



IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Weichenstellung für die Bau- und Immobilienwirtschaft: Nicht nur eine Frage der Wirtschaftspolitik

Prof. Dr. Tobias Just (FRICS)



www.linkedin.com/in/prof-dr-tobias-just-a534297



[@tobias_just_irebs](https://www.instagram.com/@tobias_just_irebs)

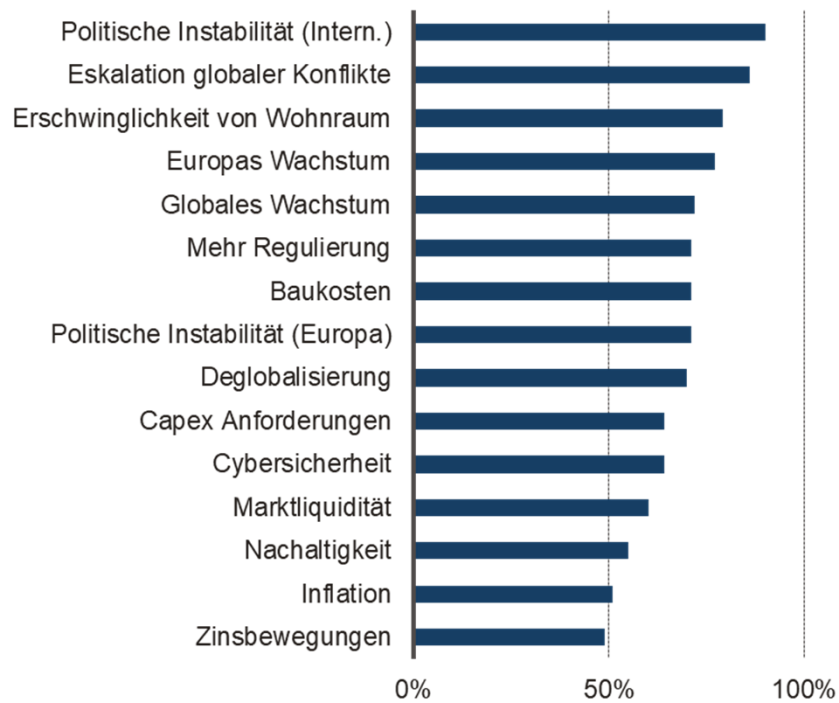
Makroumfeld



Die Unsicherheit machte nur eine kurze Pause

Was sind die Hauptprobleme/Sorgen für die Immobilienwirtschaft 2026?

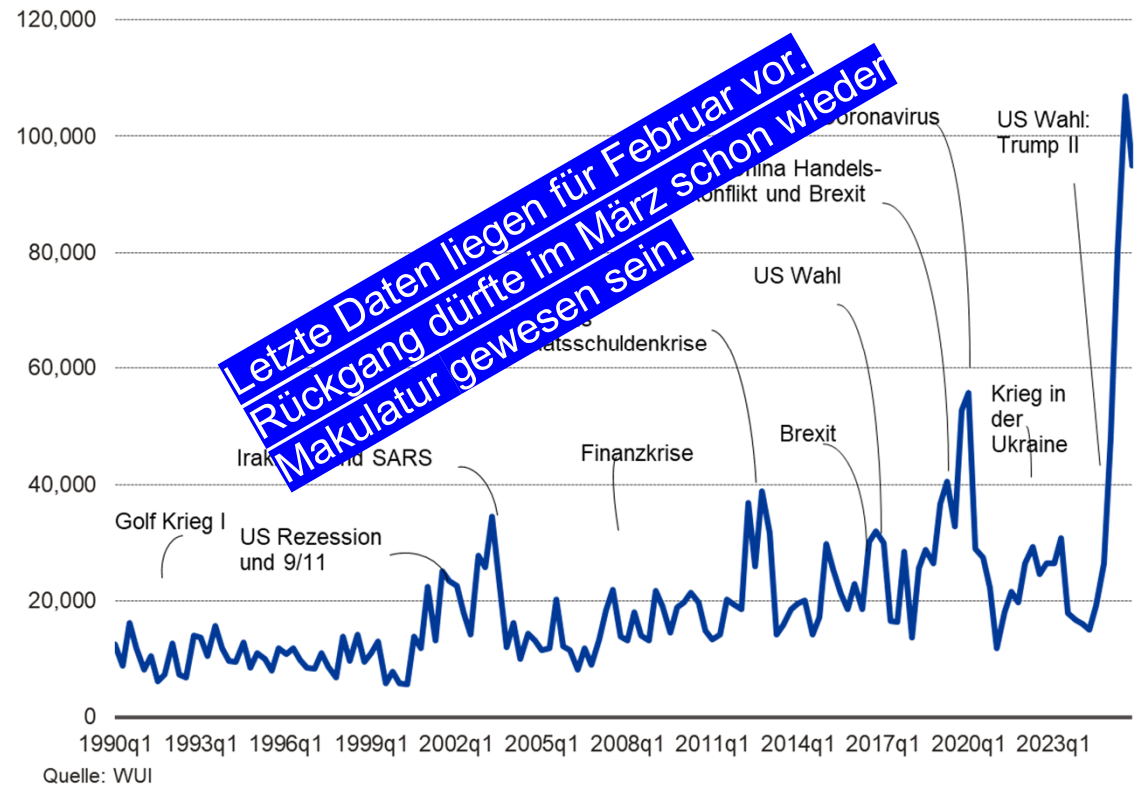
Rückmeldungen in % nach Sorge



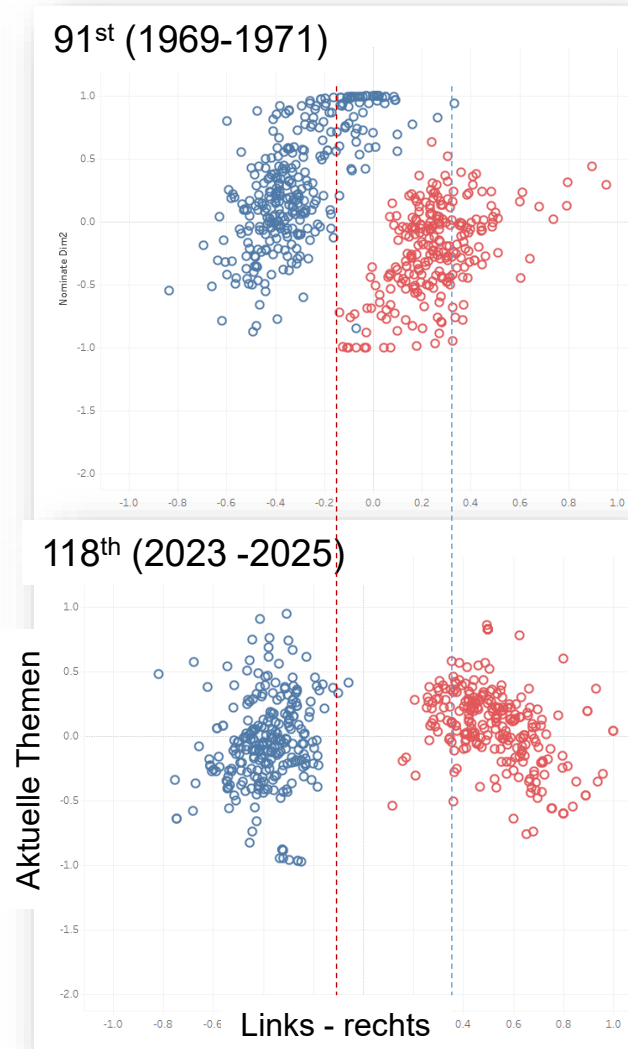
Quelle: Pwc/ULI (2026)

Höchstes Unsicherheitsniveau

World Uncertainty Index, WUI



Die gespaltenen USA sind zum Risiko geworden



Aktuelle Themen

Books [\[edit \]](#)

- *Divided States of America: The Slash and Burn Politics of the 2004 Presidential Election* by [Larry J. Sabato](#)
- *The Divided States of America: What Liberals and Conservatives Get Wrong about Faith and Politics* by [Richard Land](#)

Music [\[edit \]](#)

- *The Divided States of America – Laibach 2004 Tour*, DVD by [Laibach](#)
- "Divided States of America" ([The Script](#) song), a song by The Script from the album *Freedom Child*

Television [\[edit \]](#)

- "Divided States of America", a [two-part television episode of the PBS show Frontline](#)
- "Divided States of America", an episode of the television show *American Race*, hosted by [Charles Barkley](#)

