die Bauproduktion weiter gesteigert werden.

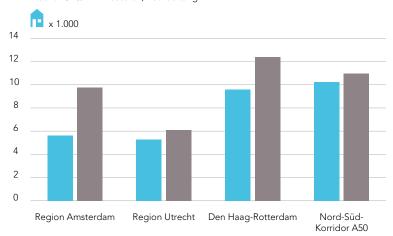
Regionale Wohnungsmarktentwicklungen

Die Wohnungsknappheit im Ballungsraum Amsterdam hat sich in den letzten beiden Jahren rasch verschärft. Vor allem in den Wohnungsmärkten der Städte Amsterdam und Utrecht wird bei Bestandswohnungen über den verlangten Preis hinaus geboten. Der durchschnittliche Verkaufspreis einer Neubauwohnung ist in Amsterdam am höchsten [Abbildung 4.31]. Innerhalb von zwei Jahren stieg der durchschnittliche Verkaufspreis einer Neubauwohnung von 279.000 auf 381.000 €. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Belebung auf dem Wohnungsmarkt wieder größere Wohnungen angeboten und verkauft werden und mehr Spielraum für die Verwendung teurerer Materialien gegeben ist, was zu Preissteigerungen führt. Es fällt auf, dass der Preis eines Einfamilienhauses in der Region um die A50-Achse fast gleich geblieben ist, während der Preis eines Mehrfamilienhauses um über 20.000 auf gut 250.000 € gestiegen ist. Damit war eine Neubauwohnung 2015 im Durchschnitt teurer als ein Einfamilienhaus. In der Region Amsterdam ist ein neues Einfamilienhaus 14 % teurer als eine Etagenwohnung, in Utrecht beträgt der Unterschied 8 % und in Den Haag-Rotterdam 4 %. Im Markt für Bestandswohnungen liegen die Preise ebenfalls über denen von vor zwei Jahren, absolut betrachtet wurde das Niveau von 2008 jedoch noch nicht wieder erreicht [Abbildung 4.32].



4.30 Niederlande: Durchschnittliche jährliche Neubauproduktion 2000 - 2015 und p2016 - p2030 pro Region

Quelle: CBS/ABF Research, Bearbeitung BPD

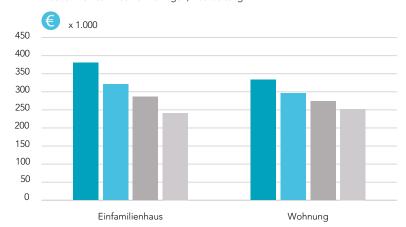


2000 - 2015 p2016 - p2030

Aufgrund des Bevölkerungswachstums bis 2030 wird in allen vier Regionen eine kräftige Neubauproduktion erwartet.

4.31 Niederlande: Verkaufspreise für Neubau pro Region 2015

Quelle: Monitor Nieuwe Woningen, Bearbeitung BPD



Region Amsterdam
Region Utrecht
Den Haag-Rotterdam
Nord-Süd-Korridor A50

Neubauwohnungen sind im Durchschnitt in der Region Amsterdam am teuersten.

4.32 Niederlande: Durchschnittliche Transaktionspreise im Markt für Bestandswohnungen (Einfamilienhäuser und Wohnungen) pro Region 2000 - 2015

Quelle: Kadaster, Bearbeitung BPD



Region AmsterdamRegion Utrecht

— Nord-Süd-Korridor A50

— Den Haag-Rotterdam



Durchschnittlicher Verkaufspreis für Neubauwohnungen pro m² Wohnfläche

In Deutschland sind die Preise unumstritten am höchsten. In fast allen chancenreichen städtischen Regionen kostet eine Neubauwohnung im Schnitt mehr als in Frankreich und in den Niederlanden. München ist auch hier mit 8.000 € Spitzenreiter. In sehr vielen Regionen Deutschlands liegen die Preise zwischen 5.000 und 6.000 €. Wohnungen unter 4.000 €/m² sind kaum im Angebot. In den Niederlanden sind die Unterschiede zwischen den durchschnittlichen Verkaufspreisen in den einzelnen Regionen weniger groß. Am teuersten ist Amsterdam. In Frankreich gilt dies selbstverständlich für Paris. Eine Anmerkung zum Schluss: In dieser Tabelle geht es um Durchschnittspreise. Auch in Amsterdam werden natürlich Wohnungen für über 6.000 € und in Paris für über 10.000 € verkauft.

Verkaufspreis pro m²

3.300 €



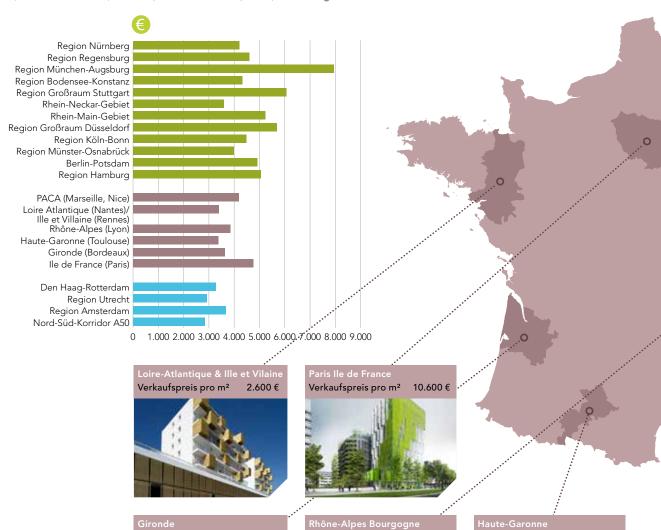


Verkaufspreis pro m²

3.700 €

Durchschnittlicher Verkaufspreis pro m² Wfl für Neubauwohnungen

Quelle: Spotzi, TRIMAG/Immoscout, Notaires (bases Bien et Perval) - BIPE, Bearbeitung BPD



Verkaufspreis pro m²





Schlussfolgerung: In den vielversprechenden Ballungsräumen in Europa verbessern sich die Aussichten für die Wohnungsmärkte

Allgemein

- Die chancenreichen Regionen in Frankreich,
 Deutschland und den Niederlanden, die 2011 und 2013
 definiert wurden, haben sich in den vergangenen drei
 Jahren weiterhin positiv entwickelt. Diese Regionen
 wiesen in den Bereichen Bevölkerung, Haushalte,
 Wirtschaft und Wohnungsproduktion Wachstum auf.
- Wohnungsbauprogramme eingeleitet, wobei die Finanzierung und Realisierung häufig auf die privaten Bauträger abgewälzt werden.
- Die Verfügbarkeit bebaubarer Flächen und die Bezahlbarkeit von Wohnraum in den städtischen Regionen werden in den kommenden Jahren die größten Herausforderungen sein.

Deutschland

- In allen chancenreichen Regionen Deutschlands sind Einwohnerzahlen, Einkommen und die Wohnungspreise (erheblich) gestiegen, auch bei der Nachfrage nach Wohnraum war ein Anstieg zu verzeichnen.
 Die Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen sind groß: In München sind die Einkommen und die Wohnungspreise im Schnitt doppelt so hoch wie in Berlin.
- Bis 2026 wird in diesen Regionen mit einer deutlichen Zunahme der Nachfrage nach Wohnraum gerechnet, und zwar mit dem höchsten Bedarf in den kommenden fünf Jahren. Ab 2021 wird sich die Kurve ein wenig abflachen. Der Grund für den zunehmenden Wohnungsmangel in den Städten liegt in den langwierigen Verfahren in den Bereichen Raumordnung und Planung, außerdem bei der geringen Kapazität der Bauindustrie. In einem solchen Klima sind Preissteigerungen unvermeidlich. In den Regionen München, Berlin, Stuttgart und Nürnberg sind die Verkaufspreise zwischen 2013 und 2016 um 20 - 30 % gestiegen.
- Der private Mietwohnungsmarkt wies ebenfalls enorme Preissteigerungen auf, wenn auch im Vergleich zum Markt für Eigentumswohnungen etwas geringere. Der maximale Mietpreis, der verlangt werden kann, scheint an seine Grenzen zu stoßen, und viele Haushalte entscheiden sich notgedrungen für kleinere Wohnungen. In einigen Kommunen werden soziale

Frankreich

- In allen chancenreichen Regionen Frankreichs nimmt die Zahl der Haushalte stark zu. Allerdings klafft das demografische Profil in Bezug auf die Zusammensetzung dieser Haushalte zunehmend auseinander.
 Das größte Wachstum vollzog sich im Großraum Paris.
 Der echte Kern – das Departement Paris – wird jedoch vergreisen und besteht zunehmend aus "Zweitwohnungen". In den umliegenden Departements ist hingegen keine Vergreisung festzustellen. Hier wohnen weitaus mehr Familien, und die Nachfrage nimmt zu.
- Durch die innerfranzösische Migration vergreisen auch die beliebten Küstenregionen. Lyon, Bordeaux und Toulouse zeigen ein ganz anderes Bild: Hier nimmt die Zahl der Haushalte deutlich zu, allerdings handelt es sich vor allem um junge Haushalte.
- In der Region Paris haben weitaus die meisten
 Transaktionen auf dem Wohnungsmarkt stattgefunden,
 außerdem sind hier die Preise am höchsten. Es folgen
 Lyon (in Bezug auf die Zahl der Transaktionen) und die
 Region PACA (in Bezug auf die Preise; vor allem in
 Toulon und Nizza ist das Wohnen teuer). An dritter
 Stelle liegen die städtischen Agglomerationen von
 Toulouse, Bordeaux, Nantes und Rennes, die mit vielen
 Transaktionen und hohen Preisen ebenfalls als
 chancenreiche Regionen einzustufen sind. Für alle
 chancenreichen Regionen gilt, dass die Preise für
 Neubauwohnungen (90 % aller projektmäßig

entwickelten Immobilien sind Apartmentwohnungen) höher sind als die für Bestandswohnungen.

Niederlande

- In den Niederlanden hat sich die Wirtschaft nach Jahren des Abschwungs wieder erholt, und dieser Trend lässt die städtischen Regionen des Landes nicht unberührt. Dieser Umstand und die niedrigen Zinsen erhöhen den Druck auf die städtischen Wohnungsmärkte weiter, was sich in mehr Transaktionen und höheren Preisen äußert. Vor allem in Amsterdam und Utrecht ist ein starkes Wachstum zu beobachten, vor allem bei der Zahl (junger) Haushalte und damit der Nachfrage nach Wohnungen. Die Vergreisung zeigt sich besonders in der Region Zwolle-Arnheim-Nimwegen-Eindhoven (A50-Achse).
- Die Voraussichten für den Wohnungsmarkt der kommenden Jahre sind gut. Bis 2030 steigt die Zahl der Haushalte und damit auch die Nachfrage nach neuen Wohnungen an. Um diesem voraussichtlichen Anstieg der Zahl der Haushalte zu begegnen, muss die Wohnungsproduktion weiter erhöht werden. Auch in den städtischen Gebieten zeigt sich eine zunehmende Vergreisung der Bevölkerung. Dadurch werden andere Wohnungsformen oder Wohnungsanpassungen erforderlich.
- Die Immobilienpreise (Miete und Eigentum) steigen am schnellsten in der Region Amsterdam, und zwar in 2 Jahren um über 20 %. Utrecht liegt an zweiter Stelle. In den Regionen Den Haag/Rotterdam und in der A50-Achse sind die Preisanstiege eher moderat.

Bataviahaven, Lelystad





05 Wohnungsmarkt Polen

In der Ausgabe Wohnungsmärkte im Vergleich 2014 war der Fokus auf Skandinavien gerichtet, eine Gruppe von Ländern mit interessanten und vielversprechenden Regionen. 2016 fiel die Wahl auf Polen, das größte Land mit der größten Wirtschaft des ehemaligen Ostblocks. Polen hat 38 Millionen Einwohner und besitzt 5 städtische Regionen mit hohem Potenzial: Warschau, Krakau, Breslau, Posen und die Tri-City (Danzig-Zoppot-Gdingen). Der Großraum Warschau zählt fast 2 Millionen Einwohner, die anderen Städte zwischen 500.000 und 800.000 Einwohner. Die weltweite Krise von 2008 hat Polen ohne größere Blessuren überstanden. Seit 2005 hat sich eine Professionalisierung des Wohnungsmarkts vollzogen. Raumordnungspolitik, Gesetzgebung, Finanzierung, Förderprogramme und professionelle Marktparteien sind inzwischen mit denen der westeuropäischen Märkte vergleichbar, auch wenn die Transparenz noch zu wünschen übrig lässt. Mit einem jährlichen Bauvolumen von über 150.000 Wohneinheiten hat sich Polen zu einem interessanten Markt entwickelt.



Polen

Dieses Kapitel ist in enger Zusammenarbeit mit dem Marktforschungs- und beratungsunternehmen REAS aus Polen erstellt worden.

