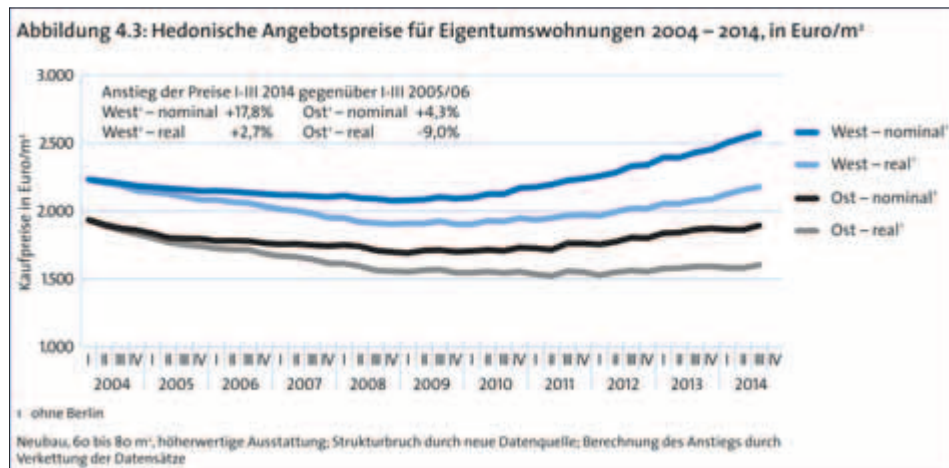


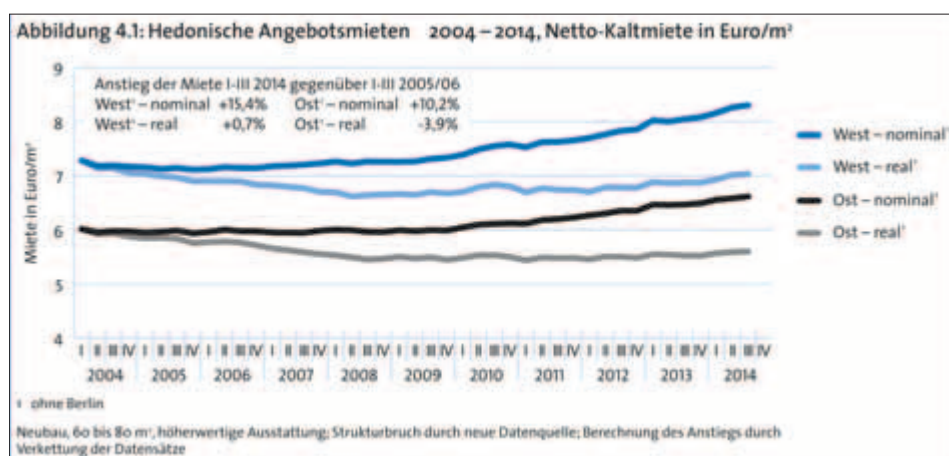
Die deutsche Immobilienwirtschaft läuft wie ein gut geölter Motor. Schmierstoff sind die niedrigen Zinsen. Baugeld war nie günstiger als heute. Das Transaktionsvolumen der Gewerbe- und Wohnimmobilien wurde 2014 mit mehr als

50 Milliarden Euro nur in den Boomjahren 2006 und 2007 übertroffen. Der Trend zur Immobilie als beliebte Anlageform bleibt ungebrochen. Die Frage, ob eine Immobilienblase droht, wird mit Nein beantwortet