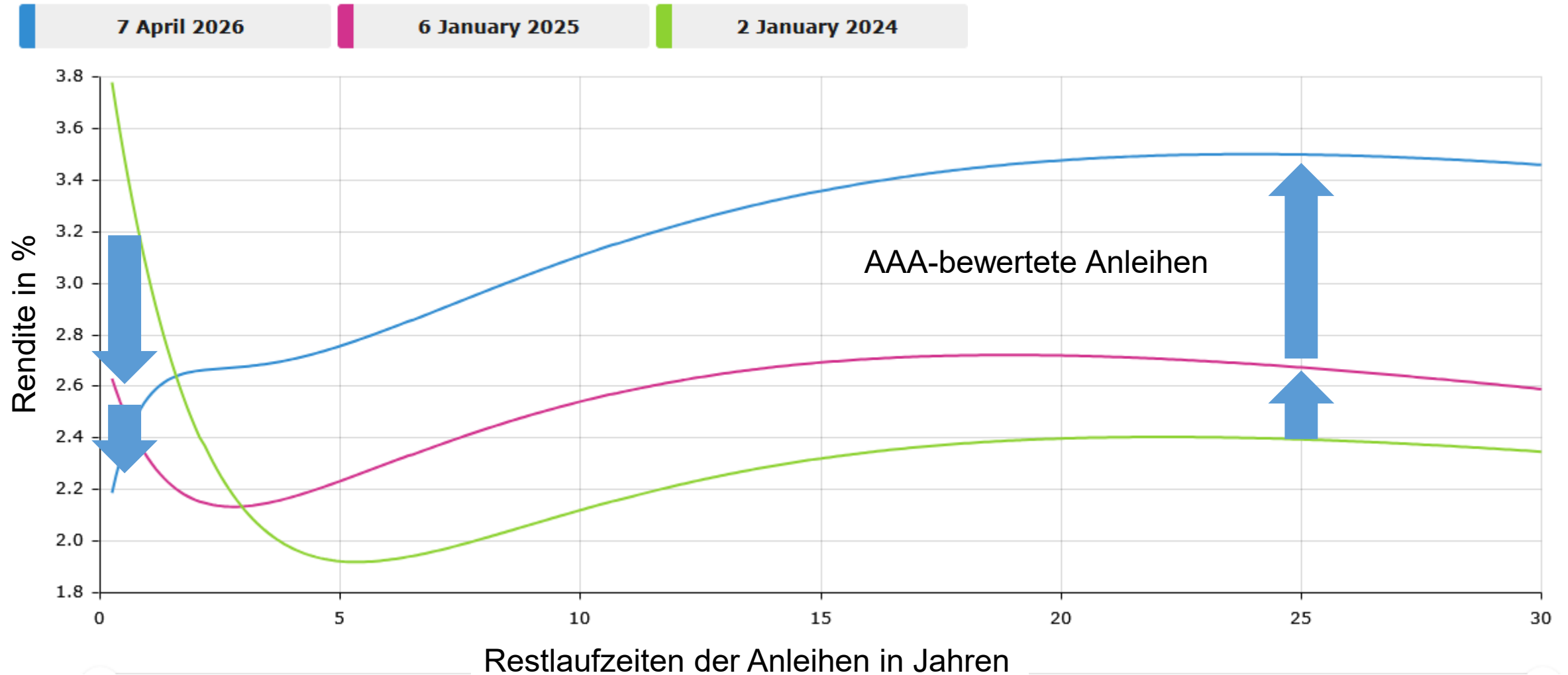
Other uses [\[edit \]](#)

- "President of the Divided States of America", cover caption describing president-elect Donald Trump who was selected as the [Time Person of the Year in 2016](#)

See also [\[edit \]](#)

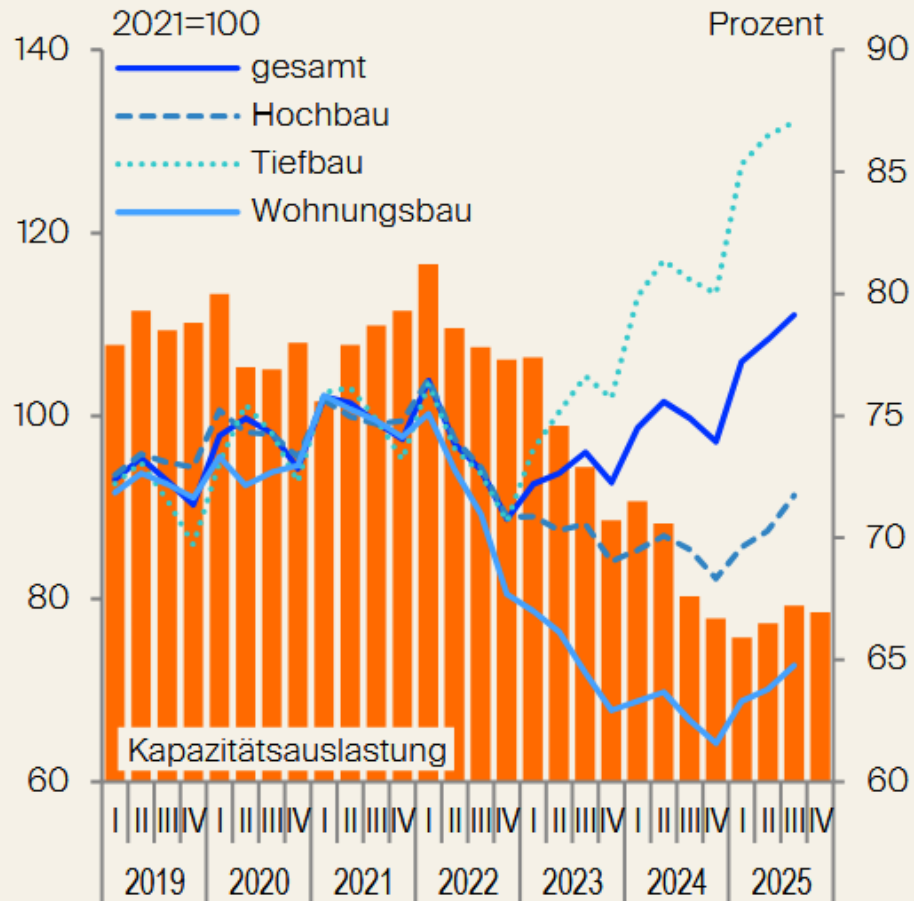
- *The Disunited States of America*, alternate history novel by [Harry Turtledove](#)

Die Kapitalmärkte bewerten diese Unsicherheit



Dennoch: Konjunkturelle Trendwende könnte eingeleitet sein

Auftragslage und Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe



Szenarien für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung

	Deeskalation				Eskalation	
	2024	2025	2026	2027	2026	2027
	Veränderung ggü. Vorjahr in % ^a					
Bruttoinlandsprodukt	-0,5	0,2	0,8	1,2	0,6	0,8
Private Konsumausgaben	0,5	1,6	0,9	0,6	0,7	0,3
Konsumausgaben des Staates	2,6	1,3	2,0	1,7	2,0	1,7
Bruttoanlageinvestitionen	-3,3	-0,2	2,2	3,0	2,0	2,7
Bauten	-3,4	-0,6	1,5	2,4	1,4	1,9
Ausrüstungen	-5,4	-1,9	2,1	3,3	1,8	3,0
Sonstige Anlagen	0,2	3,8	3,8	4,1	3,8	4,1
Inländische Verwendung	0,2	1,8	1,4	1,2	1,2	0,9
Exporte	-2,1	-0,4	0,3	1,2	0,0	0,9
Importe	-0,6	3,6	1,7	1,3	1,4	1,0

Quelle: Destatis, Kiel Institut (Dez. 2025) sowie ifo-Institut (März 2026)