Bevölkerung und Wirtschaft

Mit 1,7 Mio. Einwohnern ist Warschau die weitaus größte Stadt Polens. Seit 2000 ist die Stadt allmählich gewachsen, wobei das Saldo von Ein- und Auswanderung in dem Zeitraum von 2000 - 2015 bei rund 100.000 Einwohnern lag. Die Prognose für die kommenden 15 Jahre verspricht ein bescheidenes Wachstum. Das Statistische Zentralamt Polens hat die Zahl der Einwohner, besonders von Warschau, doch bis zu einem gewissen Maß auch von anderen Großstädten, signifikant zu niedrig angesetzt, während gleichzeitig die Zahl der Einwohner in ländlichen Gebieten als zu hoch angesetzt wurde. (Es gibt keine Ummeldepflicht beim Einwohnermeldeamt. Deshalb wohnen viele Studenten zwar in den Großstädten, doch sie erscheinen nicht in der Statistik.) Krakau (Krakow) ist

mit fast 800.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Polens. Breslau (Wroclaw) hat 750.000 Einwohner und die Tri-City (der Großraum Danzig-Zoppot-Gdingen) 650.000. In den beiden städtischen Regionen ist die Bevölkerungsentwicklung nahezu stabil. Posen (Poznan) mit ca. 550.000 Einwohnern hat seit 2000 ca. 40.000 Einwohner verloren. Die Prognosen bis 2023 für diese Städte sagen nur für Warschau ein geringes Wachstum voraus, während der Umfang der anderen Städte gleich bleibt oder leicht zurückgeht [Abbildung 5.1].

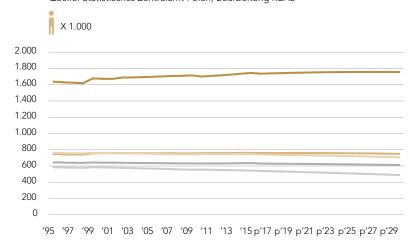
Obwohl es keine aktuellen Zahlen und Prognosen über die Entwicklung der Haushalte gibt, weisen die Zensus-Zahlen seit 2002 ein deutliches Wachstum auf [Abbildung 5.2].

Kurkowa 14, Wrocław





Quelle: Statistisches Zentralamt Polen, Bearbeitung REAS

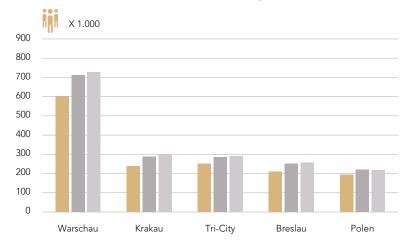




— Breslau — Polen

5.2 Polen: Prognose Entwicklung der Haushalte 1988 - 2011

Quelle: Statistisches Zentralamt Polen, Bearbeitung REAS

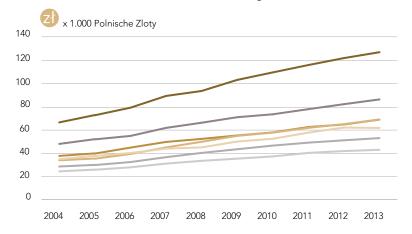






5.3 Polen: Bruttoinlandsprodukt pro Kopf (in aktuellen Preisen) in den analysierten Städten, 2004 - 2013

Quelle: Statistisches Zentralamt Polen, Bearbeitung REAS



- Warschau — Krakau — Breslau

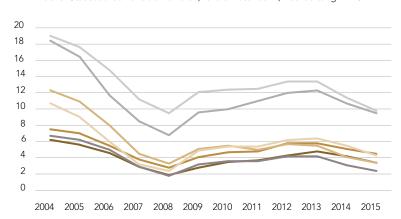
Tri-City — Posen

— Lodz

— Polen

5.4 Polen: Arbeitslosenrate der größten Städte 2004 - 2015

Quelle: Statistisches Zentralamt Polen, lokale Datenbank, Bearbeitung REAS



— Warschau — Krakau

— Breslau Tri-City

— Posen

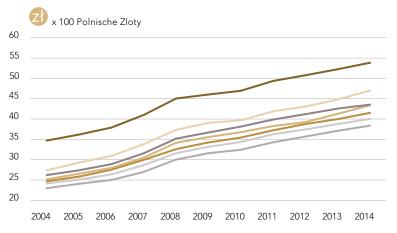
— Lodz

— Polen

Städte in Polen weisen niedrigere Arbeitslosenquoten auf als Städte in Frankreich und den Niederlanden.

5.5 Polen: Durchschnittsgehalt in den größten Städten 2004 - 2014

Quelle: Statistisches Zentralamt Polen, lokale Datenbank, Bearbeitung REAS



- Warschau

Krakau

- Breslau

Tri-City — Posen

— Lodz

Polen

Nimmt man das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf als Benchmark für die Entwicklung der Konjunktur, erkennt man, dass Warschau auch in historischer Perspektive an erster Stelle steht. Trotz eines leichten Knicks 2008 wird dieser Vorsprung allmählich größer. Auch Posen hebt sich positiv unter den Städten hervor. Krakau, Breslau und der Großraum Danzig (Tri-City) weisen eine relativ ähnliche Entwicklung auf. In Lodz (Łódź) liegt das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf unter dem der anderen Städte, und dieser Abstand ist bereits seit längerer Zeit unverändert [Abbildung 5.3].

Die Arbeitslosenrate in den Städten liegt unter dem nationalen Durchschnitt, auch wenn Lodz eine Rate von 9,5 % meldet. Trotz des plötzlichen Anstiegs während der Krise liegt die Arbeitslosenrate bemerkenswerterweise zurzeit in allen Städten unter dem Stand von 2005. Der Zustand des Arbeitsmarktes in Breslau und in der Tri-City hat sich signifikant verbessert [Abbildung 5.4].

Warschau spielt im Vergleich zu anderen Städten auch in Bezug auf die Gehälter, die 15 % über denen in der zweitplatzierten Tri-City liegen, eine führende Rolle. Die Unterschiede zwischen der Tri-City, Posen, Breslau und Krakau sind weitaus geringer. Eine Angleichung der Gehälter in den einzelnen Städten scheint jedoch nicht zu erfolgen. Ganz im Gegenteil, denn die Unterschiede nehmen weiter zu. Am schlechtesten wird in Lodz verdient. Hier liegen die Durchschnittsgehälter noch unter dem nationalen Durchschnitt [Abbildung 5.5].

Der Wandel, der sich auf dem Wohnungsmarkt vollzogen hat, war der größte Wandel aller Branchen der polnischen Wirtschaft. Das kommunistische Zeitalter hat der Baubranche in der frisch gebackenen Republik Polen in den frühen 1990er Jahren ein schwieriges Erbe hinterlassen: Wohnungsgenossenschaften als einzige Form von Bauherren; riesige Plattenbaukomplexe als vorherrschender Baustil; eine Bauplanung, die Grundstückswerte völlig außer Acht ließ; Städte und

Ortschaften, die vom sog. Lumpenproletariat bewohnt wurden; und eine Mentalität in der Bevölkerung, die es gewohnt war, Wohnungen 'zu bekommen, zu organisieren oder zu erben'.

Der zweite Teil des kommunistischen Erbes war eine lange Liste mit Dingen, die kaum vorhanden waren oder völlig fehlten: reguläre Wohnungskredite und Banken, die solche Kredite gewährten; professionelle Wohnungsverkäufer, klar definierte Eigentumsverhältnisse für Grundstücke, vor allem in Warschau; Verhaltensregeln für Bauunternehmen und Wohnungsverkäufer, einschließlich der wichtigen Regeln für den Verkauf noch im Bau befindlicher Wohnungen; Managementverfahren für Mehrfamilienhäuser einschließlich Eigentumswohnungen und ein System zuverlässiger und schnell zu aktualisierender Register.

Vor allem fehlten Polen jedoch polnisches Kapital und polnische Investoren. Es gab nahezu keine polnischen Unternehmer mit Erfahrungen beim Bau von Eigentumswohnungen, noch nicht einmal ein Wort in der polnischen Sprache, das diese Aktivität hätte beschreiben können. Der Begriff "Projektentwickler" (developer) entstand erst nach einigen Jahren, und erst nach weiteren Jahren bürgerte sich der Begriff "deweloper" mit polnischer Schreibweise ein.

Umfang und Schwankungen der Nachfrage waren in den 90er Jahren deutlich von Steuererleichterungen abhängig. Dies waren sowohl Einkommensteuererleichterungen für Personen, die eine Wohnung (oder ein Haus) zum Eigenbedarf kauften oder bauten, als auch für individuelle Mietinvestoren für Gebäude mit Mietwohnungen. Leider wurden diese Steuererleichterungen in den ausgehenden 90er Jahren allmählich abgebaut. Die oben genannten Faktoren sowie der Konjunkturrückgang in den Jahren 2001 - 2003 führten zur ersten Krise des Wohnungsbaumarkts.





Garnizon, Gdańsk Wrzeszcz

Zwischen 2004 und 2011 standen die folgenden Themen im Mittelpunkt: Steuerung der Inflation, rund sieben Millionen junge Menschen erreichten das Erwachsenenalter (waren über 24 Jahre alt), während einige von ihnen Familien oder unabhängige Haushalte gründeten, Einführung von Veränderungen bei Planungsvorschriften (Abschaffung von Generalplänen), was zu einer Verlängerung der Genehmigungsverfahren führte, Polens EU-Beitritt (2004), die Herausbildung eines deutlichen Schwerpunktes bei neuen Investitionen (besonders neue Arbeitsplätze) und die darauffolgende Konzentration auf das Wirtschaftswachstum in den fünf größten Städten (Warschau, Krakau, Posen, die Tri-City und Breslau), was zu einem vermehrten Zuzug in diese Städte führte, Niederlassung ausländischer Entwicklungs-

gesellschaften, die zum Anstieg des Bestands an Eigentumswohnungen in den größten Städten beitrug, Kapitalzufluss ausländischer Spekulanten (2006 - 2007) und das Verteilungsphänomen spekulativer Investitionen (meist auf das "Houseflipping" gerichtet) im Wohnungsmarkt durch polnische Investoren, ein bisher nie dagewesener Zufluss ausländischer Devisen (Schweizer Franken), neue Kredite in den Jahren 2007/2008 zur Stützung der schwächelnden Nachfrage und der halbwegs verzögerten und verlangsamten Wertminderung, die Kreditkrise (September 2008) – die weltweite Banken- und Finanzkrise, die auch in Polen zu einem dramatischen Rückgang der Vergabe neuer Kredite und zu schwerwiegenden Einschnitten bei der Genehmigung neuer Wohnungsbauprojekte für Projektentwickler geführt hat.

Ab dem 4. Quartal 2009 setzte eine langsame Erholung ein: Die Verkaufszahlen stiegen wieder, und Projektentwickler konnten allmählich wieder neue Projekte anstoßen. Die Banken trauten sich wieder, mehr Kredite zu vergeben, wenn auch ausschließlich in polnischen Zloty. Das staatliche Programm Rodzina na Swoim (Familie im Eigenheim), das Erstkäufern interessante Fördermittel gewährte, die mit polnischen Krediten Wohnungen zu relativ günstigen Preisen und mit Wohnflächenlimit kaufen konnten, stimulierte die Nachfrage nach Krediten.¹

Der wichtigste Faktor, der die Maßnahmen der Akteure des Immobilienmarkts vom 1. Halbjahr 2011 bis zum 1. Halbjahr 2013 beeinflusst hat, war die Einführung eines neuen Gesetzes zum Schutz von Immobilienerwerbern in der ersten Jahreshälfte 2012. Nach diesem Gesetz ist der Standardvertrag zwischen dem Projektentwickler und dem Käufer als ein Vertrag, definiert, in dem der Projektentwickler zusichert, dem Käufer nach Fertigstellung einer Wohnung die Rechte für eine separate Wohneinheit (oder die Rechte für ein Einfamilienhaus) zu gewähren oder zu übertragen, und in dem der Käufer seinerseits gewährleistet, eine Zahlung über den Erwerbspreis dieses Rechts zu leisten. Dieser Vertrag ist notariell zu beurkunden. Damit wird die Position des Immobilienerwerbers im Vergleich zu der des Projektentwicklers deutlich gestärkt.

Im Falle einer Insolvenz des Projektentwicklers werden zuerst die Ansprüche des Käufers einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses bezüglich seiner Investition befriedigt.

Zum Jahresende 2014 stiegen die Verkaufszahlen auf eine neue Rekordhöhe, vor allem in Bezug auf die Zahl der fertiggestellten Wohnungen. Diese Ergebnisse sind der stabilen Preislage, den niedrigen Zinsen und dem vorsichtigen Optimismus der Immobilienerwerber ebenso zu verdanken wie dem attraktiven Angebot der Projektentwickler. Das Regierungsprogramm "Wohnungen für junge Leute" (Mieszkanie dla Młodych, oder abgekürzt MdM)² und die Mobilisierung von Käufern, die bereit waren, ihren letzten Kredit mit einem LTV von über 90 % auszulösen, bevor strengere Kapitalanforderungen gestellt werden, hatte ebenso eine positive Wirkung auf den Markt.

2015 war ebenfalls ein sehr gutes Jahr für den polnischen Immobilienmarkt. Die Auswirkungen des MdM-Programms, auf das die Projektentwickler nach fast zweijähriger Laufzeit ihre Angebote abgestimmt haben, sind nicht zu unterschätzen. Niedrige Zinsen und die Aussicht auf Zinsen für Depots, wie sie seit dem Fall des Kommunismus nicht niedriger gewesen sind, hat sehr viele Investoren angelockt, die in Miet- oder Kaufwohnungen investieren wollten. Sorgen über strengere Anforderungen an Mindesttilgungsraten für Kredite ab Januar 2016 haben sich mit einem Ansturm auf Kredite zum Jahresende 2015 bemerkbar gemacht.