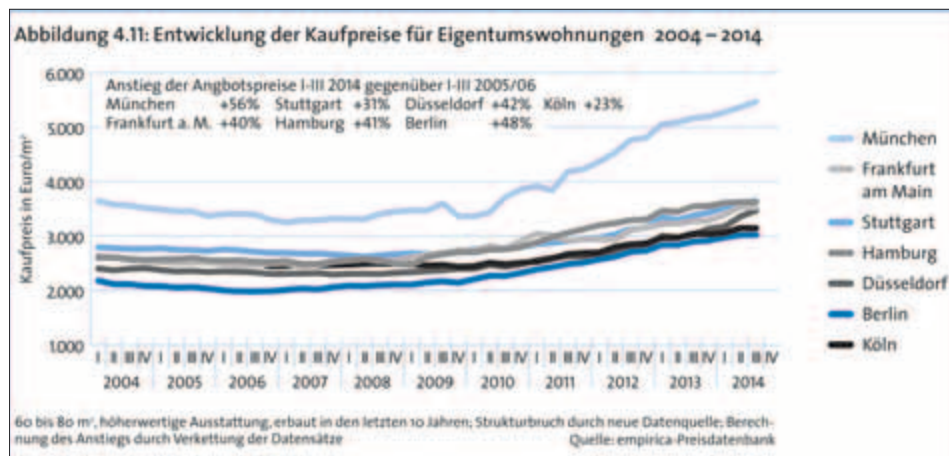
»Nicht jeden Preis akzeptieren«



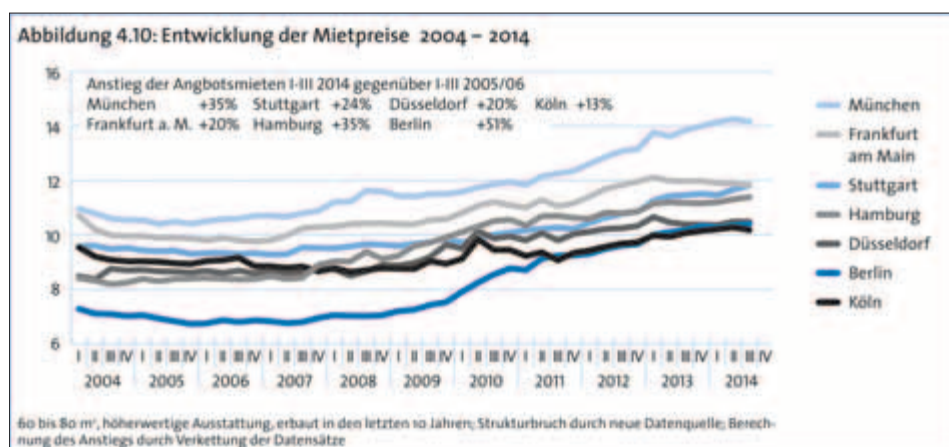
Durchschnittspreise sehen moderat aus und liegen unter dem Niveau von Reutlingen und Tübingen. Unter hedonisch versteht man einen Preis aus einer Summe mehrerer Faktoren.



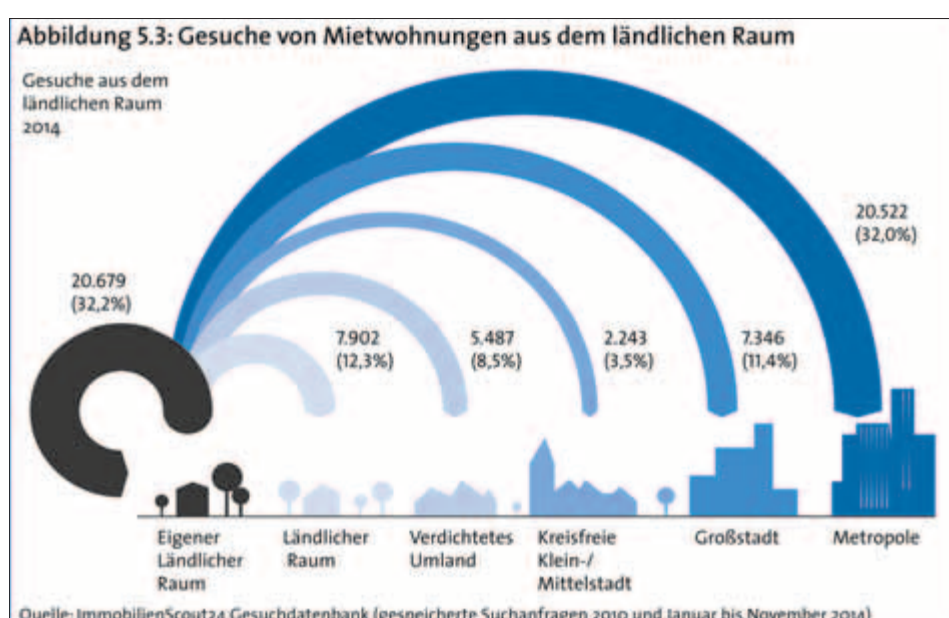
Die Gutachter sprechen von einer Tendenz zur Stagnation der Mieten im Mittelwert. Die Betonung liegt auf Mittelwert.



In Metropolen und Top-Regionen bleibt die Lage für Mieter und Käufer angespannt. In diesen »Schwarmstädten« ist die Nachfrage nach Wohnungen wesentlich größer als das Angebot.