Implikationen für Immobilienmärkte

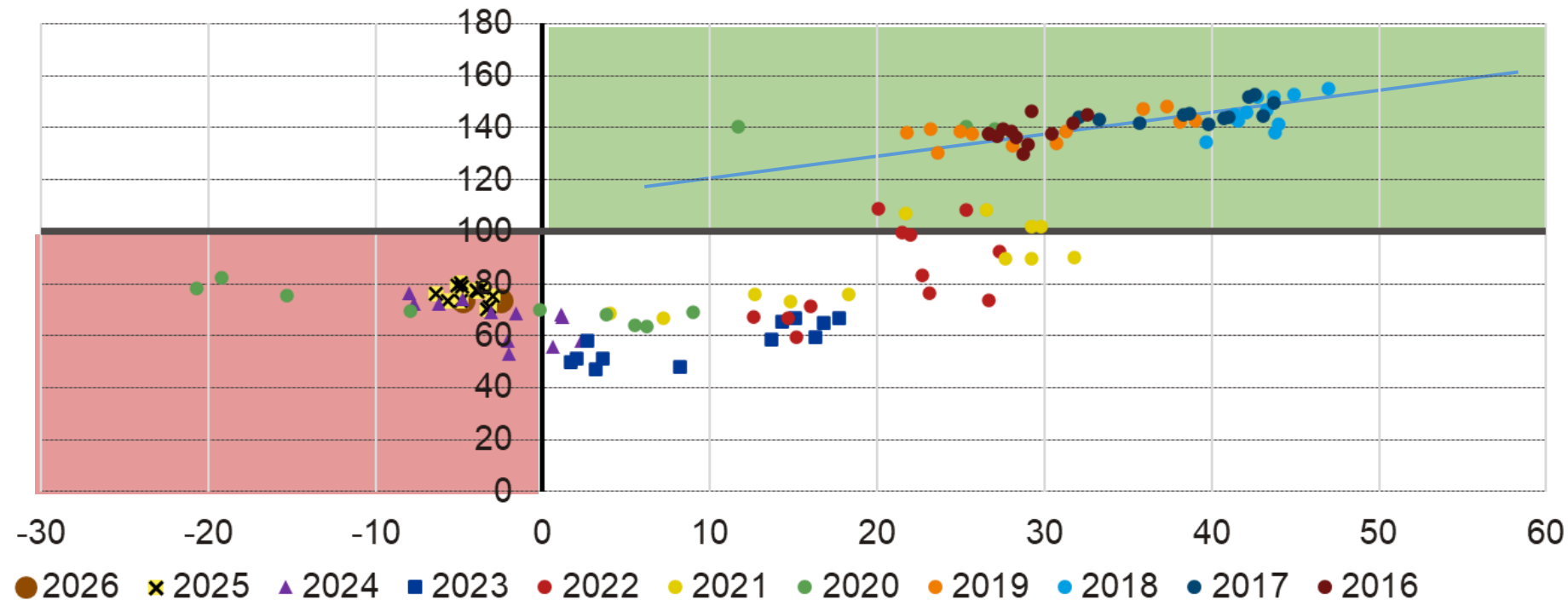


Büroimmobilien im Strukturschock

Geschäftsklima: Büro koppelt sich von Gesamtwirtschaft ab

x-Achse: ifo-Geschäftslage, Diffusionsindex in Punkten

y-Achse: bulwiengesa, Geschäftsklimaindex Büroimmobilien, 100=Wachstumsschwelle



Einzelhandel
folgt ähnlichem
Muster – nur mit
Anderer zeitlichen
Anpassung (früher)

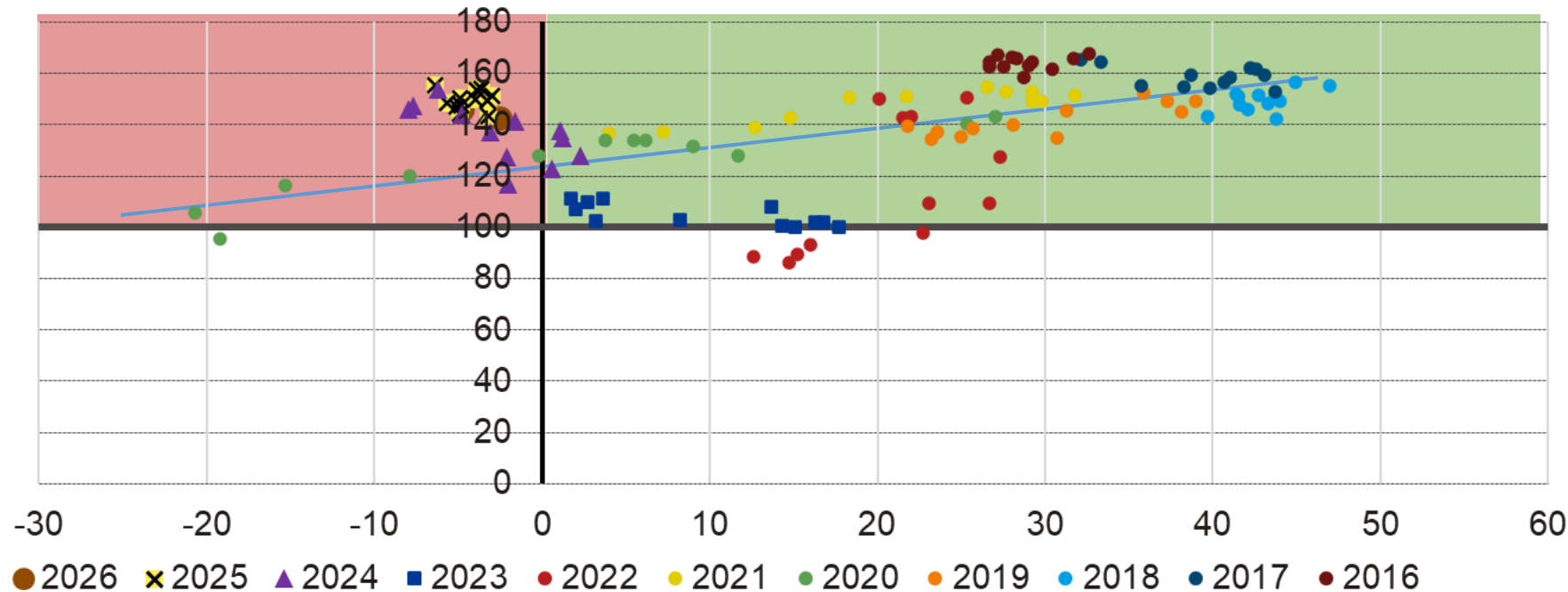
Quellen: ifo-Institut, bulwiengesa, eigene Darstellung

Wohnen erweist sich als konjunkturell sehr resilient

Geschäftsklima: Wohnen im Zeichen anhaltender Knappheit

x-Achse: ifo-Geschäftslage, Diffusionsindex in Punkten

y-Achse: bulwiengesa, Geschäftsklimaindex Wohnimmobilien, 100=Wachstumsschwelle



Quellen: ifo-Institut, bulwiengesa, eigene Darstellung

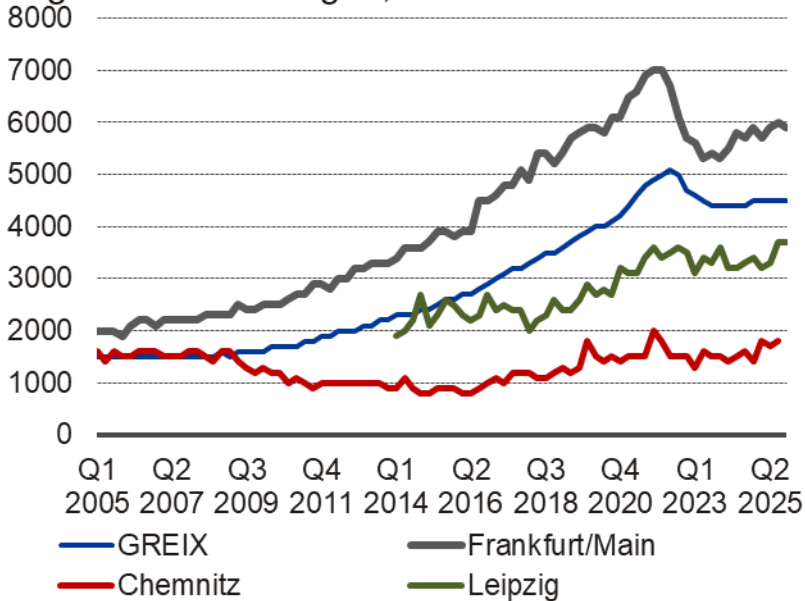
Tatsächlich liegen die aktuellen Lageeinschätzungen für Wohnen sogar oberhalb der Trendgerade