Insgesamt gab es seit 1996, der Geburtsstunde des polnischen Markts für Projektentwickler, zwei Höhepunkte (1997 - 2001 und 2004 - 2009) und zwei Tiefpunkte (2002 - 2003 und 2009). Nach der schnellen Expansion mit explodierenden Preisen zwischen 2006 und 2008 war zwischen 2010 und der ersten Jahreshälfte von 2013 eine leichte Preiskorrektur zu beobachten. Bemerkenswert ist, dass sich der private Wohnungsbausektor trotz fehlender staatlicher Unterstützung in den zehn Jahren von 1998 - 2007 erstaunlich gut entwickelt und – in Spitzenzeiten – jährlich fast 100.000 Wohnungen im ganzen Land gebaut hat.

Struktur der Projektentwicklerbranche

Die Projektentwicklerbranche in Polen besteht zurzeit aus mehreren tausend Unternehmen sehr unterschiedlichen Umfangs und Potenzials. Da gibt es zum einen die Marktführer mit Firmen wie Dom Development, JW. Construction, Robyg oder Polnord, Aktiengesellschaften, die an der Warschauer Börse gelistet sind und die mindestens ein Dutzend unterschiedlicher Projekte in mehreren Städten und unterschiedlichen Marktsegmenten gleichzeitig bewältigen und zwischen ein- und zweitausend Wohnungen jährlich verkaufen. Die Reife und Attraktivität des polnischen Marktes wird deutlich durch die allgemeine Präsenz von Projektentwicklern mit vollständig oder vorwiegend ausländischem Kapital bestätigt.

Zum anderen gibt es Hunderte kleiner Unternehmen, die meist Projektentwickler und Bauunternehmer in einem sind und generell ein bis zwei Projekte gleichzeitig

¹ Rodzina na Swoim (RnS) ist ein staatliches Förderprogramm, das Käufer von Bestands- und Neubauwohnungen bezuschusste. Dieses Programm richtete sich nur an Erstkäufer. Die Wohnungen unterlagen einem Preis- und einem Wohnflächenlimit. Das Programm gewährte einen Zuschuss auf die Zinsen für vergünstigte Wohnungskredite für 8 Jahre und endete im Dezember 2012.

² MdM (Wohnungen für junge Leute) ist ein Förderprogramm, das jungen Menschen Zuschüsse beim Kauf ihrer ersten Wohnungen gewährt.



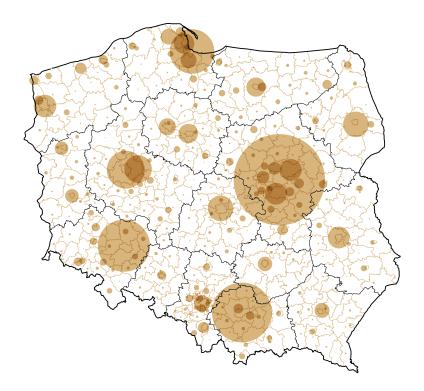
5.6 Polen: Fertigstellungen im Wohnungsneubau (Wohnungen oder Einfamilienhäuser) nach Bauträgern 1996 - 2015

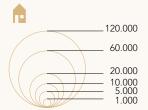
Quelle: Statistisches Zentralamt Polen, Ergebnisse von 2003, verzerrt durch die massenweise Erfassung von Einfamilienhäusern, die vor diesem Jahr erbaut und bezogen wurden, Bearbeitung REAS



- Sonstige (z. B. Gemeinden/Kommunen, Staat, Wohnungsbauvereine)
- Wohnungsbaugenossenschaften
- Projektentwickler
- Private Bauherren

5.7 Polen: Wohneinheiten (Wohnungen oder Einfamilienhäuser), die 2006 bis 2015 in Polen von Projektentwicklern fertiggestellt wurden (statistische Kategorie Eigentum oder Vermietung) Quelle: REAS, CSO





Zwischen 75.000 und 100.000 Wohnungen und Häuser werden jährlich von Projektentwicklern realisiert, vor allem in großen und kleinen Städten. durchführen, mit einem jährlichen Verkauf von einem bis mehreren Dutzend Wohnungen pro Jahr. Allerdings ist der Sektor nach wie vor stark zersplittert: Unternehmen mit einem Lieferumfang von über 100 Wohnungen pro Jahr machen in den größten Städten nur wenige Prozente aus. Schätzungsweise besitzen die größeren polnischen Projektentwickler jeweils einen Marktanteil von 2 - 3 %, während die als groß bewerteten restlichen Unternehmen weniger als 1 % der Anteile am polnischen Markt besitzen.

Wohnungsbau

Das Bedürfnis nach einer Eigentumswohnung ist bei den Polen sehr stark, wie die Ergebnisse einer Umfrage unter potenziellen Wohnungskäufern zeigen. Die Entwicklungen im Markt für Neubauwohnungen und in der privaten Bauwirtschaft bestätigen die Nachfrage nach Neubauwohnungen. Rund 60.000 - 75.000 Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden (Erstbezug) werden jährlich gebaut, die Mehrheit von ihnen ist innerhalb von 12 Monaten nach der Fertigstellung verkauft. Einige der Wohnungen werden anschließend vermietet, meist von privaten Investoren.

Rund 70.000 - 80.000 von privaten (individuellen)
Investoren gebaute Wohneinheiten werden jährlich
bezogen, vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser, die
von den Bauherrn zum Eigenbedarf gebaut werden. Zu
dieser Kategorie gehören jedoch auch einige Wohnungen
in kleinen mehrgeschossigen Gebäuden, die von kleinen
Unternehmen gebaut und verkauft werden [Abbildung 5.6].

Während die durchschnittliche Wohnfläche der von Projektentwicklern errichteten Wohnungen in den vergangenen Jahren zwischen 60 und 62 m² lag, ist die durchschnittliche Wohnfläche der von privaten Investoren errichteten Häuser mit 140 und 160 m² weitaus großzügiger.

Die größten Spannungen auf dem Wohnungsmarkt konzentrieren sich auf die Großstädte Polens, an erster Stelle Warschau, gefolgt von Krakau, Breslau, der Tri-City (Danzig-Zoppot-Gdingen) und Posen.

Die Karte mit den Baumaßnahmen der Projektentwickler [Abbildung 5.5] zwischen 2006 und 2015 zeigt, dass nur eine Handvoll der oben genannten Märkte in den

Zwei Drittel des Wohnungsbestandes ist in Privatbesitz. vergangenen Jahren eine Vielzahl an Projektentwicklern angezogen hat. Der Warschauer Markt und andere führende Märkte (Krakau, Breslau, Posen und die Tri-City) sind relativ reife Märkte, in denen ein größeres Volumen möglich ist. Zum Vergleich besteht jedoch bei vielen kleineren Märkten, unter ihnen auch relativ wichtige wie Lodz, Katowice, Szczecin und Lublin, durch die Vermarktung eines Großprojekts oder mehrerer kleinerer Projekte (200 - 300 Wohnungen) die Gefahr der Destabilisierung [Abbildung 5.7].

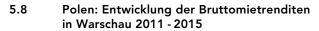
Der Gesamtwert des Marktes in den sechs größten Städten, der als Wert aller Transaktionen mit Projektentwicklern in den Jahren 2010 und 2011 definiert wird (die alle in Bezug auf Leistung vergleichbar sind), wurde auf 11,5 - 12,0 Mrd. PLN brutto (inklusive USt.) geschätzt. Die Prognose für 2016 war sogar noch besser, und der Wert der verkauften Wohneinheiten wird höchstwahrscheinlich 19,7 Mrd. PLN übersteigen und bei 19,8 Mrd. PLN liegen.

Miete oder Eigentum

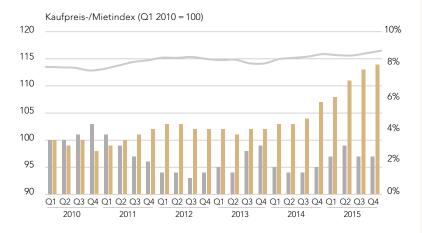
Die Mehrzahl des Wohnungsbestands – auch der Neubauwohnungen – in Polen ist im Besitz von Privatpersonen. Nach den Zahlen der Volkszählung von 2011 sind rund 64 % des polnischen Wohnungsbestands Privatbesitz, während 18 % im Besitz von Wohnungsbaugenossenschaften sind rund 9 % sind im Besitz von Gemeinden und Kommunen, 1 % gehören dem Staat und weitere 1 % sind im Besitz sozialer Wohnungsbaugesellschaften. Nur 2 % waren im Besitz von Unternehmen (als Mietwohnungen für Mitarbeiter).

Es ist ein häufig gemachter Fehler, den Besitz durch Privatpersonen mit der Bewohnung durch den Eigentümer gleichzusetzen. Ein Großteil des Wohnungsbestands, der in Händen von Privatpersonen und Wohnungsbaugenossenschaften ist, wird vermietet, meist auf dem freien Markt. Obwohl auf dem polnischen Wohnungsmarkt der Eigentümer meist auch der Bewohner ist, zeigt sich in den vergangenen Jahren, dass eine Mietwohnung inzwischen für viele Haushalte eine Alternative ist. Strengere Vorschriften für die Kreditvergabe, Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt und begrenzte Aussicht auf einen Konjunkturaufschwung halten Haushalte davon ab, sich über lange Zeit zu verschulden. Die bislang typische Vorgehensweise junger polnischer Paare und Singles - erst der Kauf einer kleinen Wohnung und nach ungefähr 5 Jahren der Umzug in eine größere Wohnung – ist für viele unerschwinglich geworden.





Quelle: REAS



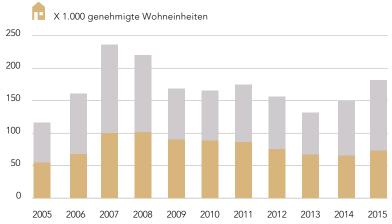
Durchschnittlicher Angebotspreisindex Miete

Durchschnittlicher Angebotspreisindex Kauf

Durchschnittliche
Bruttomietrendite in %

5.9 Polen: Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser und Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden 2005 - 2015

Quelle: Statistisches Zentralamt Polen, Schätzungen REAS

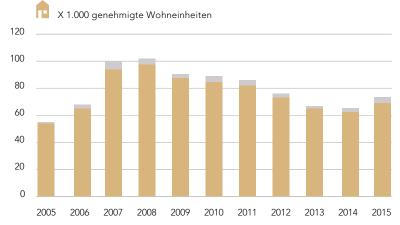


EinfamilienhausMehrfamilienhaus

Die Anzahl von genehmigten Wohnungen 2015 übersteigt die Häuseranzahl.

5.10 Polen: Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser nach Bauträger 2004 - 2015

Quelle: Statistisches Zentralamt Polen, Schätzungen REAS



Private Bauherren
Sonstige Projektentwickler



Central Park Ursynów, Warszawa

Im Vergleich zum Einkommen sind die Mieten relativ hoch. Die höchsten Mieten müssen in Warschau gezahlt werden, wo allerdings auch das größte Angebot an Mietwohnungen besteht. Ein Studio mit 30 m² Wohnfläche kostet monatlich im Durchschnitt 1.500 PLN. Das entspricht ungefähr einem Drittel eines Monatsgehalts in Warschau. Gängige 1- und 2-Zimmerwohnungen kosten im Schnitt 2.000 PLN bzw. 2.900 PLN. Damit liegen die durchschnittlichen Monatsmieten in der polnischen Hauptstadt bei 46 PLN pro Quadratmeter, umgerechnet bei 11 €. Extrem hohe Mieten in der Innenstadt sind für diese hohen Durchschnittspreise verantwortlich. Am Stadtrand sind die Mieten allerdings mitunter 40 % billiger [Abbildung 5.8].

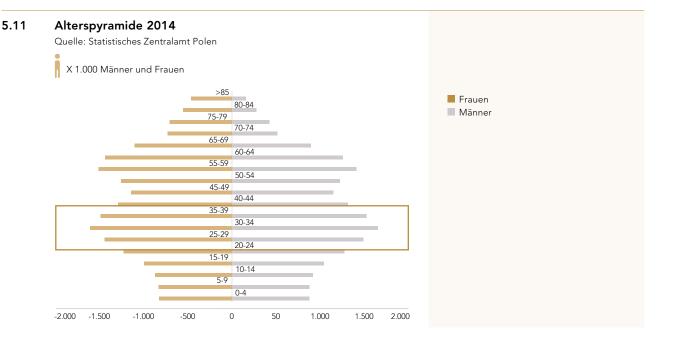
In den kleineren Märkten von Krakau, Breslau, Posen und der Tri-City liegen die Monatsmieten mit 30 - 35 PLN/m² (ca. 7 - 9 €) ein Stück niedriger. Abseits der Innenstädte mit guter Verkehrsanbindung sind die Mieten niedriger. Die niedrigsten Preise zahlt man für Wohnungen am Stadtrand. Abgesehen von Warschau sind die Wohnungsmieten am Stadtrand in diesen Städten um bis zu 20 % niedriger.

Quantitativer und qualitativer Mangel auf dem Wohnungsmarkt

Im Vergleich mit westeuropäischen Ländern ist die Quantität und Qualität des Wohnungsbestandes schlecht und steht damit für eine Herausforderung. Ein Beleg dafür sind die insgesamt niedrigen Kennziffern des Wohnungsmarkts, beispielsweise die durchschnittliche Zahl der Wohnungen pro 1.000 Einwohner, die durchschnittliche Wohnungsgröße von 70,2 m² (in der EU 85 m²) oder die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 24,4 m² im Vergleich zu 35 - 45 m² in den meisten EU-Ländern. In Bezug auf das Eigentumsverhältnis sind rund 75 % der Wohnungen im Besitz von Familien oder Privatpersonen, der Großteil davon ohne Hypothek.