Insgesamt glauben die Experten der Wohnungswirtschaft an ein Ende stetig anziehender Mietpreise. Für die Metropolen gilt das eher nicht.



Wenn die Immobilienpreise in den Topstädten so hoch sind, hat das auch damit zu tun, dass viele Bürger vom Land in die Städte ziehen.

BERLIN/REUTLINGEN. Die Wohnungsnachfrage wächst in Deutschland unauffällig und langsam, auch wenn die starke Zuwanderung den Anstieg der Wohnungsnachfrage zuletzt etwas beschleunigt hat. Das ist ein Fazit aus dem Frühjahrsgutachten der sogenannten »Immobilienweisen«, das am Dienstag in Berlin an den Parlamentarischen Staatssekretär Florian Pronold (SPD) im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit übergeben wurde und dem GEA vorliegt. Wir beschränken uns auf die Wohnimmobilien.

Die Zahl der Haushalte in Deutschland ist zwischen 2005 – dem unteren Wendepunkt auf dem Wohnungsmarkt – und 2013 um rund 1,65 Millionen (4,3 Prozent) oder rund 210 000 pro Jahr gestiegen. Im gleichen Zeitraum wurden insgesamt rund 1,55 Millionen (195 000 Wohnungen pro Jahr) fertiggestellt. Unter Berücksichtigung der Wohnungen, die durch Abriss, Umnutzung und Zusammenlegung vom Markt genommen wurden, ist eine Lücke entstanden, die durch den Abbau des Wohnungsleerstandes geschlossen wurde, heißt es im Gutachten. Die Wohnungsbaulücke ist dabei aber vor allem in den 2000er-Jahren entstanden. Zuletzt übersteigt die Zahl der Fertigstellungen die Zahl der neuen Haushalte leicht, sodass sich das aufgelaufene Defizit zumindest nicht weiter erhöhen dürfte, so die Schlussfolgerung.

Mehr Wohnungen werden gebaut

Für das Jahr 2014 erwarten die Experten, dass die Zahl der Baufertigstellungen nochmals angestiegen sein dürfte. Wurden im Jahr 2013 noch rund 215 000 neue Wohnungen fertiggestellt, so dürften es im Jahr 2014 gut 240 000 Wohnungen gewesen sein. Dies dürfte ausgereicht haben, um die zusätzliche Nachfrage mindestens zu decken. Für das Jahr 2015 rechnen die Experten wiederum mit einer weiteren Steigerung der Baufertigstellungen auf gut 270 000 Wohnungen.

Die Kaufpreise entwickelten sich weiter nach oben. Die Angebotspreise für die Referenzwohnung im Eigentumssegment (60–80 Quadratmeter, höherwertige

ge Ausstattung, gebaut in den letzten 10 Jahren) stiegen gegenüber dem Vorjahr im früheren Bundesgebiet nominal um 5,5 Prozent und damit deutlich stärker als die Verbraucherpreise insgesamt (+2,4 Prozent) oder die Mieten.

Im Vergleich zum Vorjahr habe sich der Anstieg in Westdeutschland 2014 sogar von 5,1 auf 5,5 Prozent noch etwas beschleunigt. Dieser Anstieg lasse sich derzeit gerade noch mit einem Nachholprozess erklären, der Preisanstieg setze im Vergleich zur Miete erst im Jahre 2010 und damit später ein, dafür aber stiegen die Preise etwas steiler. Dieser Aufholprozess sei allerdings nun beendet. Wie auch die Mieten, so haben auch die Kaufpreise real das Niveau von 2004 wieder erreicht. Ein weiterer überproportionaler Anstieg der Kaufpreise lasse sich zukünftig nicht mehr als Nachholprozess rechtfertigen. In Ostdeutschland (ohne Berlin) stiegen die Kaufpreise, ausgehend von einem deutlich niedrigeren Niveau, nur um 1,4 Prozent und sind damit noch weit entfernt von den realen Werten des Jahres 2004.

Aufschwung verliert an Breite

Trotz des Anstiegs der Kaufpreise habe allerdings der Aufschwung im Markt für Eigentumswohnungen bereits jetzt an Breite verloren. Während im Jahr 2013 noch in 81 Prozent aller (haushaltsgewichteten) Kreise die Angebotspreise um mehr als 2 Prozent stiegen, war dies im Jahr 2014 nur noch in 73 Prozent aller Kreise der Fall. Der Anteil der Kreise mit sehr hohen Steigerungen (> 6 Prozent) ist von 59 auf 44 Prozent gesunken, während gleichzeitig der Anteil der Kreise mit nominal sinkenden Angebotspreisen von 9 auf 18 Prozent stieg. Der Verlust an Marktbreite ist bei ausschließlicher Betrachtung der jüngeren Baujahrgänge nicht ganz so deutlich, aber auch hier erkennbar.