Logistik mit ähnlicher Resilienz gegenüber konjunkturellem Schock

Preisanpassung weitgehend abgeschlossen

Preisdynamik in ausgewählten Städten

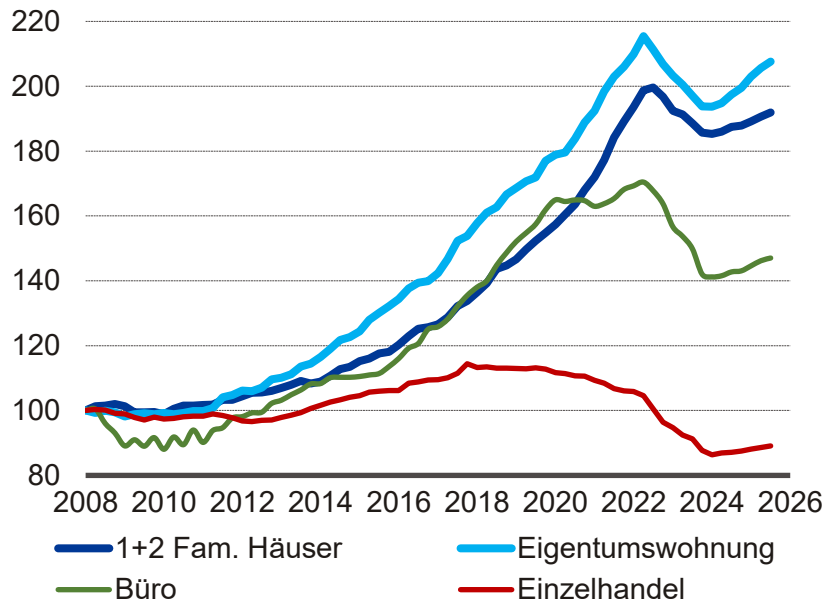
Eigentumswohnungen, in EUR/m²



Quelle: GREIX

Vergleich zwischen Assetklassen

2008=100



Quelle: vdp

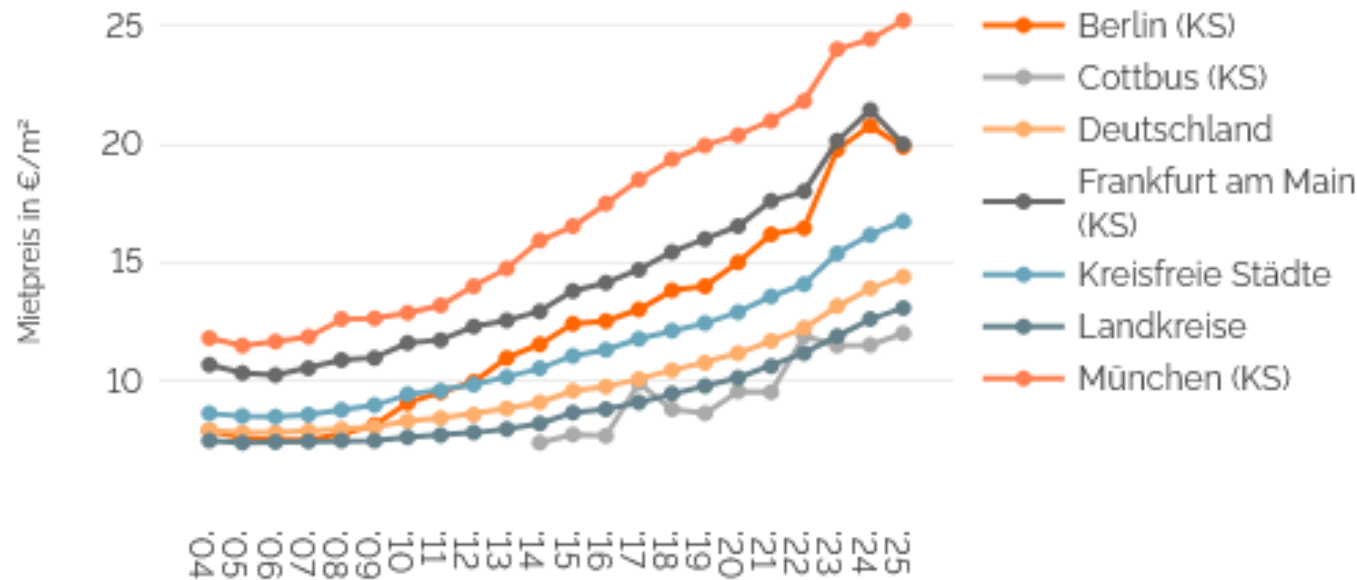
Drei Botschaften

- 1) Preise steigen wieder – wenn auch nicht überall
- 2) Wohnungsmärkte senden weiterhin Knappheitssignale
- 3) Unterschiede zwischen den Assetklassen sind heute größer als vor Corona

Wanderwege verändern Knappheit auf Wohnungsmärkten

Standardmiete in Deutschland

Quadratmetermiete, Index 2005 bis 2024



Die relativen Entwicklungen sind in den hier dargestellten Regionen sehr ähnlich seit 2014.

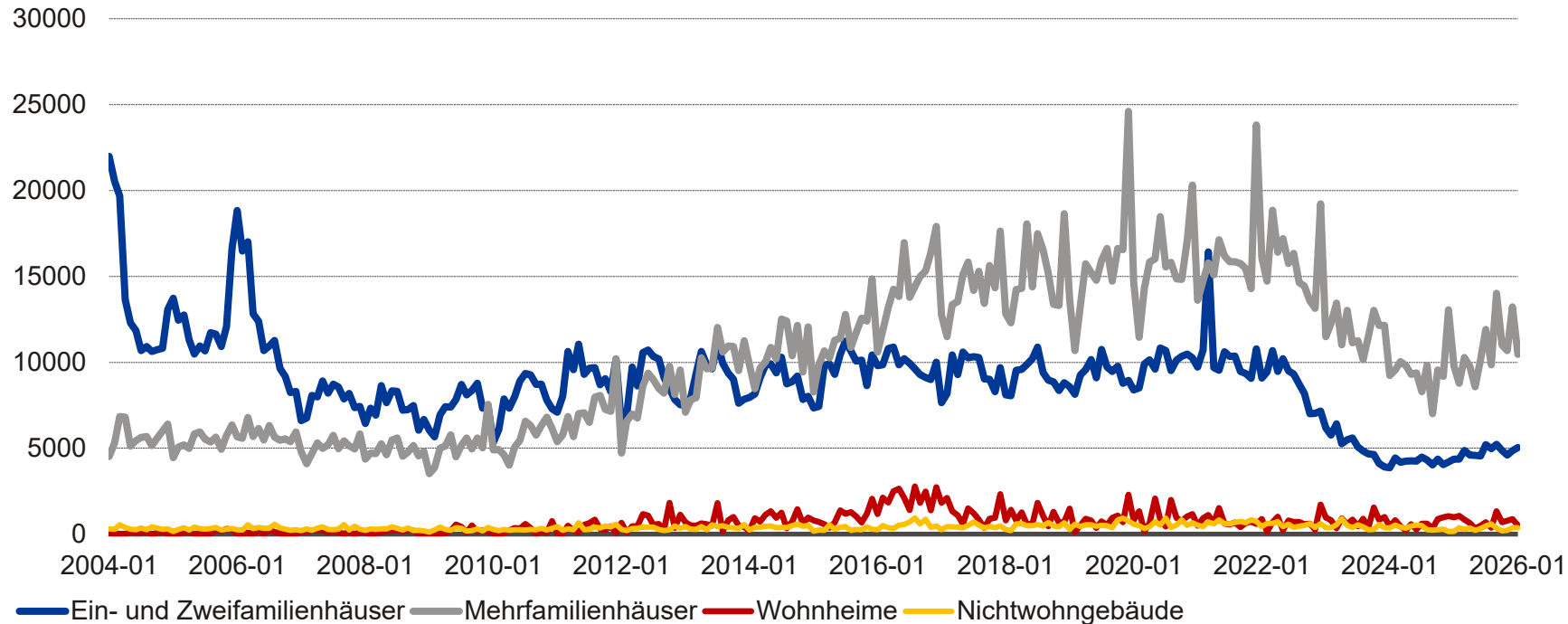
Wanderung und Immobilienmärkte

- 1) Auslandsmigration führt stets in die Zentren der Ballungsräume. Ein Rückgang der Auslandsmigration reduziert die Nachfrage in diesen Zentren
- 2) Die steigenden Mieten in den Zentren führen zu Fortwanderung der Etablierten (Deutsche und ansässig Zugewanderte) in die Umlandregionen
- 3) Zuwanderung aus Nicht-Umlandgemeinden wird bestimmt durch Arbeitsmarktnachfrage und Ausbildungschancen. Aktuell gibt es weniger Wanderung in Kernstädte, um Ausbildung oder einen neuen Job anzufangen