Der Mangel an Wohnungen und die geringe Qualität des Wohnungsbestands sind wichtige Faktoren für die Nachfrage nach Neubauwohnungen – ein wichtiger Faktor, mit dem sich die Situation in Polen deutlich von der in den westeuropäischen Ländern unterscheidet. Vor allem in den Großstädten ist der Nachholbedarf groß.





Angaben des Statistischen Zentralamts von Polen zufolge blieb die Zahl der Baugenehmigungen für Projektentwickler zum Bau von Einfamilienhäusern in den letzten Jahren landesweit unter 5.000 pro Jahr. Außerdem wurden seit 2009 stets weniger Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt. Dennoch lag die Zahl noch immer höher als in der Zeit vor dem Bauboom 2006 - 2008 [Abbildung 5.9].

Ein typisches polnisches Einfamilienhaus ist freistehend mit einer Wohnfläche von ca. 140 - 220 m², mit gemauerten Wänden oder Wänden aus Hohlblocksteinen. Es hat eine Isolierung aus Styrofoam oder Mineralwolle und steht in der Peripherie von Städten oder in kleineren Ortschaften auf einem relativ großen Grundstück (700 - 1500 m²).

Projektentwickler entwickeln hingegen eher Reihenhäuser oder Doppelhäuser. Allerdings finden sich vor allem in der Nähe von Warschau, Krakau oder der Tri-City auch einzelne Projekte mit größeren freistehenden Häusern mit einer Wohnfläche von über 200 m² [Abbildung 5.10].

Die Nachfrage nach Wohnungen wird von demografischen Trends gestützt, die jedoch eine geografische Differenzierung anbringen und sich vor allem auf Polens Metropolen beziehen.

Menschen, die während des zweiten Babybooms zwischen 1976 und 1985 geboren sind, befinden sich gerade in der Phase, in der sie ihren eigenen Haushalt und ihre eigene Familie gründen, und betreten jetzt den Wohnungsmarkt. Dieses Potenzial lässt sich aus der Altersstruktur der Bevölkerung Polens ablesen [Abbildung 5.11].

In Polen leben über 9 Millionen Menschen zwischen 24 und 38 Jahren, von denen die meisten eine Wohnung brauchen (oder ihre derzeitige Wohnsituation verbessern möchten).

In dieser Gruppe gibt es zwei Gruppen von Immobilienerwerbern, und zwar die Ersterwerber und die Wohnungs-Upgrader (oder Aufsteiger-Familien). Erstkäufer sind meist zwischen 25 und 30 Jahre alt, manche kaufen sogar schon zwischen 20 und 25 Jahren ihre erste Wohnung. Aufsteiger-Familien sind meist über 30 Jahre.

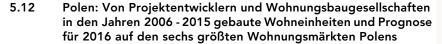
Es herrscht ein stetiger Zuzug in die 4 - 5 größten polnischen Städte, was jedoch zu Lasten der ländlichen Gebiete geht. Von diesem Trend profitieren jedoch auch die suburbanen Gebiete rund um die großen Städte. Nach Schätzungen des polnischen Statistischen Zentralamts wird die Zahl der Haushalte in Warschau bis 2020 steigen.

Mittelfristig wird der Pro-Kopf-Bedarf an Wohnfläche vor allem in den großen Ballungsräumen, aber auch in mittelgroßen Städten zunehmen. Damit wird auch der Wohlstand der polnischen Gesellschaft höher (gradueller wirtschaftlicher Konvergenzeffekt); gleichzeitig wird die durchschnittliche Haushaltsgröße (Zahl der Bewohner einer durchschnittlichen Wohneinheit) sinken.

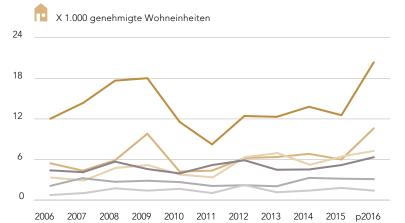
Hinsichtlich der Gesamtbevölkerung des Landes liegt der Höhepunkt bereits hinter uns. Die Bevölkerungszahlen werden sinken, wenn Polen nicht mehr Einwanderer aufnimmt und nicht mehr so viele junge Menschen ins Ausland, meist nach Deutschland und Großbritannien,







Quelle: Statistisches Zentralamt Polen, REAS



— Warschau

— Krakau — Breslau

- Tri-City — Posen

— Lodz

5.13 Polen: Änderungen des zahlenmäßigen Wohnungsangebots zum Quartalsende in den Jahren 2007 - 2016

Quelle: REAS



— Warschau

— Krakau

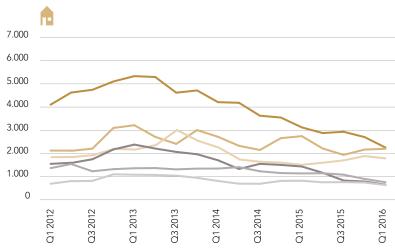
— Breslau Tri-City

— Posen

— Lodz

5.14 Polen: Anzahl zum Verkauf angebotener fertiggestellter Wohnungen zum Quartalsende in den Jahren 2012 - 2016

Quelle: REAS



— Warschau

— Krakau — Breslau

- Tri-City

— Posen

— Lodz

"exportiert". Ein Bevölkerungswachstum wird höchstens in wenigen Regionen zu beobachten sein, und zwar vorwiegend in der Umgebung von Großstädten. Dies wird mit einer Stabilisierung und einem leichten Rückgang der Bewohner der wenigen Großstädte einhergehen. Im restlichen Polen wird sich der Trend des Wegzugs relativ rasch fortsetzen, vor allem in ländlichen Gegenden und Kleinstädten. Ein ähnlicher Prozess ist für Lodz und die meisten Städte Oberschlesiens zu erwarten.

Insgesamt ist aufgrund dieser ungünstigen demografischen Trends allerdings bis 2020 kein wesentlicher Nachfragerückgang in den Großstädten mit ihrer stabilen Konjunktur und dem dynamischen Arbeitsmarkt zu erwarten. Kurzfristig werden die demografischen Entwicklungen nur wenig Auswirkungen haben, erst gegen 2030 werden deutlichere Folgen sichtbar. Allerdings kann sich diese Situation deutlich ändern, wenn sich die Einwanderungspolitik wandelt und mehr Einwanderer zugelassen werden.

Die wesentlichen Faktoren mit Einfluss auf die Nachfrage nach Neubauwohnungen werden langfristig der wachsende Wohlstand der Gesellschaft und der Wunsch der Großstadtbewohner sein, ihren Lebensstandard zu erhöhen.

Derzeitige Marktlage in den Großstädten

In den vergangenen Jahren hat ein zunehmendes Verkaufsvolumen Projektentwickler dazu angeregt, mehr und mehr neue Projekte fertigzustellen. In der Folge stieg das Produktionsvolumen der Projektentwickler stetig an. 2015 wurden in den sechs größten Städten über 35.000 Miet- und Eigentumswohnungen gebaut, ein Volumen, das seit drei Jahren in Folge erreicht wurde. Abgesehen von einer schwachen Fluktuation ist die Marktlage als

In der letzten drei Jahre wurden in der 6 Großstädte 35.000 Wohnungen jährlich neu gebaut.

stabil zu bezeichnen. Der größte Anstieg beim Bau von Wohnungen in der 1. Jahreshälfte 2016 im Vergleich zu 2011 war in Posen (um 44 % und in Breslau +15 %) zu verzeichnen, während die Produktion in Lodz (um 19 %) und der Tri-City (um 12 %) rückläufig war. In den restlichen Städten war mit 3 % kaum eine Änderung wahrnehmbar [Abbildung 5.12].

Das Ausmaß der Fluktuationen beim zahlenmäßigen Wohnungsangebot 2016 im Vergleich zu den Vorjahreszahlen war in jedem der betrachteten Märkte unterschiedlich. Auch hier stieg in Posen (11 %) und Lodz (10 %) die Zahl der angebotenen Wohnungen leicht. Der von REAS in der Tri-City erfasste Anstieg war noch geringer (fast 7 %). In Warschau und Breslau kehrte die Zahl der Wohnungsangebote auf dem Stand von Q1 2015 zurück. Nur in Krakau wurde in diesem Zeitraum ein Rückgang des Wohnungsangebots (um fast 6 %) beobachtet [Abbildung 5.13].

Derzeit machen Wohneinheiten in fertiggestellten Gebäuden ca. 17 % des gesamten Wohnungsangebots in den sechs beobachteten Städten aus. Noch vor einem Jahr betrug dieser Anteil 23 %. Ende März betrug die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Neubaumarkt in den sechs Städten 8.300 Wohnungen, mehr als 900 weniger als in dem Quartal davor. Hohe Verkaufszahlen und eine hohe Zahl der zum Verkauf angebotenen Wohnungen in aufeinanderfolgenden Quartalen beeinflussen die Struktur des Angebots [Abbildung 5.14].

Wohnungsmarkt Polen



Preise (1.000 Zloty = 225 €)

Auf dem polnischen Markt ist ein Bruttopreis (inklusive MwSt. von derzeit 8 %) in Zloty pro Quadratmeter Wohnfläche üblich. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass dieser Preis in über 95 % der Transaktionen für Wohnungen im Grundausbauzustand gilt, generell als "Shell-and-Core" bezeichnet. Dieser Standard kann jedoch je nach Projekt unterschiedlich sein.

Nach einem (im Vergleich zu 2013) geringen Anstieg 2014 blieb der Preis 2015 unter anderem wegen der Stabilisierung (in einigen Städten ein Rückgang) der Preislimits im Rahmen des MdM-Programms gleich. Um dieses Programm auszunutzen, haben Projektentwickler ihr Angebot zunehmend den Anforderungen des Programms angeglichen.

Vor allem in der Tri-City war 2015 ein Anstieg der Durchschnittspreise der zum Kauf angebotenen Wohnungen zu beobachten. Dieser Trend setzte sich im Die meisten Eigentumswohnungen werden nur im Grundausbau fertiggestellt, die Käufer können entweder selbst die Innenausbau machen, oder fertige Ausstattungspakkete (Küche, Bodenbelage, sanitair, u.s.w.) einkaufen.

ersten Quartal 2016 fort. Nur in Krakau und Lodz sanken die Preise für zum Kauf angebotene Wohnungen [Abbildung 5.15].

Der Wohnungsmarkt in Warschau

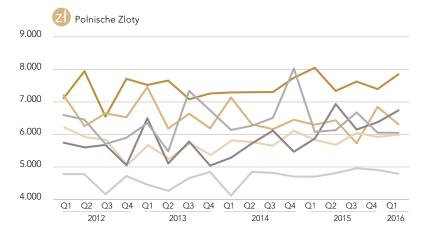
Von unterschiedlichen Investorentypen fertiggestellte Wohneinheiten (private Projektentwickler, öffentliche Einrichtungen, private Haushalte, Wohnungsbaugenossenschaften) sind in Abbildung 5.16 dargestellt.

Osiedle Zielona Italia, Warszawa



5.15 Polen: Durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche der zum Kauf angebotenen Wohnungen in den fünf aktivsten Städten Polens und in Lodz 2012 - 2016

Quelle: REAS



— Warschau

— Krakau — Breslau

— Tri-City

— Posen

– Lodz

5.16 Polen: Durch Investoren in Warschau realisierte Wohneinheiten 2006 - 2015

Quelle: Statistisches Zentralamt Polen, Bearbeitung REAS



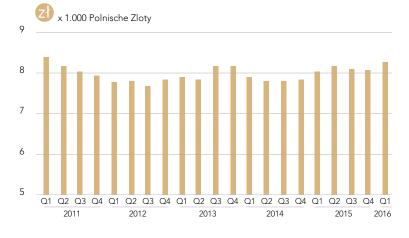
Private Bauherren Eigentum oder Miete

■ Wohnungsbaugenossenschaften

Sonstige

5.17 Polen: Durchschnittlicher Angebotspreis pro Quadratmeter (in allen Marktsegmenten) in Warschau 2011 - 2016

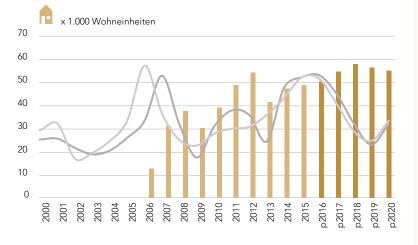
Quelle: REAS





5.18 Polen: Verhältnis der Wohnungsverkäufe im Vergleich zum Angebot in den sechs größten Städten im Zeitraum 2004 - p2020

Quelle: REAS April 2016

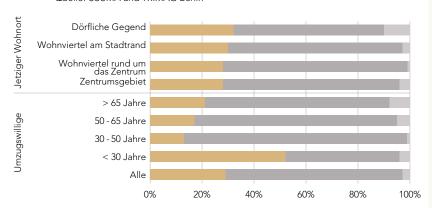


AngebotsprognoseWohnungsangebot

- Zum Verkauf angebotene Wohnungen
- Verkaufte Wohnungen

5.19 Polen: Präferenz zu mieten/kaufen

Quelle: USUMA und TRIMAG Berlin



Mieten Kaufen

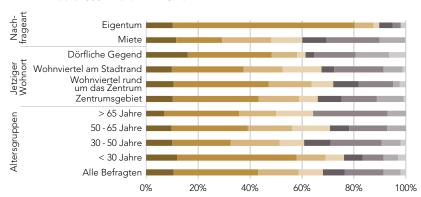
zu mieten.

