

# BmG-Infobrief 01/2024

Burgwedel, den 28. Februar 2024

## „Rat der Immobilienweisen“ veröffentlicht Frühjahrsgutachten

Der durch den Zentralen Immobilien-Ausschusses (ZIA) ins Leben gerufene Rat der Immobilienweisen hat sein diesjähriges Frühjahrsgutachten vorgestellt. Darin werden aktuelle Trends für die unterschiedlichen Immobiliensegmente mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bautätigkeit ausführlich beleuchtet. Die Lang- und Kurzfassung des Gutachtens sind unter folgendem Link abrufbar: <https://zia-deutschland.de/fruehjahrsgutachten/>

Die Immobilienweisen sind angesichts der deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen u.a. aufgrund der veränderten Zinssituation vor allem für den **Wohnungsbau** sehr pessimistisch. Durch hohe Zinsen, Bau- und Bodenpreise liegt die Kostenmiete, d. h. die Miete, die für eine kostendeckende Refinanzierung benötigt wird, im Wohnungsbau (bei Baukosten in Höhe von 4.000 Euro/m<sup>2</sup>, Grundstückskosten in Höhe von 400 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und 4 % Zinssatz) inzwischen bei 21 Euro/m<sup>2</sup> und damit weit über dem Marktniveau. In der Folge werden nur noch wenige Projekte neu begonnen.

Angesichts dessen erwartet das Gutachten einen deutlichen Abbruch der Wohnungsbautätigkeit: Zwar dürften 2023 noch immerhin rund 270.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein. Hier handelt es sich insbesondere um Projekte, die noch vor der Zinswende in Angriff genommen worden sind. Bis 2025 erscheint aber ein Rückgang auf 150.000 möglich. Aufgrund derzeit stark rückläufiger Baugenehmigungen und langer Bauzeiten wird frühestens für 2026 eine Erholung erwartet, wobei die relativ hohen Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre auf längere Sicht zunächst nicht mehr erreicht werden dürften. Als Voraussetzungen für einen Wiederanstieg nennen die Immobilienweisen die Realisierung der avisierten degressive AfA, sinkende oder zumindest stagnierende Bauleistungspreise, Maßhalten bei baulichen und kommunalen Auflagen und sinkende Baulandpreise. Weitere Vorschläge an die Politik beinhalten die deutliche Erhöhung des neuen Programms „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ sowie eine Senkung der Grunderwerbsteuer.

Auch die **übrigen Marktsegmente** sind teilweise von der Krise betroffen, wenn auch in geringerem Ausmaß: Bei **Büroimmobilien** wird nach wie vor relativ viel neu gebaut, allerdings dürften auch hier die veränderten Marktbedingungen ab 2026 zu deutlich geringeren Fertigstellungszahlen führen. Der Neubaumarkt für **Logistikimmobilien** ist bereits 2023 deutlich geschrumpft; 2024 ist hier mit Stagnation zu rechnen. Im **Gesundheits- und Pflegesektor** dürfte in den kommenden Jahren verstärkt in Immobilien investiert werden, während der **Einzelhandel** unter hohen Unsicherheiten leidet.



Fachvereinigung  
Betonbauteile  
mit Gitterträgern

Raiffeisenstraße 8  
30938 Großburgwedel  
Tel. 05139 9599-30  
Fax 05139 9994-51  
[www.fachvereinigung-bmg.de](http://www.fachvereinigung-bmg.de)  
[info@fachvereinigung-bmg.de](mailto:info@fachvereinigung-bmg.de)

DEUTSCHE  
**BETONBAUTEILE**  
solid  
UNIT