Belebung im Wohnungsbau – von geringem Niveau

Wieder etwas mehr Baugenehmigungen

Zahl der Genehmigungen für neu errichtete Einheiten, absolut

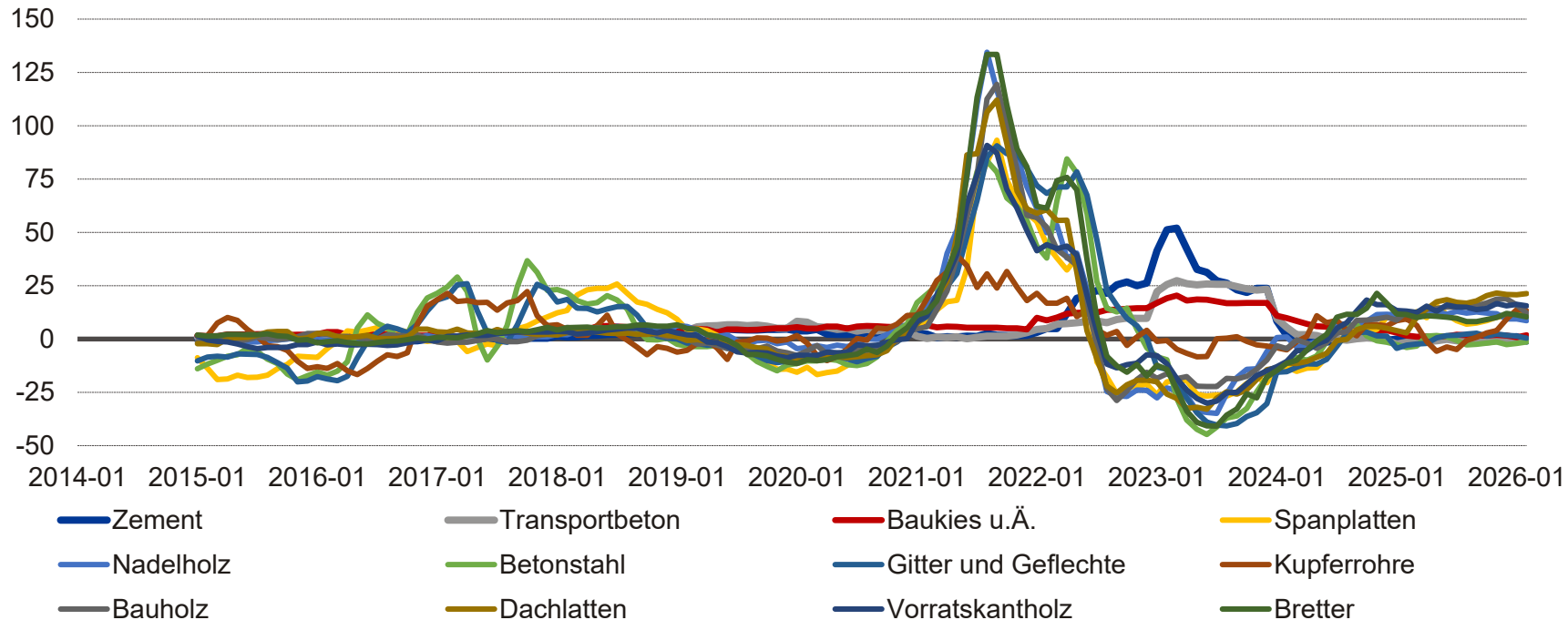


Quelle: Destatis

Inflationsgefahr noch nicht gebannt

Baupreisinflation weiterhin nicht vollständig eingedämmt

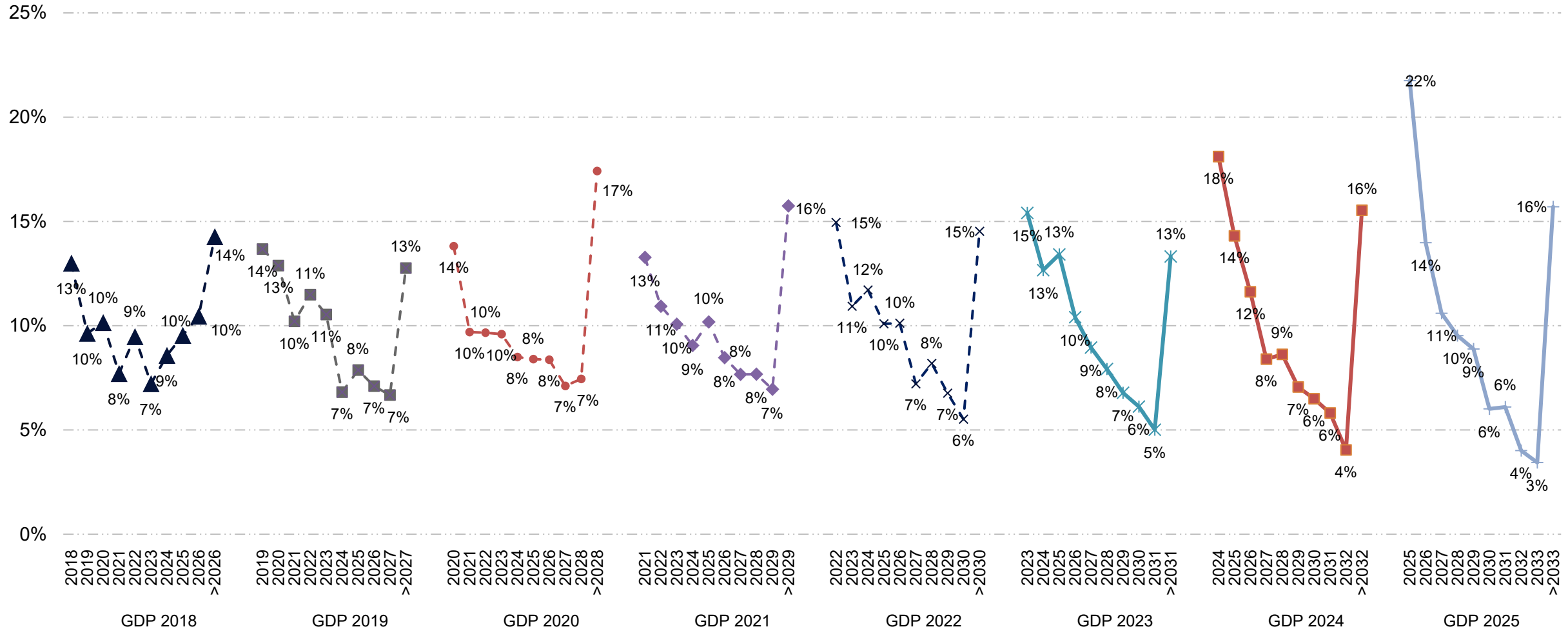
Baupreisindex einzelner Baustoffe, 2021=100, in % gg. Vj.



Quelle: Destatis

Der Zinsanstieg ist noch nicht vollständig verdaut

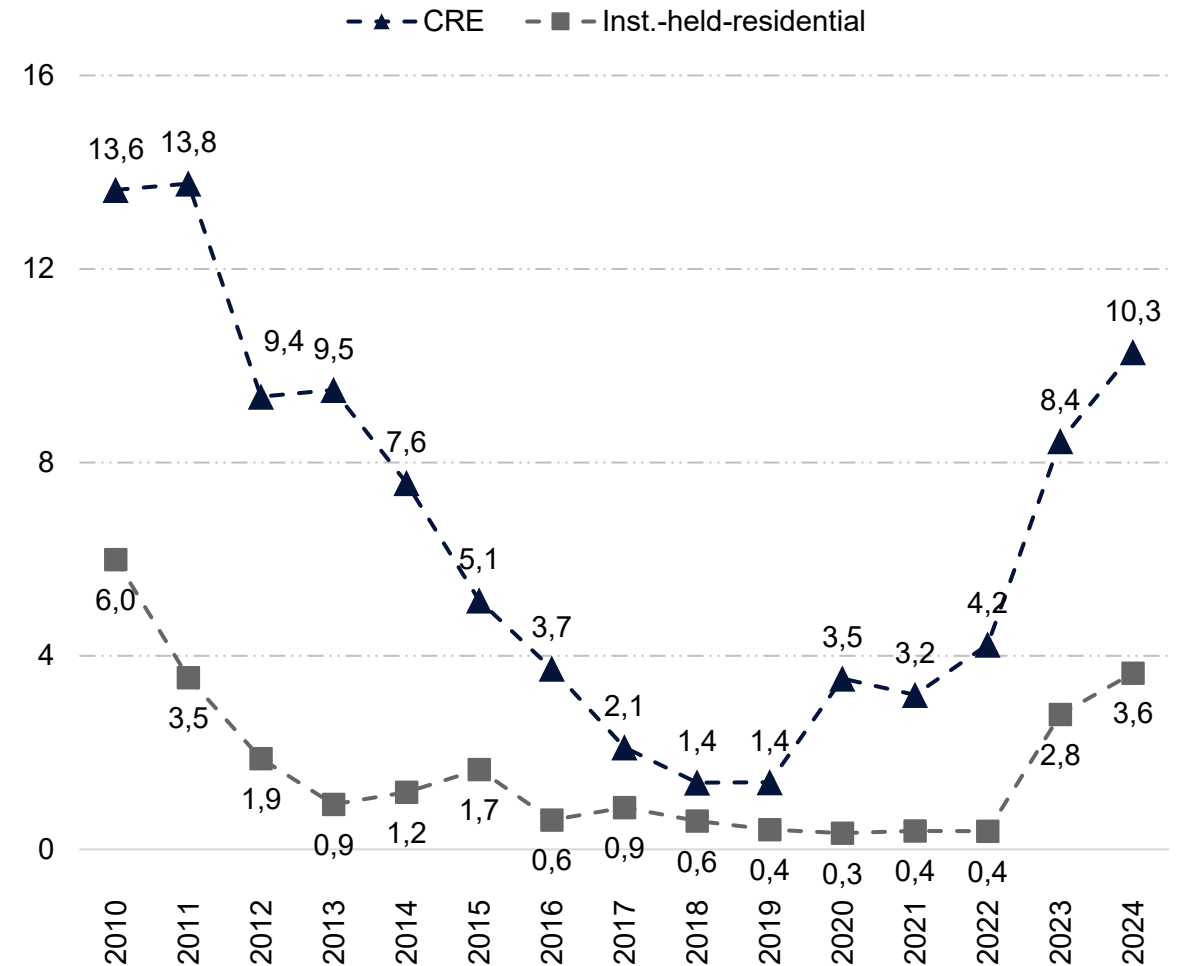
Fälligkeiten aus verschiedenen Berichtsjahren