Keine Angabe

Die Polen präferieren es klar, eine Wohnung zu kaufen statt

5.20 Polen: Bevorzugter Wohnungstyp

Quelle: USUMA und TRIMAG Berlin



- Unsanierte Wohnung
- Sanierte Wohnung
- Wohnung im Erstbezug
- Unsaniertes Haus ■ Saniertes Haus
- Neu gebautes Haus
- Zunächst ein Grundstück für einen Hausbau
- Weiß nicht/Keine Angabe



Fajny Dom, Kraków

Prognose für 2016 - 2020

Die folgende Abbildung [5.18] zeigt die Prognose für Nachfrage und Angebot, die im April 2016 von REAS erstellt wurde. Die Zahl des Wohnungsangebots in den Jahren 2016 - 2020 ist eine einfache Vorhersage auf der Grundlage des Verhältnisses zwischen der Zahl fertiggestellter und der Zahl verkaufter Wohneinheiten in aufeinanderfolgenden Jahren. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass wir in der Abschwungphase bei manchen Projekten beobachten, dass Einheiten nicht auf den Markt kommen, was zu einem schnelleren Rückgang der angebotenen Wohneinheiten führt, als aufgrund der Prognose zu erwarten gewesen wäre.

In Bezug auf die obige Prognose sei noch angemerkt, dass die in dieser Übersicht enthaltenen Nachfrageschätzungen nicht den Verkauf gesamter Gebäude oder großer Portfolios mit Wohneinheiten durch institutionelle Anleger wie BGK Nieruchomości oder ähnliche ausländische Fonds berücksichtigen. Solche Fonds sollten ihre Präsenz in Polen verstärken, und die Zahl der Wohnungsverkäufe sollte folgen, bis die Abschwungphase erreicht ist. Vergessen wir nicht, dass Rental Housing Fund laut der im vorigen Jahr veröffentlichten Strategie den Aufbau eines landesweiten Portfolios mit 20.000 Wohneinheiten bis 2020 beabsichtigt, davon 6.000 - 8.000 in Warschau. Angesichts der kritischen Äußerungen des neuen Ministers lässt sich allerdings nur schwer einschätzen, wie realistisch diese Pläne heute sind. Schlussfolgernd sollte festgehalten werden, dass die obigen Übersichten lediglich dazu dienen, langfristige allgemeine Trends

aufzuzeigen. Sie sollten daher nicht als präzise Vorhersage für verkaufte und gebaute Wohnungen gewertet werden. Alle Prognosen, einschließlich der obigen Prognose, sind lediglich eine Richtlinie und kein realistisches Szenario.

Haushaltsbefragung Polen

In Mai 2016 wurden im Auftrag von BPD 1.010 Einwohner in Polen befragt, von denen 85 % in einer Stadt wohnen und 15 % in einem Dorf. Mehr als 80 % wohnen im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung. 33 % aller Befragten möchten in den kommenden 10 Jahren umziehen, davon 60 % (!) in 1 - 3 Jahren, weitere 26 % in 3 - 5 Jahren. Abbildung 5.19 zeigt die Präferenz in Bezug auf Miete und Eigentum: 70 % möchten kaufen, nur junge Menschen (< 30 Jahr) bevorzugen das Mieten, auch weil sie keine Finanzierung bekommen können. Mieterhaushalte suchen zu 50 % wieder eine Mietwohnung, 50 % möchten kaufen. 80 % der Umzugswilligen, die jetzt in einer Eigentumswohnung wohnen, würden vorzugsweise wieder eine Immobilie kaufen.

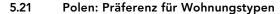
Mit einem Nachfrageanteil von 33 % stellt die sanierte Geschosswohnung den unter umzugswilligen Polen beliebtesten Wohnungstyp dar [Abbildung 5.20].

Besonders großes Interesse unter Mietern und jüngeren Umzugswilligen bis zu einer Altersgrenze von 30 Jahren besteht an der sanierten Geschosswohnung. Jeweils etwa ein Sechstel der Nachfrager bevorzugt entweder eine Geschosswohnung im Erstbezug oder aber ein neu errichtetes Eigenheim.

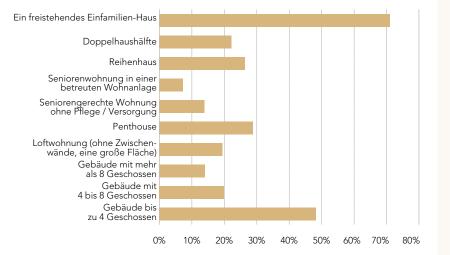








Quelle: USUMA und TRIMAG Berlin

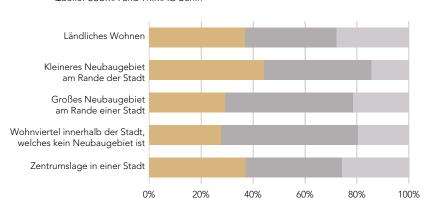


Alle Umzugswilligen

Polen bevorzugen das Einfamilienhaus und die Wohnung in einem kleinen Gebäude.

5.22 Polen: Beliebtheit von Wohnlagen

Quelle: USUMA und TRIMAG Berlin



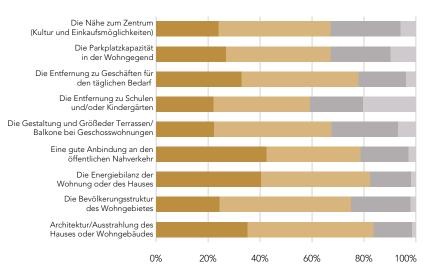
Da möchte ich gern wohnen

Evtl. könnte ich mir vorstellen, da zu wohnen

Möchte da überhaupt nicht wohnen

5.23 Polen: Wichtigkeit verschiedener Aspekte bei einem Umzug

Quelle: USUMA und TRIMAG Berlin



Sehr wichtig
Wichtig

Weniger wichtig

Unwichtig

Die Nachfrager nach Eigentumswohnungen sind bereit, durchschnittlich 4.845 Zloty/m² Wohnfläche zu bezahlen (1.100 €). Bei einer durchschnittlich gewünschten Wohnfläche von 68 m² bedeutet das 320.000 Zloty (etwa 75.000 €). Die gewünschte Wohnfläche unterscheidet sich unter den Altersgruppen kaum. Man muss berücksichtigen, dass die polnischen Käufer meistens eine Wohnung im veredelten Rohbau kaufen und selbst für den Ausbau sorgen.

Die Nachfrager nach Einfamilienhäusern sind bereit, durchschnittlich 5.372 Zloty/m² Wohnfläche zu bezahlen. Bei einer durchschnittlich gewünschten Wohnfläche von 100 m² bedeutet das 500.000 Zloty (115.000 €). Die gewünschte Wohnfläche unterscheidet sich unter den Altersgruppen kaum.

Die Nachfrager nach Mietwohnungen sind bereit, durchschnittlich 21 Zloty/m² Wohnfläche zu bezahlen (5,00 €). Bei einer durchschnittlich gewünschten Wohnfläche von 60 m² bedeutet das 1.200 Zloty (275 €). Die gewünschte Wohnfläche unterscheidet sich unter den Altersgruppen kaum. In Polen liegt der angemessene Anteil des Netto-Haushaltseinkommen für Wohnlasten bei 31 %, und zwar sowohl bei Käufern als auch bei Mietern. Tatsächlich liegen die Wohnlasten bei 33 %, für Mieter sogar bei 38 %. Mehr als die Hälfte der Umzugswilligen in Polen erwartet einen Anstieg der Wohnlasten in den kommenden drei Jahren, 37 % glaubt an unveränderte Wohnlasten [Abbildung 5.21].

Das Einfamilienhaus ist auch in Polen der am meisten gewünschte Wohnungstyp, direkt gefolgt von Gebäuden mit bis zu 4 Geschossen. Die Polen sind bei der Beliebtheit von Wohnlagen wenig anspruchsvoll: Neubaugebiete, bestehende Wohnviertel, aber auch ländliches Wohnen sind gefragt [Abbildung 5.22].

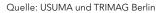
In Polen sind die Anbindung an ÖPNV, die Energiebilanz der Wohnung und die Architektur/Ausstrahlung die wichtigsten Aspekte bei einem Umzug. Kein Aspekt ist jedoch generell unwichtig. Es gibt wenig Unterschiede in Bezug auf Alter und Eigentumsverhältnis (Mieter/Käufer) [Abbildung 5.23].

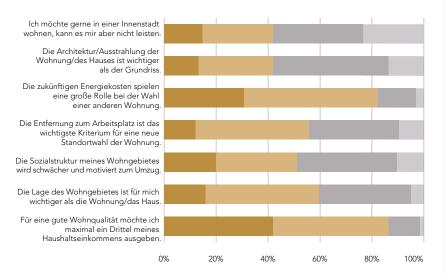
Central Park Ursynów, Warszawa

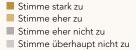




5.24 Polen: Verschiedene Aussagen zum Thema Wohnen

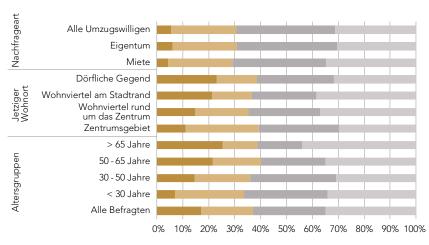






5.25 Polen: These: Auf Grund der wirtschaftlichen Lage werde ich keine Umzugsentscheidung treffen





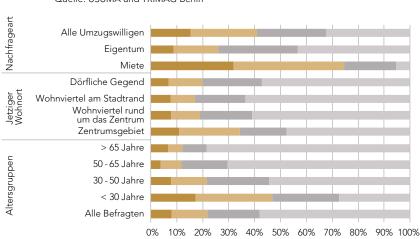
Trifft voll und ganz zu Trifft eher zu

Trifft eher nicht zu Trifft ganz und gar nicht zu

Die günstige Wirtschaftslage in Polen animiert die Bevölkerung zum Umzug in eine andere Wohnung.

5.26 Polen: These: Auf Grund der wirtschaftlichen Lage tendiere ich eher zum Mieten statt zum Kauf

Quelle: USUMA und TRIMAG Berlin



Trifft voll und ganz zu

Trifft eher zu

Trifft eher nicht zu

Trifft ganz und gar nicht zu

Die Wirtschaftslage in Polen stimuliert das Wohneigentum.



Fajny Dom, Kraków

In Abbildung 5.24 sind verschiedene Aussagen zum Thema Wohnen dargestellt. Auffällig sind die Wichtigkeit der Energiekosten und die Wohnlasten.

Die Einwohner Polens sind hinsichtlich ihrer Zukunft zuversichtlich. Die wirtschaftliche Lage begünstigt Umzugsentscheidungen und stimuliert Menschen > 30 Jahre zum Kaufen statt zum Mieten [Abbildungen 5.25 und 5.26]. Auch besteht dadurch kein Anlass, ihre Qualitätsansprüche zu reduzieren.

Nennenswerte 56 % der Befragten in Polen können sich grundsätzlich vorstellen, innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Neubauwohnung zusätzlich zu der eigenen bewohnten zu erwerben. Unter den Umzugswilligen ziehen dieses insgesamt sogar 72 % konkret oder theoretisch in Erwägung.

Diese Werte fallen massiv höher als bei einer identischen Befragung unter Haushalten in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden aus. Grundsätzlich scheint der Erwerb einer Wohnung als Kapitalanlage deutlich wichtiger als der Erwerb einer Zweit- oder Ferienwohnung zu sein. Ein besonders großes Interesse zeigt die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen.

Die Polen haben sich sehr mit dem Thema Energiesparen beschäftigt. 60 % machen sich Sorgen über den Klimawandel, 80 % achten beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses auf den Energieverbrauch und die Heizkosten. Mehr als 75 % sind der Meinung, dass eine Energiesparwohnung längerfristig mehr Wert ist, und sind bereit, jetzt mehr dafür zu bezahlen.





Schlussfolgerung: Polen bietet einen attraktiven Wohnungsmarkt

- Der Wohnungsmarkt in Warschau boomt seit 2014, und die Erwartungen für die kommenden 5 Jahre sind durchweg positiv. Auch die vier anderen großstädtischen Regionen (Krakau, Breslau, die Tri-City und Posen) weisen zuversichtlich stimmende Zahlen auf.
- Der Markt für Eigentumswohnungen ist inzwischen professionell organisiert und konzentriert sich vornehmlich auf das Produkt der Stadtwohnungen im mittelteuren und teuren Segment. Vorsichtig wagen sich Projektentwickler inzwischen auch an Wohnparks mit Einfamilienhäusern und Grundstücke.
- Die meisten Wohnungen werden im veredelten Rohbau geliefert, da die Polen bevorzugt selbst für den Innenausbau sorgen. Im hohen Preissegment in Warschau (> 2.000 €) werden allerdings auch komplett ausgestattete Wohnungen geliefert.
- Ein Mietmarkt im freien Sektor ist noch so gut wie nicht vorhanden. Der Anteil des Wohnungsbesitzes unter den Polen ist nach wie vor sehr hoch, doch nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Wohnungspreise und des Zustroms junger Menschen in die Städte nimmt die Nachfrage nach Mietwohnungen zu. Die ersten Verträge mit internationalen Immobilienanlegern wurden 2016 unterzeichnet.
- Die Verbraucherstudie hat die positive Stimmung in der Bevölkerung weiter bestätigt. Rund ein Drittel aller Haushalte würde gerne umziehen, und 70 % bevorzugen Eigentum vor Miete. Die Bereitschaft, mehr als ein Drittel des Einkommens für Wohnlasten auszugeben, ist hoch. Die Finanzierung über polnische Banken ist für viele Haushalte inzwischen kein Hindernis mehr.



06 Schlussfolgerungen und Trends

In den vorhergehenden Kapiteln wurden ausführlich allerlei Zahlen, Analysen und Entwicklungen in Deutschland, Frankreich, den Niederlanden und Polen behandelt. In diesem abschließenden Kapitel werden – nach Themen gruppiert – die Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen den vier Ländern genannt und einige Trends extrahiert.



Bevölkerungstrends

Langfristig gesehen lassen sich die vier untersuchten Länder Frankreich, Deutschland, die Niederlande und Polen in zwei Gruppen aufteilen: Frankreich und die Niederlande erwarten ein beständiges Bevölkerungswachstum bis 2030, wohingegen für Deutschland und Polen ein Rückgang prognostiziert wird. In allen Ländern nimmt die Zahl der Haushalte zu. In Deutschland liegt dies hauptsächlich an der Alterung der Bevölkerung, die sich stärker auswirkt als die Einwanderung. Welche Auswirkungen der enorme Flüchtlingsstrom von 2015 und 2016 langfristig haben wird, wissen die Demographen noch nicht genau: Wer darf und will in Deutschland bleiben, und wer will nach ein paar Jahren wieder in seine oder ihre Heimat zurück?

In Frankreich gibt es eine fortlaufende Einwanderung, aber die gesellschaftliche Diskussion der letzten Monate, die im Zeichen der vielen Terroranschläge stand, kann zu politischen Veränderungen führen, die sich auf den Umfang der Bevölkerung auswirken.

In den Niederlanden steigt die Bevölkerungszahl sowohl durch Einwanderung als auch durch Geburten, wenngleich auch hier die Diskussion über eine Eindämmung des Zustroms von Migranten geführt wird. In Polen ist die Haltung in dieser Frage eine andere: Man will, abgesehen von zurückkehrenden polnischen Bürgern, möglichst wenig Einwanderung. Die rückläufigen Geburtenziffern sorgen für einen Rückgang der Einwohnerzahl

Neben diesen Unterschieden gibt es auch einen gemeinsamen Trend in diesen vier Ländern: den Zuzug der Bevölkerung in die großen städtischen Ballungsgebiete. Fast alle Städte mit über 100.000 Einwohnern wachsen, wobei es in Polen, Deutschland und auch einigen Gebieten in Frankreich größere Regionen mit Bevölkerungsschwund gibt. Der Zuzug in die Städte hat mehrere Ursachen: Hier entstehen die meisten Arbeitsplätze, und hier gibt es qualifizierte und kreative Ausbildungsangebote sowie ein attraktives Wohnungsangebot. Gleichzeitig verändert sich die Bevölkerungszusammensetzung: Es gibt immer mehr Einpersonenhaushalte (sowohl junge Menschen als auch Senioren) und Zweipersonenhaushalte. Die traditionelle Familie mit 1 - 3 Kindern ist in allen vier Ländern zahlenmäßig auf dem Rückzug. Für den Wohnungsmarkt bringen diese Trends riesige quantitative und qualitative Herausforderungen mit sich.

Les mélodies de Pech David, Toulouse





Burggooi, Alphen aan de Rijn

Wirtschaftliche Trends

Frankreich, Deutschland, die Niederlande und Polen verzeichnen alle ein Wirtschaftswachstum nach den Krisenjahren 2008 - 2013, jedoch mit unterschiedlichen Vorzeichen und unterschiedlicher Stärke dieses Wachstums. Deutschland und Polen hatten viel weniger unter der Krise zu leiden als die Niederlande und Frankreich. Deutschland hat höchstens eine Beule abbekommen, Polen eine Delle in der Stoßstange, in den Niederlanden und in Frankreich erlitten jedoch einzelne Bereiche der Wirtschaft einen "Totalschaden". Das Wachstum in Deutschland zeigte sich im gesamten Land, am stärksten jedoch entlang der Rheinachse Düsseldorf-Frankfurt-Basel sowie in den Bundesländern Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg und Berlin. Der Rest des Landes wies ein gewisses Maß an wirtschaftlicher Schrumpfung auf. Die Arbeitslosigkeit ist so niedrig wie seit 30 Jahren nicht mehr. In Polen ist das Wirtschaftswachstum und der Wohlstand vor allem in den Städten

sichtbar, und es gibt riesige Einkommensunterschiede zwischen der Stadt und den ländlichen Gebieten. Die niederländische Wirtschaft hat sich nach schweren Rückschlägen wieder erholt, und das Verbrauchervertrauen befindet sich wieder auf dem Stand von vor der Krise, was sich vor allem an der deutlich sinkenden Arbeitslosigkeit und der Zunahme bei den Wohnungsverkäufen zeigt. In Frankreich ist die Lage noch immer schwierig: Die dringend erforderlichen Reformen bezüglich des Rentensystems, des Arbeitsmarkts, der Macht der Gewerkschaften usw. werden in dem politisch sehr gespaltenen Land nicht oder nur unzureichend durchgeführt. Die Folge ist eine hohe Arbeitslosigkeit und eine zu langsame Modernisierung der Industrie. Der soziale Unfrieden und die gesellschaftliche Spaltung zwischen links und rechts bieten kurzfristig wenig Aussicht auf eine Verbesserung.



Wohnungsmarkttrends

Durch historisch gewachsene Traditionen und gesetzliche Vorgaben hat sich der Wohnungsbestand in den vier Ländern sehr unterschiedlich entwickelt. Wenngleich die Niederlande die höchste Bevölkerungsdichte haben, besteht der Wohnungsbestand hier zu zwei Dritteln aus Einfamilienhäusern, während der entsprechende Anteil in Deutschland unter 50 % liegt. In Frankreich wohnen 43 % in Etagenwohnungen. In Deutschland ist das Mieten oder der Kauf einer Etagenwohnung, auch unter Familien mit Kindern, eine beliebte Wohnform, sowohl im Stadtkern als auch in den Vierteln am Stadtrand. In den Niederlanden dagegen werden Einfamilienhäuser deutlich mehr bevorzugt. Die Eigentumsstruktur des Wohnungsbestandes in den Niederlanden nimmt in Europa eine Sonderstellung ein: 30 % der Wohnungen sind in Händen von Wohnungsbaugesellschaften (in Deutschland nur 5 % und in Frankreich 19 %). Im Vergleich zu Deutschland ist die gesellschaftliche Diskussion zur Bezahlbarkeit von Wohnraum in den Niederlanden anders gelagert. So werden die Sozialwohnungen in den Niederlanden immer teurer, aber gleicherzeit haben die Niederländer ein 6 mal größeres Angebot . Die privaten Vermieter sind in Deutschland die größte Gruppe der Wohnungsbesitzer; in den Niederlanden sind es nur 14 %, allerdings mit langsam steigender Tendenz.

In Frankreich werden sowohl absolut als auch relativ betrachtet (bezogen auf 1.000 Einwohner) die meisten Wohnungen gebaut. In den meisten deutschen Städten ist die Plankapazität seit Jahren zu gering, um die stark gestiegene Wohnungsnachfrage zu decken, da die Bauproduktion zwischen 2000 und 2012 auf einem niedrigen, aber stabilen Niveau lag und man nicht auf den Wohnungsmarktboom vorbereitet war, der in den Jahren 2013 - 2016 entstand. Das führte zu einer Explosion der Immobilienpreise in den meisten deutschen Städten. In einigen niederländischen Regionen ist jetzt dasselbe zu beobachten. Durch die Wirtschaftskrise in den Niederlanden ist die Plankapazität in vielen Städten stark geschrumpft (der Staat legte die Ausweisung neuer Baugebiete auf Eis und die Entwickler zogen die Bremse), was 2016 und in den kommenden Jahren zu Engpässen beim Angebot und damit zu Preissteigerungen führen wird. In Frankreich gibt es sowohl auf dem Markt für Bestandswohnungen als auch bei den Neubauprojekten eine starke Belebung, von der insbesondere die Küstenregionen (u. a. durch Zweitwohnungen für Senioren) und die Ballungsgebiete profitieren konnten.

Auch in Polen floriert der Wohnungsmarkt in den großen städtischen Ballungsgebieten. Die Prognosen für die kommenden Jahre sind sehr günstig. Der Wohnimmobilienmarkt ist mittlerweile professionell organisiert und konzentriert sich stark auf Stadtwohnungen als Produkt, sowohl in der gehobenen als auch der obersten Preisklasse. Allmählich beginnen die Entwickler auch mit dem Bau von Wohnparks mit Einfamilienhäusern. Die meisten Wohnungen werden als Rohbau übergeben, da die Polen ihre Wohnung gern selbst ausstatten. In der oberen Preisklasse in Warschau werden dagegen komplett fertiggestellte Wohnungen gebaut. Einen freien Mietwohnungsmarkt gibt es noch kaum. Das Wohnungseigentum ist in Polen traditionell stark entwickelt (70 % der Haushalte wohnen in selbst genutztem Eigentum), aber nicht zuletzt wegen der gestiegenen Immobilienpreise und des Zustroms junger Leute in die Städte steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen. Das Planverfahren scheint schneller durchlaufen zu werden als in den anderen Ländern.

In allen vier Ländern übt der Staat über Steuer- und Förderungsmaßnahmen Einfluss aus, die Größe und die Auswirkungen dieses Einflusses sind jedoch sehr unterschiedlich. In den Niederlanden ist der staatliche Einfluss am größten und in allen Bereichen des Wohnungsmarktes merkbar: ein riesiger Bestand an Sozialwohnungen, steuerliche Absetzbarkeit der Hypothekenzinsen, Obergrenzen für die Gewährung von Hypotheken mit Tilgungszwang der Finanzaufsichtsbehörde, Förderdarlehen für junge Eigenheimbesitzer und staatliche Mietzuschüsse. Trotz der stark gesunkenen Zinsen ist es für Einsteiger auf dem Wohnungsmarkt schwer, ein Eigenheim zu erwerben. Diese Einmischung des Staates wird in Deutschland klar abgelehnt. Seit 2000 hat die Politik nicht in den Wohnungsmarkt eingegriffen, in den meisten Städten wurde sogar der Bau von Sozialwohnungen auf Eis gelegt. 2015 hat das Parlament unter dem Druck der linken Parteien ein Gesetz verabschiedet, mit dem die Mietpreissteigerungen auf dem freien Mietmarkt begrenzt werden sollen. Dieses Gesetz kommt jedoch nur dann zur Anwendung, wenn eine Kommune aktiv beschließt, es für bestimmte Stadtteile für gültig zu erklären. In einigen Städten gilt dieses Gesetz im gesamten Stadtbereich (beispielsweise in Hamburg und Berlin). Mit dieser Maßnahme hofft man, die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen in beliebten Vierteln aufrechterhalten zu können. In den Kauf von Wohnimmobilien mischt sich der Staat praktisch nicht ein. Es gibt keine Steueranreize,

und die Banken hatten bis April 2016 freie Hand, ihren Kunden so viel zu leihen, wie sie selbst für akzeptabel halten. In der Praxis müssen Immobilienkäufer 20 - 30 % des Kaufpreises ihrer Wohnung aus eigener Tasche finanzieren. Ein neu verabschiedetes Gesetz wird diese Freizügigkeit der Banken beschränken, weil nicht mehr der Wert des Immobilienobjektes, sondern nur die finanzielle Absicherung der Kreditnehmer für die gesamte Laufzeit zugrunde gelegt werden darf. Für junge und alte Personen wird es deshalb schwieriger, Wohneigentum zu erwerben.

In Frankreich übt der Staat über Zuschüsse und Steueranreize Einfluss aus, allerdings nur für nachhaltig gebaute Wohnungen. Frankreich hat einen gesunden Hypothekenmarkt, auf dem Konkurrenz herrscht. Zusammen mit den niedrigen Zinsen, einer Lockerung der Darlehensbedingungen und einer günstigen steuerlichen Behandlung sorgte dies in den letzten Jahren für eine kräftige Belebung des französischen Wohnungs- und Neubaumarkts. Die günstige steuerliche Behandlung zeigt sich unter anderem in der sogenannten PTZ+, einer Regelung für zinslose Darlehen. Die Regelung gilt allerdings nur für bestimmte Regionen, und zwar insbesondere für die Regionen, in denen großer Wohnungsmangel herrscht und die Preise dementsprechend hoch sind. Letztlich ist die Regelung vor allem eine Hilfe für junge Käufer eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. In Frankreich kaufen viele Privatleute eine Neubauwohnung, um diese dann zu vermieten. Das wurde vom Staat lange Zeit mit verschiedenen

Maßnahmen kräftig gefördert. Diese Maßnahmen sorgten dafür, dass ein Käufer, der eine Neubauwohnung als Kapitalanlage erwerben wollte, einen Teil seiner Investition zurückbekommen konnte. Die steuerliche Behandlung wird laufend geändert. Das sogenannte Pinel-Gesetz trat Ende 2014 in Kraft und gilt nur unter strengen Auflagen: Die Wohnung muss energiesparend sein, in einem bestimmten Gebiet liegen (grob gesagt in der Region Paris, Île de France, einschließlich der Städte, in denen die Preise von Mietwohnungen hoch sind), und es gibt Einkommensgrenzen, Mietpreisobergrenzen und maximale Kaufpreise.