NPLs nehmen weiterhin zu 2024

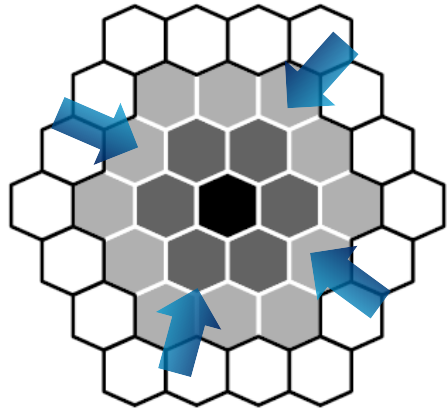
- Die notleidenden Kredite von CRE erreichten mit 10,3 Mrd. EUR erstmals seit 2011 wieder einen zweistelligen Wert.
- Bei Wohnimmobilien liegt das Volumen der notleidenden Kredite auf dem gleichen Niveau wie 2011 und belief sich auf 3,6 Mrd. EUR.
- Zwischen 2020 und 2022 blieben die notleidenden Kredite für Wohnimmobilien auf einem niedrigen Niveau, während sich die notleidenden Kredite für gewerbliche Kredite bereits mehr als verdoppelt hatten.
- Beachten Sie, dass diese Zahlen nicht inflationsbereinigt sind. Das inflationsbereinigte Volumen der notleidenden Kredite für Gewerbeimmobilien würde sich auf 8,0 Mrd. EUR und für Wohnimmobilien auf 2,8 Mrd. EUR belaufen (in Euro von 2013).
- Selbst nach Inflationsbereinigung sind die aktuellen Werte erhöht.
- Die befragten Banken gaben an, dass sie für die nächsten zwei Jahre einen erneuten langsamen Rückgang der notleidenden Kredite und der LLP erwarten.
- Die Spanne zwischen den geschätzten notleidenden Krediten ist laut den Befragungen groß.

Notleidende Kredite (NPL) in € Mrd - Marktschätzung



Städte neu denken

Stadtzentrum



Einkaufsstrasse



Einzelhandel in Städten erfüllte mehrere Funktion

- Effiziente Versorgung mit Gütern (kurze Wege, große Auswahl etc.)
- Inspiration/Erlebnis, Konsumnutzen nicht nur durch Gütererwerb

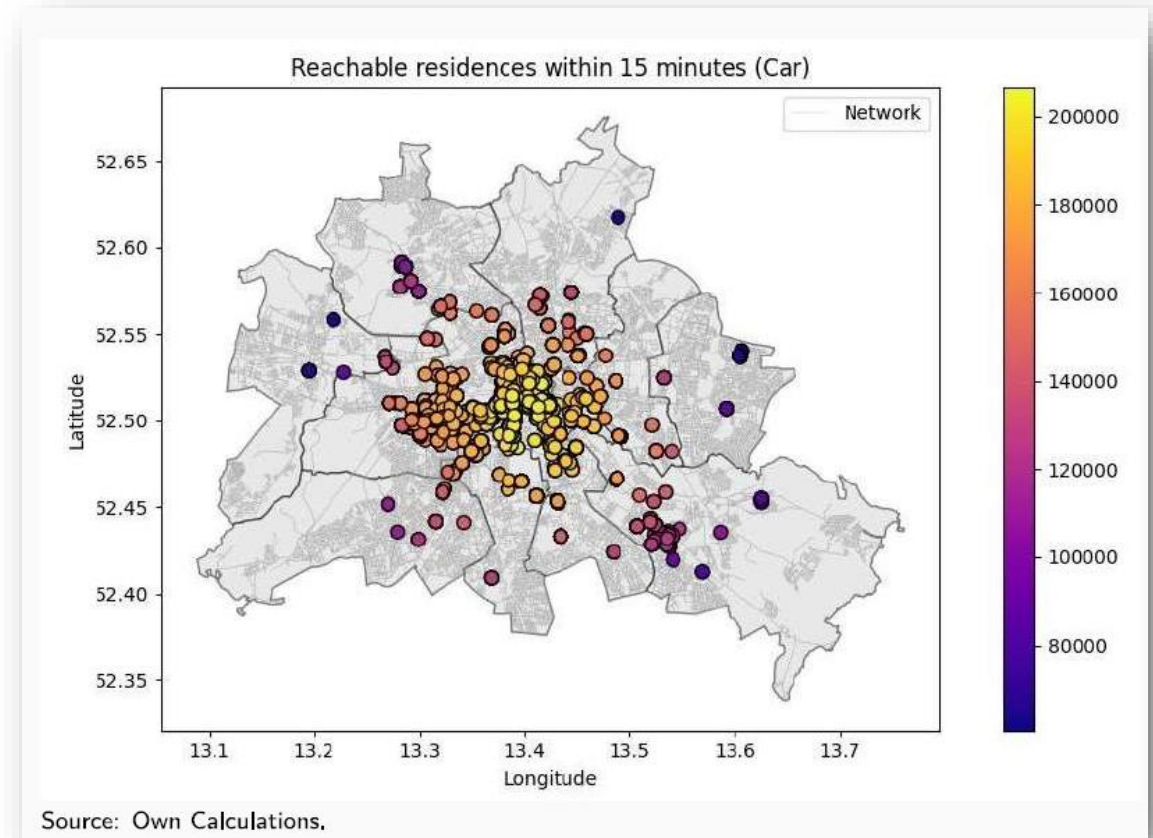
Einige Funktionen werden zunehmend durch Internet übernommen

Daher muss sich der Handel und die Stadt des Handels verändern

Hierfür braucht es städteplanerische Unterstützung. Dies muss schnell erfolgen, da sonst Geschäftsmodelle ganz erlorn gehen.

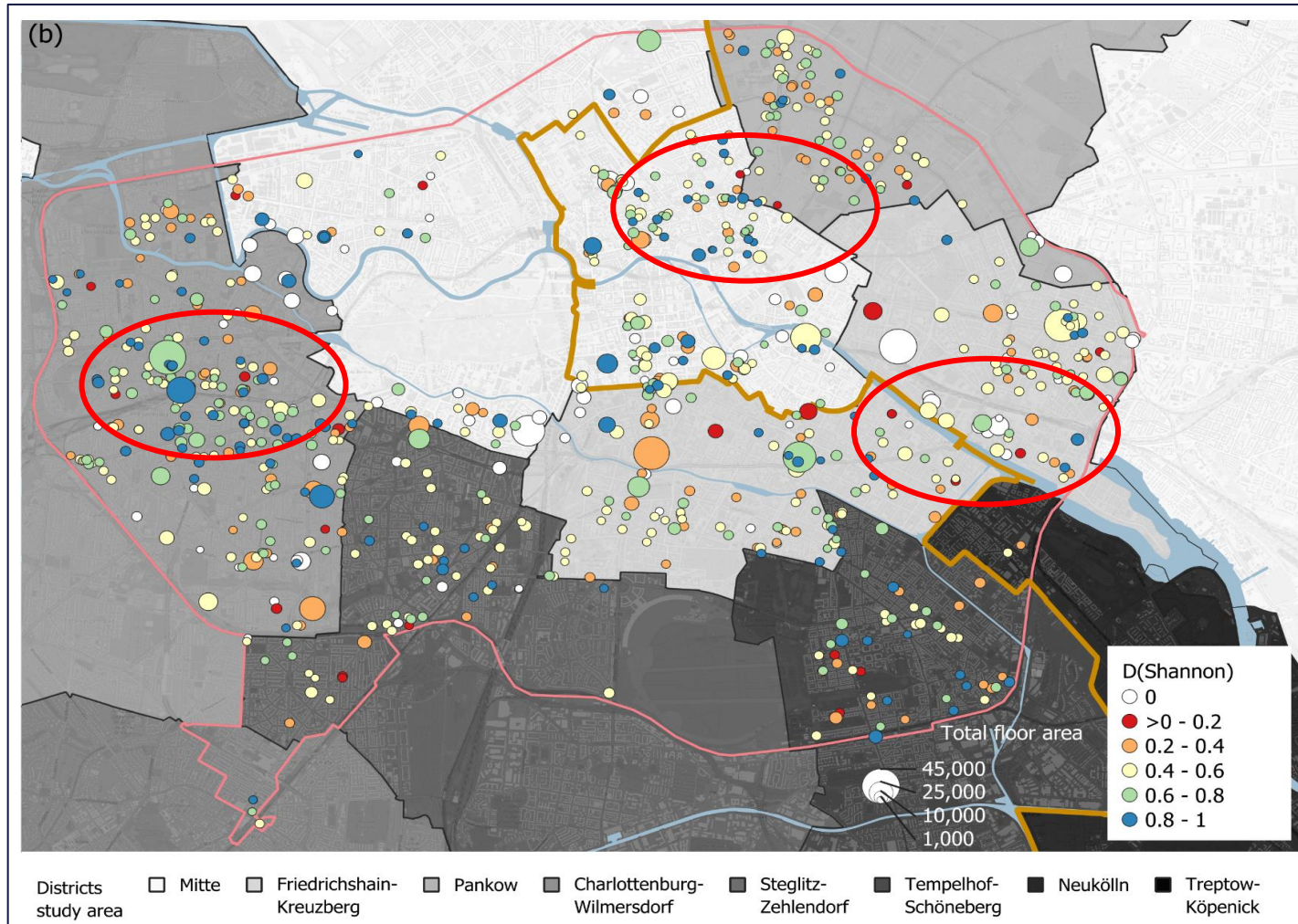
Quelle: Ossokina et al. (2024)