In Polen unterstützt der Staat junge Haushalte beim Kauf einer Wohnung ("ein Zuhause für junge Menschen" – Mieszkanie dla Młodych, kurz MdM). Diese Förderung besteht aus einem Barzuschuss in Höhe von 10 - 30 % des Kaufpreises (je nach Größe des Haushalts), der bei einer Hypothek als Eigenkapital eingebracht werden muss. Die Wohnung darf nicht größer als 75 - 85 m² sein, und es gilt eine Obergrenze für den Quadratmeterpreis, die je nach Marktsituation von Stadt zu Stadt verschieden ist. Etwa 15 - 25 % aller Neubauwohnungen werden mit dieser Förderung verkauft.

Seit 2015 gewähren polnische Banken nur noch Hypotheken bis maximal 80 % des Erwerbspreises.

In allen vier Ländern steigen die Baukosten infolge der strengeren gesetzlichen Vorschriften (Energie, Sicherheit).

Sfinxen, Huizen







Verbrauchertrends

Über 4.000 Bürger in vier Ländern haben im Mai 2016 ihre Meinung zu Wohnungsmarktthemen und ihren Wohnvorlieben geäußert. Diese exklusiv von BPD in Auftrag gegebene Untersuchung wurde nach 2012 und 2014 zum dritten Mal in den Niederlanden, Frankreich und Deutschland und erstmals auch in Polen durchgeführt.

Die Verbraucher bestätigen den Optimismus, der in den Fakten der obigen Kapitel bereits zum Ausdruck kam. In den Niederlanden, Polen und Deutschland stehen die Verbraucher wieder voll und ganz für eine neue Wohnung offen, in Frankreich ist die Stimmung etwas verhaltener. Die Umzugsbereitschaft ist in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden seit 2013 gestiegen, am stärksten in den Niederlanden. Auch bei den Kauf- und Mietpreisen, die akzeptiert werden, zeigt sich ein Umschwung: In den Niederlanden ist man wieder bereit, mehr für Wohneigentum zu zahlen und auch eine größere Wohnung zu wählen als 2013. In Frankreich ist man deutlich zurückhaltender, während der Markt in Deutschland boomt: Es werden immer luxuriösere und teurere

Wohnungen gesucht. Deutsche bevorzugen weiterhin eine Mietwohnung, vorzugsweise eine Etagenwohnung, und auf Neubau wird nicht unbedingt Wert gelegt. Franzosen, Niederländer und Polen bevorzugen einen Wohnungskauf. Am beliebtesten ist in Frankreich und den Niederlanden ein Einfamilienhaus anstelle einer Etagenwohnung, wobei in den Niederlanden ein Reihenhaus noch immer viel gefragt ist, während Franzosen und Deutsche diesen Wohnungstyp ablehnen. Die Bürger in Polen stehen dem Reihenhaus als Wohnform ebenfalls positiv gegenüber. Auffällig ist der Trend, dass das Interesse an Etagenwohnungen in den Niederlanden seit den Untersuchungen von 2012 und 2014 gestiegen ist. Auch Wohnungen in Hochhäusern (über 8 Geschosse) finden in den Niederlanden immer mehr Interessenten.

In großen Metropolstädten (> 500.000 Einwohner) zu wohnen, ist vor allem in Frankreich, Deutschland und Polen beliebt; in den Niederlanden, wo es nur zwei echte Metropolstädte gibt, lassen sich Wohnungssuchende auch gern in kleineren und mittleren Städten nieder. Das

Interesse an einer Wohnung in einer dörflichen Umgebung geht in Deutschland am stärksten zurück, aber auch in den Niederlanden scheint die Beliebtheit solcher Wohnungen abzunehmen. In den Städten entscheiden sich die meisten für Wohnungen in der Innenstadt und in bestehenden Wohnvierteln; kleine Neubaugebiete am Stadtrand finden ebenfalls viele Abnehmer. Das Interesse an großen neuen Wohnsiedlungen am Stadtrand (typisch niederländische "Vinex"-Viertel) bleibt in den Niederlanden stabil bei 25 %, in Deutschland hatte ein solches Wohnumfeld noch nie viele Befürworter.

Die Verbraucheruntersuchung erklärt auch einige neue Trends. Bei der Standort- und Wohnungswahl ist das Vorhandensein von genügend Stellplätzen nicht mehr so wichtig. Mit der Zunahme des Anteils der Ein- und Zweipersonenhaushalte ist die Bedeutung der Lage von Schulen als Standortfaktor zurückgegangen. Sinkende Energiekosten haben vermutlich dazu geführt, dass die Energiebilanz des Hauses weniger wichtig gefunden wird. Die gesellschaftliche Diskussion über soziale Durchmischung in Wohnvierteln hat zu dem gestiegenen Stellenwert der Frage der Bevölkerungszusammensetzung eines Viertels, in dem Wohnungssuchende etwas kaufen oder mieten wollen, beigetragen. Oft ist eine Problematik aufgrund der Sozialstruktur eines Wohngebiets Grund für einen Umzug, insbesondere in Frankreich. Auf die Architektur des Wohnhauses wird immer weniger Wert gelegt. Auffällig ist die Meinung in Polen, wo eine große Mehrheit der Befragten die Architektur und Ausstrahlung einer Wohnung als sehr wichtig bezeichnet. Außerdem fällt auf, dass das Kriterium "Wohnen in Innenstadtnähe" immer wichtiger gefunden wird.

In allen vier Ländern steht das Thema bezahlbarer Wohnraum auf der politischen Tagesordnung. Die Verbraucheruntersuchung zeigt ein differenziertes Bild: Die Bezahlbarkeit der Wohnung, gemessen als Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen, wird immer problematischer. Vor allem in den Niederlanden steigt dieser Wert, während die Akzeptanz bereits überschritten ist (in dieser Untersuchung 37 % gegenüber 34 %). Auch in Polen ist die Grenze der Belastbarkeit erreicht (32 %). Bei den Deutschen (derzeit 33 %) und den Franzosen (derzeit 35 %) gibt es noch etwas Spielraum nach oben, aber nicht viel.

Zum Thema Nachhaltigkeit laufen die Meinungen zwischen den Ländern und auch innerhalb der Länder auseinander. Der Begriff Nachhaltigkeit auf dem Wohnungsmarkt wird von den niederländischen Verbrauchern vor allem auf Energie und Baustoffe bezogen, während in Deutschland und Frankreich die Bevölkerungszusammensetzung und das soziale Klima eines Wohnviertels wichtige Nachhaltigkeitsaspekte sind. Auch werden in Deutschland und Frankreich der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und die Fahrradfreundlichkeit zur Nachhaltigkeit gerechnet, in den Niederlanden dagegen kaum.

Das Bewusstsein, dass Energiesparen wichtig ist, war in Frankreich und Deutschland in den vorigen Untersuchungen hoch, und das ist nach wie vor so; in den Niederlanden ist die Zahl der Befürworter gestiegen. Aber es gibt auch eine Gruppe (ca. 20 %), die dieses Thema beharrlich als unwichtig bezeichnet. Es fällt auf, dass beim Kauf eines Hauses oder einer Wohnung stärker auf die Energiekosten geachtet wird, während die tatsächlichen Ausgaben hierfür in den letzten Jahren niedriger lagen. Die Mehrzahl der Verbraucher in den drei Ländern erwartet für die Zukunft Preissteigerungen und achtet beim Kauf auf den Energieausweis. In Polen spielt das Thema Energiesparen eine große Rolle: Über drei Viertel der Befragten sind dazu bereit, für eine energiesparende Wohnung mehr zu zahlen, auch weil man davon ausgeht, dass der Wert bei einem zukünftigen Verkauf dadurch höher ist.

Die Digitalisierung des Marketings und des Verkaufs bei Wohnungsverkäufen ist in allen vier Ländern sichtbar, in den Niederlanden und Polen ist die Akzeptanz jedoch am größten. In Deutschland sind Zeitungsanzeigen noch immer wichtig und in Frankreich der Makler. Fast ein Drittel der Niederländer will per Internet sein Haus kaufen und den Vertrag unterzeichnen. Deutsche stehen dieser Digitalisierung äußerst skeptisch gegenüber, die Franzosen nehmen eine Mittelstellung ein (18 %).



Die Situation in den vielversprechenden Ballungsräumen

In den vielversprechenden Ballungsräumen in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden, wie 2011 und 2013 festgelegt, hat das Wachstum der Bevölkerung und der Zahl der Haushalte in den vergangenen drei Jahren weiter zugenommen. Alle diese Regionen hatten an diesem Wirtschaftswachstum teil. Das Wachstum dieser Ballungsgebiete wird durch Immigration von innerhalb und außerhalb Europas, die Konzentration von Arbeitsplätzen und die Ausbildungsmöglichkeiten verstärkt. Viele Jugendliche in Europa sehen nur in einem städtischen Gebiet Zukunftschancen für sich selbst. Sie bleiben länger alleinstehend oder wohnen ohne Kinder mit dem Partner zusammen. Damit wird der Bedarf an Einfamilienhäusern außerhalb der Stadt geringer. Unternehmen suchen und finden ihre (neuen) Arbeitnehmer in diesen boomenden Städten. Gleichzeitig hoffen und glauben Immigranten von außerhalb Europas, dass diese Städte ihnen eine neue, sichere Existenz bieten können. Die zunehmende Überalterung der Bevölkerung mit Senioren, die länger leben und gesund bleiben, führt auch zu einem Zuzug dieser Zielgruppen in die Städte, wo

sie das kulturelle, das gastronomische und das Shopping-Angebot genießen wollen und gleichzeitig eine erstklassische medizinische Versorgung antreffen. Und last but not least der Markt für Zweitwohnungen: In besonderen Städten wie Berlin, Paris und München ist es Mode, eine Zweitwohnung zu besitzen, die ein paarmal im Jahr für einen Ferienaufenthalt genutzt, aber auch als Kapitalanlage vermietet wird.

Diese Entwicklungen führen in der Summe zu einer riesigen Wohnungsnachfrage, während es gleichzeitig in vielen Städten keinen Platz für den Bau von Tausenden Wohnungen gibt, schon gar nicht kurzfristig wegen der Dauer der Planverfahren. Inzwischen werden die heutigen Stadtbewohner mit diesen Entwicklungen konfrontiert, was zu Spannungen und Verdrängung führen kann. Durch Gentrifizierung verändert sich die soziale Struktur bestehender Stadtviertel, wodurch oftmals die Immobilienpreise und Mieten steigen und alteingesessene Bewohner umziehen müssen. In einigen Metropolen ist die Bereitschaft, sich gegen derartige Veränderungen

Rheinauer Gärten, Bonn-Plittersdorf



politisch zu engagieren, hoch (Berlin). Neue Arbeitsplätze finden ihren Inkubationsraum in innerstädtischen Wohnvierteln, aber die raumordnerischen Vorschriften sind veraltet und stehen der Kombination von Wohnen und Arbeiten innerhalb eines Gebäudes oder an einem Standort oft im Weg. Auch hier verschwinden alte, für die Bewohner vertraute Strukturen. Diese werden durch neue Nutzungsarten ersetzt (eine Stammkneipe wird zum trendigen Café mit Laptop-Tischen).

In allen Ballungsgebieten ist die Bezahlbarkeit von Wohnungen ein Problem, und wenn die Bauproduktion nicht deutlich steigt, wird das Problem noch größer. Die ersten Effekte sind in den vielversprechenden Städten bereits jetzt zu sehen: Die Zahl leerstehender Wohnungen ist auf 1 % gesunken, mehrere Haushalte teilen sich eine Wohnung, die Miet- und Immobilienpreise steigen so stark, dass immer kleinere Wohnungen gebaut werden. In der Stadtmitte oder in den angrenzenden Vierteln zu wohnen, wird so teuer, dass man in die Außenbezirke umzieht.

In den 70er und 80er Jahren führten die unattraktiven Wohn- und Lebensbedingungen in den Städten zur Suburbanisierung, anno 2016 - 2020 kann Suburbanisierung die Reaktion auf den Erfolg der attraktiven Städte sein. In vielen Ballungsgebieten sind Standorte für Neubauwohnungen in ausreichendem Umfang nur noch an den Stadträndern oder im direkten Umland zu finden und zugleich auch schneller zu bebauen (und zu finanzieren) als die Sanierung einer innerstädtischen Fläche.

Die Politik in Frankreich, Deutschland und Polen reagiert auf das Thema Bezahlbarkeit kurzfristig mit Förderungsmaßnahmen, Steuerregelungen, Mietpreisregulierung und sogar mit dem verstärkten Bau von Sozialwohnungen. Der Markt beschäftigt sich dagegen in vielen Städten aktiv und kreativ mit dem Erwerb von Grundstücken und Gebäuden, und es werden Tausende neuer Wohnungen für den Miet- und Immobilienmarkt erstellt.