Berlin

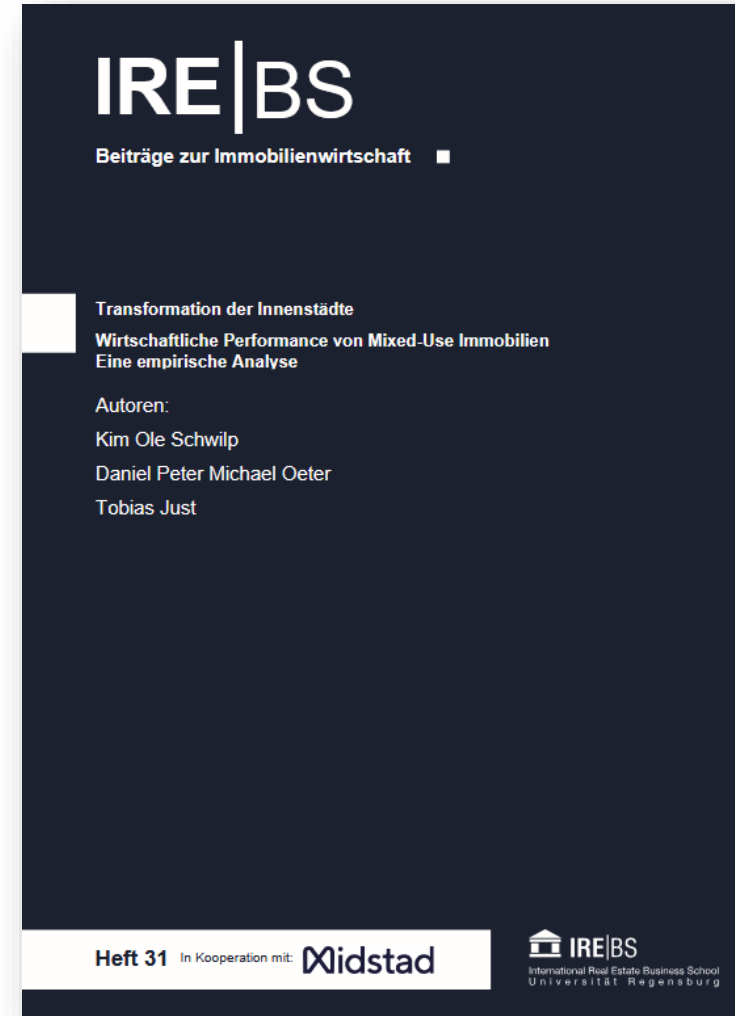


Quelle: Salzberger/Just (2025)

Mixed-use als neue Quintessenz

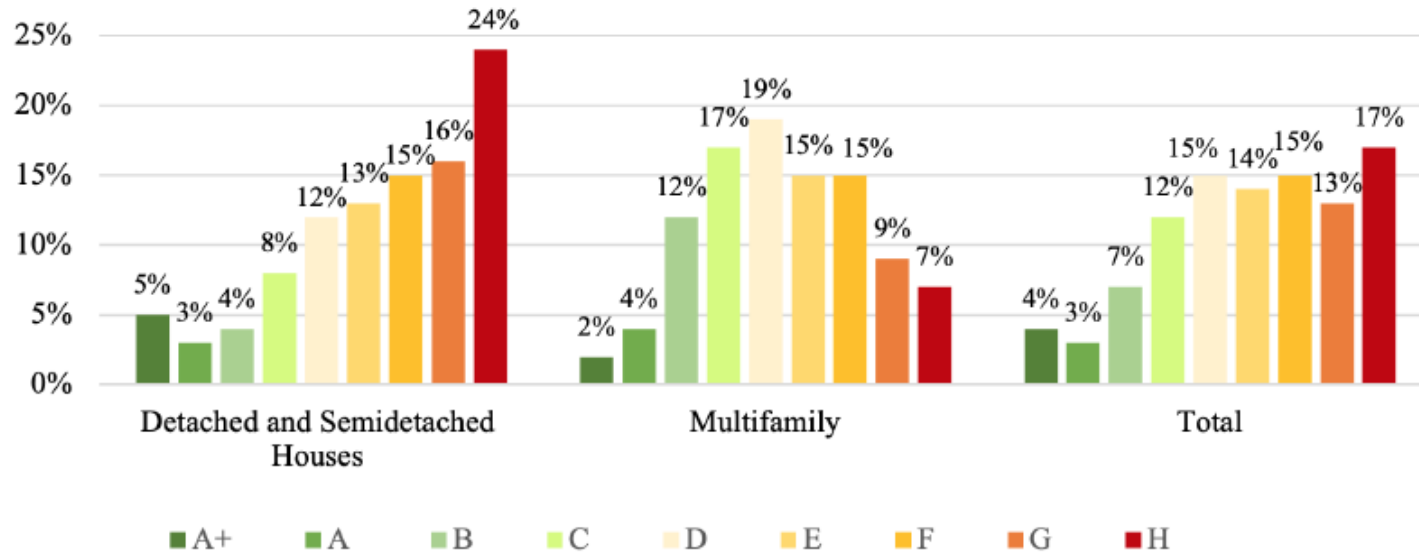


Quelle: Oeter/Schwilp/Just (2025)



Das entscheidende Problem einer Nachhaltigkeitsstrategie

Häufigkeitsverteilung des deutschen Wohnungsbestands nach Gebäudeeffizienzklassen

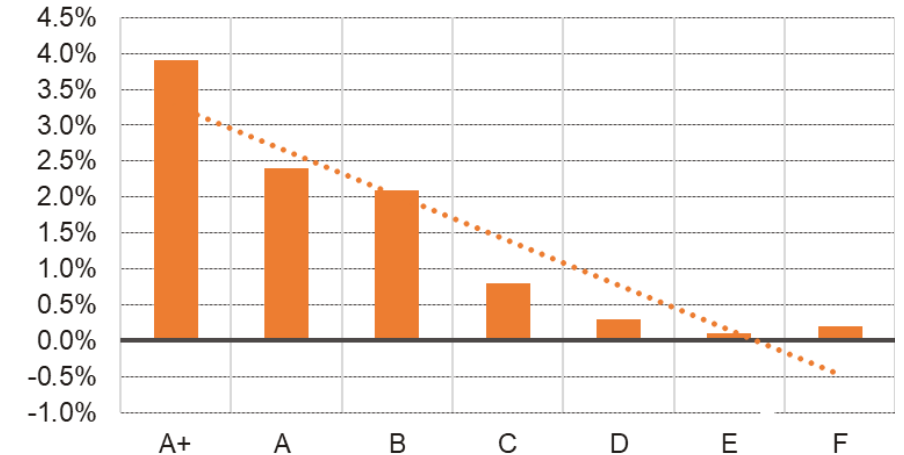


Quelle: Groh (2022), auf der Basis von BMWi (2020)

Wir brauchen mehr Technologieoffenheit im Bauen.
Quartierslösungen sollen möglich sein. Das ist gut – aber schwer umsetzbar.
Aufschieben europäischer Regulierung angestrebt. Das könnte teuer werden.

Grüne Prämie für Sanierung einer Wohnimmobilie

Mieterhöhungspotenzial bei einer Transformation einer G/H-Immobilie



Ergebnisse der GAM-Modellierung für N= 533.780.

Quelle: Groh (2022), eigene Darstellung

Wohnungspolitische Kernelemente der Regierung

„Wohnen wollen wir für alle Menschen bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich gestalten.“

1. Bau-Turbo inklusive Gebäudetypus E (Genehmigungsverfahren BNVO, BauGB; Aufstockung; Schallschutz)
2. Einschränkung des “aktuell anerkannten Regeln der Technik” diskutiert
3. Infrastruktur-Investitionsprogramm (gesamtwirtschaftlich)
4. Verlängerung der Mietpreisbremse
5. Mietregister und Stärken der qualifizierten Mietspiegel
6. Vorkaufsrechte, Stärken gemeinnützigen Wohnens
7. GEG – Technologieöffnung und Quartierslösung
8. Staatliche Bürgschaften für Wohneigentumsbildung (in Prüfung)



Von Industrie lernen: Individualisierung UND Standardisierung

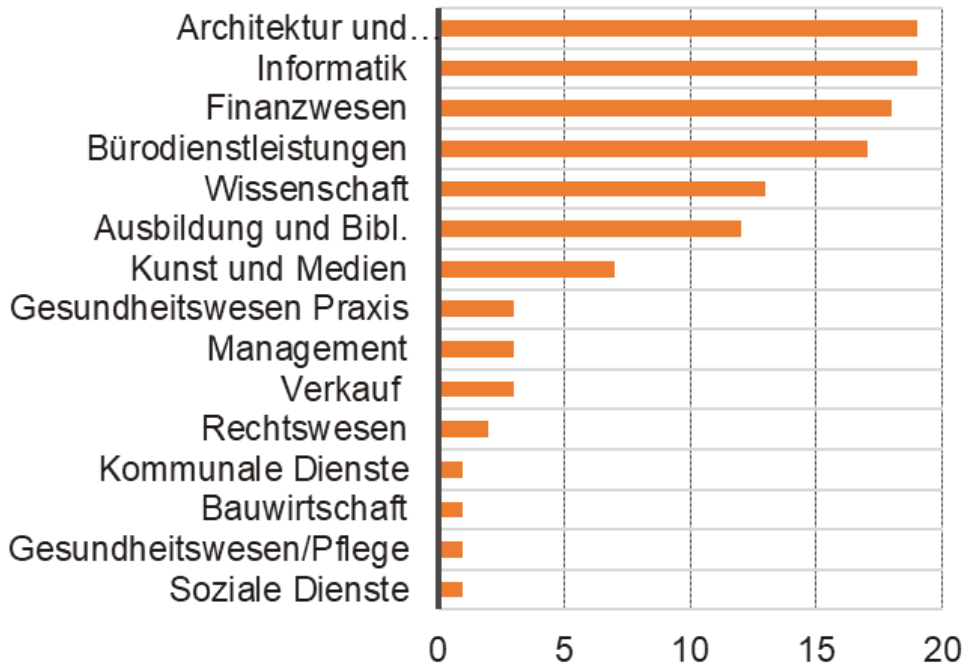
1. Digitalisierung ermöglicht perfekte Größenvorteile
2. Industrialisiertes Bauen (modulares Bauen) ist sinnvoll, regulatorische Flankierung hilfreich
3. Flächenoptimierung wird erreicht durch
 - Bestandsmanagement
 - Nachverdichtung
 - Mietermanagement
4. Services werden wichtiger – nicht nur für ältere Menschen
5. Spaltung der Gesellschaft wird eher zunehmen, und dies wird sich dann auch im Wohnungsangebot spiegeln
 - Regional (welche Städte und welche Lagen)
 - Qualitativ und quantitativ
 - In unterschiedlichen Milieus
 - Dies könnte zu politischen Gegenbewegungen führen



Wohl und Wehe der Digitalisierung/Robotisierung

Rationalisierungspotenziale in unterschiedlichen Branchen

Anteil der Sektoren, in denen mind. 30% der Tätigkeiten durch KI/Robotik gespart werden



Quelle: OEM, Coface

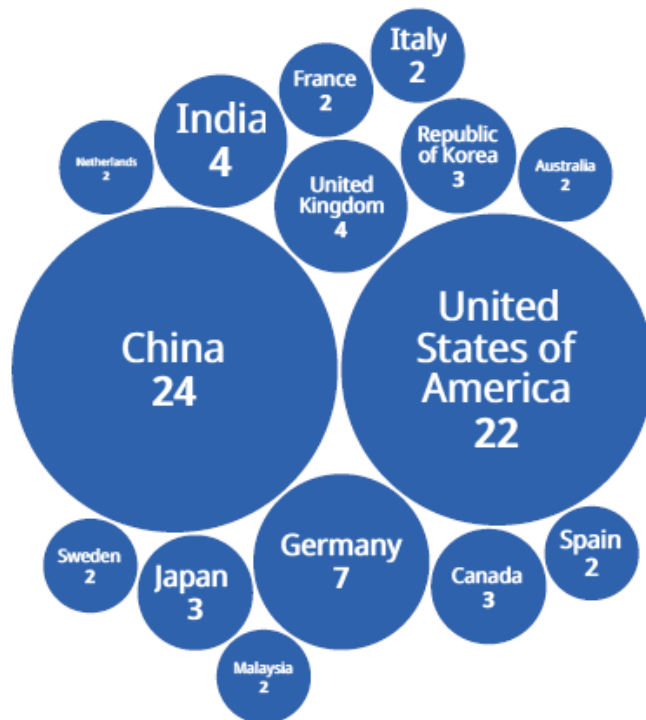
1. KI trifft zunächst die Bürotätigkeiten, Robotik zunächst Industrietätigkeiten
2. Größenvorteile liegen in Standardisierung; was nicht standisiert ist, wird später digitalisiert
3. Regulierung bildet immer eine Grenze für Industrialisierung und Robotisierung
4. Immobilienwirtschaft und Bauwirtschaft sind gerade in Deutschland kleinteilig. Dies hat auch etwas mit der regionalen Regulierung zu tun. Jedes Gebäude und jede Stadt sind spezifisch
5. Auf der einen Seite setzt dies den Einsparpotenzialen Grenzen, auf der anderen Seite bedeutet dies, dass diese Branchen für Arbeitnehmer (wieder) interessanter werden.
6. Das Handwerk wird wieder goldener

Schlussbemerkungen



Innovation als Hebel für Wachstum

Zahl der Innovationscluster



Source: WIPO Statistics Database, May 2025.

Innovationscluster in der Welt gemäß WIPO

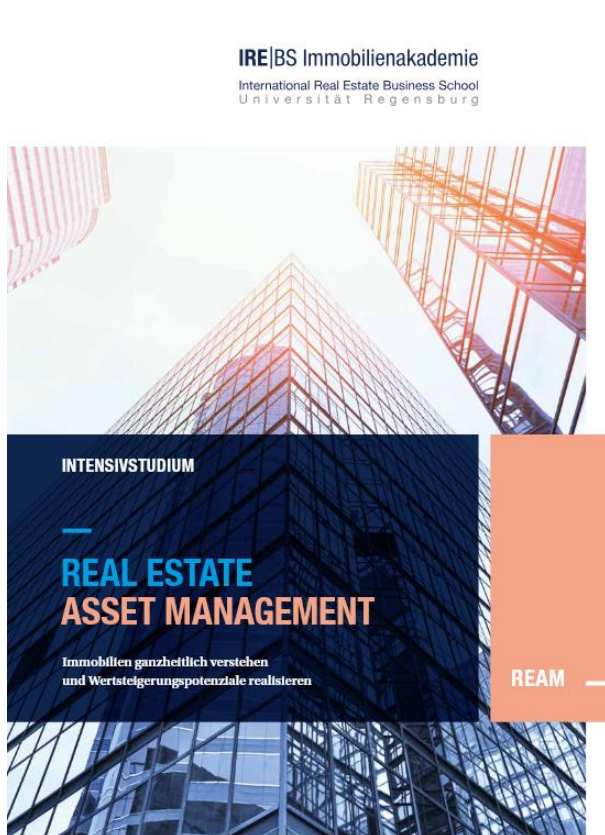
	Berlin	München	Boston	Shenzhen
Innov. Rang	30	27	9	1
Wiss. Publikationen	24.528	26.987	75.168	193.635
Venture Cap. Deals	2.267	988	4.592	6.916
Patentanmeldungen	3.188	10.925	19.333	117.542

Zurück zu (vorsichtigem) Wachstums

1. Die Unsicherheit ist rasant auf die Weltbühne zurückgekehrt
2. Warten auf sinkende Zinsen lohnt nicht - timing ist zum Glücksspiel geworden
3. Rückkehr zu moderatem Wirtschaftswachstum (möglich)
4. Wohnen bleibt Finanzierers (und Investors) Liebling
Genaueres Hinschauen ist wichtiger geworden.
5. Wirtschaftspolitik kann stützen – doch dies ist aktuell schwer, weil die Notwendigkeiten von außen vorgegeben werden
6. Städte bleiben das Zentrum der wirtschaftlichen Dynamik – sie müssen aber umfangreich transformiert werden (verdichtet, neue Nutzungen, mehr Mischung, mehr Interaktion)
7. Die Branche muss auf Größenvorteile zielen. Dies ist in Bau- und Immobilienwirtschaft nicht einfach. Aber es geht. Interkommunale Zusammenarbeit notwendig

Es gibt keine Zukunft ohne Bildung

www.irebs.academy



Startet im im Nov.
in RheinMain und Wien



Startet im Juli 2026 in
München und Düsseldorf



MBA startet im Herbst 2026
(International und Finance)