Die Höhe der Mieten und der Immobilienpreise ist in den vielversprechenden Ballungsgebieten in Frankreich, Deutschland, den Niederlanden und Polen allerdings sehr unterschiedlich. Das zeigt schon allein ein Vergleich der Hauptstädte: In Berlin kostet ein Neubauapartment im Durchschnitt 5.000 €/m² (mit Spitzenpreisen bis über 8.000 €/m²), in Paris 8.400 €/m² (Spitzenpreise > 10.000 €/ m²), in Amsterdam 3.800 €/m² (Spitzenpreise > 6.000 €) und in Warschau 2.200 € (Spitzenpreise > 3.000 €/m²). München nimmt eine bemerkenswerte Stellung ein: Hier werden durchschnittlich 7.500 €/m² gezahlt, in Einzelfällen bis über 12.000 €/m²). Eine der Folgen dieser Immobilienpreisentwicklung ist eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen auf dem freien Markt mit Monatsmieten von 10 - 18 €/m². Die Hypothekenzinsen stehen derzeit auf einem historischen Tiefststand, und die kurzfristigen Prognosen deuten nicht auf eine baldige Anhebung hin. Wenn die Zinsen in zwei bis drei Jahren steigen, werden Eigentumswohnungen noch unerschwinglicher, und falls das Angebot zunimmt, ist eine Verschiebung hin zu Mietwohnungen zu erwarten.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in den vielversprechenden Ballungsgebieten in Westeuropa bis 2026 kräftig steigen, in den ersten fünf Jahren sehr rasch und nach 2021 etwas verlangsamt. Die Wohnungsnot nimmt in den meisten Städten zu, da die Raumordnungsund Planverfahren zu viel Zeit in Anspruch nehmen und die Bauproduktion nicht mit der Nachfrage Schritt halten kann.

Profil BPD



BPD ist einer der größten Gebietsentwickler Europas. Das Unternehmen ist in den Niederlanden, Frankreich und Deutschland aktiv und errichtete Wohnungen und Wohngebiete für über eine Million Europäer. In den Niederlanden und Deutschland operiert das Unternehmen unter dem Namen BPD, in Frankreich als BPD Marignan. Die Größe und Komplexität der von BPD entwickelten Flächen ist extrem unterschiedlich. BPD hat vor allem in den Niederlanden Neubauviertel mit manchmal Tausenden Wohnungen realisiert, aber auch Mehrfamilienhäuser in München, die neuesten Villen in Nizza und einzelne Grundstücke in der Amsterdamer Innenstadt, auf denen nur ein paar Häuser errichtet werden können. So gesehen variieren die Arbeitsgebiete von BPD von sehr groß bis ganz klein, und das Unternehmen ist Projekt- und Gebietsentwickler zugleich.

Waalfront, Handelskade, Nimwegen



Living environments

BPD will einen Beitrag zur Schaffung von "living environments" leisten, also zu Wohngebieten, die von sich aus lebendig sind, aber auch Ruhe bieten und dazu animieren, Dinge im Freien zu unternehmen. Räume schaffen, wo Menschen gerne wohnen und zusammenwohnen möchten. BPD engagiert sich für die Qualität der bebauten Fläche, wobei genauestens auf alles geachtet wird, was Einfluss auf das Wohnvergnügen hat. Von der Einrichtung des öffentlichen Raumes bis hin zu den Grünflächen. Von der architektonischen Vielfalt und Harmonie bis hin zu Sicherheit und Verkehrsanbindung.

Gebietsregisseur

Beim Gestalten und Entwickeln neuer Wohnviertel muss an vieles gedacht und auf vieles Rücksicht genommen werden. Fast immer sind viele verschiedene Partner an einem Projekt beteiligt, z. B. (kommunale) Behörden, Stadtplaner, Architekten, Bauunternehmen und natürlich "unsere" Bewohner, für die es schließlich bestimmt ist. Dank seiner organisatorischen Fähigkeiten spielt BPD bei den Entwicklungsprozessen, die sich oft über Jahre erstrecken, nicht selten die Rolle des Initiators und Regisseurs. Wenn möglich, respektieren wir in neuen Wohngebieten die historischen Elemente. Bauen bedeutet Weiterbauen. In einem neuen Wohngebiet dürfen Gegenwart und Vergangenheit fühlbar sein.

Regionalniederlassungen

Der europäische Wohnungsmarkt ist sehr vielfältig, und selbst innerhalb der Niederlande, Frankreichs und Deutschlands gibt es große regionale Unterschiede. In einer niederländischen Provinzstadt kann es eine starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit einem Garten auf der Südseite geben, während in Hamburg oder Lyon vor allem Luxusappartements in Mode sind, ganz besonders solche mit Blick auf die Elbe bzw. die Rhône. Mit dutzenden Regionalbüros, verteilt über die drei Länder, steht BPD mitten in den lokalen Immobilienmärkten, und jeder Wohntrend wird registriert.

In den Niederlanden geboren, in Europa groß geworden

BPD wurde 1946 von einer Reihe niederländischer Gemeinden gegründet. In der damals herrschenden Wohnungsnot sorgten wir für die finanziellen Mittel, um den Bau bezahlbarer Häuser zu ermöglichen. Der Bedarf war groß, und heute stehen in den Niederlanden fast 310.000 Häuser, die mit Mitwirkung unseres Unternehmens entstanden sind. BPD ist heute einer der führenden Projekt- und Gebietsentwickler mit fast 30 Niederlassungen in Europa. Jedes Jahr werden viele Tausend Eigentumsund Mietwohnungen fertiggestellt, an deren Bau wir beteiligt sind. Seit 2006 gehört BPD zur Rabo Real Estate Group, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Rabobank. Das gibt unserem Unternehmen die Ruhe und den Spielraum, um uns auf unsere Arbeit zu konzentrieren: die Schaffung von "living environments", von lebendigen Wohnumgebungen, in denen man gern wohnt und lebt.

Fakten & Zahlen

BPD Europe BV

BPD Ontwikkeling BV BPD Marignan SAS BPD Immobilienentwicklung GmbH



Deutschland

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Verkaufte Wohnungen in den letzten 10 Jahren über

7,000

im Durchschnitt über

1.500 - 2.000

verkaufte Wohnungen pro Jahr

8 Regionalbüros

Gegründet 1993



Frankreich

BPD Marignan SAS

Verkaufte Wohnungen in den letzten 10 Jahren über

26.000

im Durchschnitt über

2.750 - 3.500

verkaufte Wohnungen pro Jahr

6 Regionalbüros +

14 lokale Vertretungen

Gegründet 1970



Niederlande

BPD Ontwikkeling BV

Verkaufte Wohnungen in den letzten 10 Jahren über

58.000

im Durchschnitt über

4.500 - 6.000

verkaufte Wohnungen pro Jahr

4 Regionalbüros

Gegründet 1946

4047		
1946 •	Gründung NV Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten	Jahresumsatz 2015
1951 -	Erste Wohnungsbauprojekte	Jahresumsatz 2015 1,5 €
1953 •	Fertigstellung der 2.500sten Wohnung	
1956 •	Umbenennung in Bouwfonds Nederlandse Gemeenten	O E O Anzahl verkaufter
1968 •	Fertigstellung der 50.000sten Wohnung	8.500 Anzahl verkaufter Wohnungen 2015
1970 •	Beginn der Gebietsentwicklungen	<u> </u>
1988 -	Erste Projekte mit Gewerbeimmobilien	In the laterty of Total Control
1993 -	Beginn der Tätigkeit in Deutschland	In den letzten 10 Jahren verkaufte
2000 -	Nach 55 Jahren wird Bouwfonds eine Tochter der ABN AMRO-Bank	Wohnungen
2001 -	Übernahme des französischen Wohnungsentwicklers Marignan Immobilier	320.000
2003 -	Wohnen, International und Immobilien- entwicklung werden zu Bouwfonds Property Development integriert	Seit der Gründung verkaufte Wohnungen fast
2006 -	Übernahme durch die Rabobank Group	
2007	Fusion von Bouwfonds und Rabo Vastgoed	74.000 Wohnungen im Portfolio
2008 -	Fertigstellung der 250.000sten Wohnung	
2009 -	Gründung von Bouwfonds Ontwikkeling. Trennung von Wohnen und Gewerbeimmobilien	
2010	Fokus auf Wachstum in Frankreich und Deutschland	800 Beschäftigte über
2011	65 Jahre Bouwfonds	
2013 •	Eröffnung der Niederlassungen in Berlin und Bordeaux	
2015	Bouwfonds ändert seinen Namen in BPD	

Kontakt

BPD Europe BV

Hauptverwaltung Westerdorpsstraat 66 3871 AZ Hoevelaken Niederlande T +31 (0)33 253 97 00 www.bpdeurope.com

Geschäftsführung

- Walter de Boer, CEO BPD, Vorstandsmitglied der Rabo Real Estate Group
- Hayo Doornink, COO BPD
- Carl-Jan Kreikamp, CFO BPD

Deutschland

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Hauptverwaltung Lyoner Straße 15 60528 Frankfurt T +49 (0) 69 50 95 79 2900 www.bpd-de.de Franz-Josef Lickteig, *Geschäftsführer*

Niederlassung Hamburg

Sachsenstraße 8

20097 Hamburg T +49 (0) 40 68 87 68 0 www.bpd-hamburg.de Marcus Keller, *Niederlassungsleiter*

Niederlassung Berlin

Kurfürstendamm 21 10719 Berlin T +49 (0) 30 88 92 76 51 0 www.bpd-berlin.de Dirk Seidel, *Niederlassungsleiter*

Niederlassung Düsseldorf

Roßstraße 92 40476 Düsseldorf T +49 (0) 211 537 29 0 www.bpd-duesseldorf.de Tanja Kilger, *Niederlassungsleiterin*

Niederlassung Köln

Richard-Byrd-Straße 6a 50829 Köln T +49 (0) 221 94 98 00 0 www.bpd-koeln.de Tanja Kilger, *Niederlassungsleiterin*

Niederlassung Frankfurt

Lyoner Straße 15 60528 Frankfurt am Main T +49 (0) 69 50 95 79-1000 www.bpd-frankfurt.de Stefan Messemer, Niederlassungsleiter

Niederlassung Stuttgart

Silcherstraße 1 70176 Stuttgart T +49 (0) 711 65 67 95 3 www.bpd-stuttgart.de Antonius Kirsch, *Niederlassungsleiter*

Niederlassung Nürnberg

Gutenstetter Straße 2 90449 Nürnberg T +49 (0) 911 80 12 99-0 www.bpd-nuernberg.de Franz-Josef Lickteig, *Niederlassungsleiter*

Niederlassung München

Bachbauernstraße 1 81241 München T +49 (0) 89 38 47 68 0 www.bpd-muenchen.de Franz-Josef Lickteig

Niederlande

BPD Ontwikkeling BV

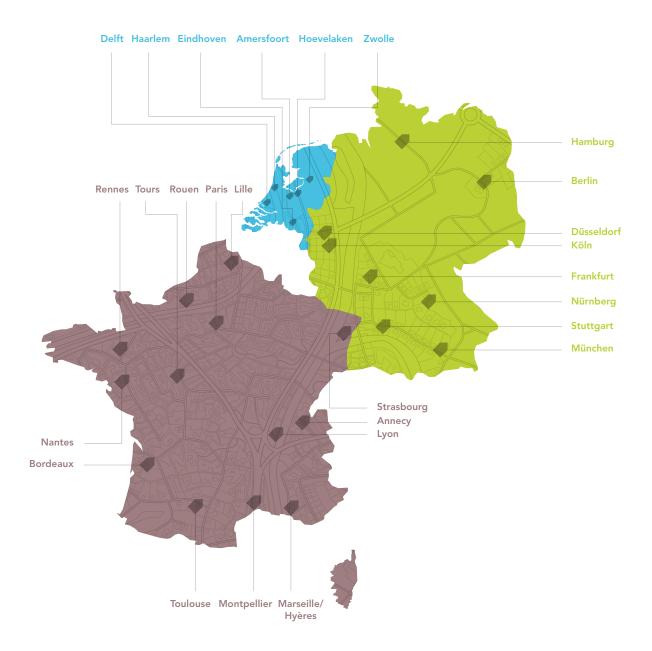
Westerdorpsstraat 66 3871 AZ Hoevelaken T +31 (0)33 253 97 00 www.bpd.nl Walter de Boer, *Geschäftsführer*

Frankreich

BPD Marignan SAS

70, rue de Villiers F-92532 Levallois-Perret Cedex T +33 (0)1 4 96 41 515 www.bpd-marignan.com Jean-Philippe Bourgade, Geschäftsführer

Regionalbüros BPD



Impressum

Wohnungsmärkte im Vergleich 2016

Der Untersuchungsbericht "Wohnungsmärkte im Vergleich" wurde im Auftrag von BPD erstellt. Wenngleich die wiedergegebenen Daten mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, haftet BPD nicht für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Daten. Aus dem Inhalt dieses Untersuchungsberichtes können deshalb keine Rechte abgeleitet werden. Es ist nicht gestattet, Dritten ohne vorherige Zustimmung von BPD eine Kopie oder Auszüge dieses Untersuchungsberichtes zur Verfügung zu stellen.

Marktforschung und Text

Han Joosten, Director Market Research BPD Hans Wisman, Senior Market Analyst BPD Sander Klaver, Senior Market Analyst BPD

Marktforschungsbüros

Le BIPE – Frankreich TRIMAG – Deutschland Usuma – Deutschland REAS – Polen

Fotografie

Corné Bastiaansen Hans Peter Folmi Jan de Vries BBI Development Nacarat Grupa Inwestycyjna Hossa S.A. Marvipol Mota-Engil Real Estate Management Budimex Nieruchomości

Projektbetreuung

Angela Vervoorn

Konzept und Produktion

 $Volta_thinks_visual$

Druck

NPN Drukkers

Kontakt

BPD Europe BV Research Han Joosten Westerdorpsstraat 66 3871 AZ Hoevelaken Niederlande T +31 (0)33 253 97 00 h.joosten@bpd.nl

© 2016 BPD