Die Wohnungsmieten steigen auch im Jahr 2014 in Deutschland weiter an. Die um Qualitätsveränderungen bereinigten Angebotsmieten der Referenzwohnung in Westdeutschland stiegen nominal um 2,7 Prozent, in Ostdeutschland (ohne Berlin) um 2,1 Prozent, und damit etwas stärker als die allgemeine Preissteige-

rung. Damit haben die Mieten, zumindest in Westdeutschland, real fast wieder das Niveau von 2004 erreicht und den Mietrückgang der zweiten Hälfte der 1990er- und der ersten Hälfte der 2000er-Jahre wieder ausgeglichen.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anstieg der Mieten von 3,3 Prozent in Westdeutschland auf jetzt 2,7 Prozent wieder abgeflacht, in Ostdeutschland (ohne Berlin) von 2,5 auf 1,9 Prozent. Die Immobilienweisen interpretieren diese Abflachung des Anstiegs als ein Auslaufen des Mietpreisanstiegs in Deutschland, die Zeiten der Mietpreisanstiege seien praktisch vorüber. Dafür spreche auch, dass die Breite des Aufschwungs am Wohnungsmarkt abnehme.

Gefährliche Spekulation

Das Jahr 2014 dürfte nach Auffassung der Experten das Ende des nominalen Mietpreisanstiegs in Deutschland markiert haben. Auch die Entwicklung der sich zuletzt dynamischer entwickelnden Kaufpreise dürfte sich beruhigen, heißt es in der Studie. Zwar seien die Preise für die neueren Wohnungen im Jahr 2014 nochmals deutlich gestiegen, aber zum einen sei bei allen Bestandswohnungen bereits ein geringerer Anstieg feststellbar, zum anderen habe der Anstieg auf kleiner werdender regionaler Basis stattgefunden.

In einzelnen Segmenten, insbesondere im hochwertigen Neubau, seien vielmehr erste Indizien für einen Angebotsüberschuss vorhanden. Es liege auf der Hand, dass eine Stagnation der Mieten im Mittelwert Deutschlands nicht ausschliesse, dass in einzelnen Städten, Lagen und Segmenten weiterhin Mietsteigerungen möglich seien. Für einen weiteren Anstieg der Kaufpreise spreche noch das historisch niedrige Zinsniveau. Eine solche Entwicklung würde allerdings auch bedeuten, dass bei steigenden Zinsen mit einer Korrektur zu rechnen wäre. Insofern ist zu hoffen, dass die Marktteilnehmer sich nicht dazu verleiten lassen, zu hohe Preise zu zahlen, heißt es. »Die spekulative Hoffnung auf einen nochmaligen – gar mehrjährigen – Anstieg der Preise wird jedenfalls unerfüllt bleiben«, so die Gutachter. (pgr)

Wohnimmobilienmärkte – Die Unternehmen Engel & Völkers (Tübingen), Krams, Zickler und Rall (Reutlingen) äußern sich zur aktuellen Lage in der Region

Nachfrage größer als Angebot

VON FRANZ PFLUGER

REUTLINGEN/TÜBINGEN. »Wir werden – bei konstant niedrigen Zinsen – weiterhin einen Verkäufermarkt haben. Die Nachfrage wird das Angebot bei Weitem übertreffen«, sagt Willi Altenhoff, Geschäftsführer der Krams Immobilien in Reutlingen. Deshalb würden auch die Preise in den Städten weiterhin steigen. Die Gefahr, dass die Mieten den steigenden Kaufpreisen nicht mehr folgen können, sieht Altenhoff im Moment am ehesten in Tübingen, weniger in Reutlingen. Während in Reutlingen die Spitzenpreise bei Neubauwohnungen mittlerweile bei annähernd 4 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen, sei davon auszugehen, dass in Tübingen im Laufe des Jahres die 5 000-Euro-Marke überschritten wird. Eine wesentliche Ursache für diese Entwicklung sei der Megatrend Urbanisierung, der die Bodenpreise in den Städten und Ballungsgebieten weiterhin nach oben treibe, während die Preise in den ländlicheren Gebieten stagnieren beziehungsweise sogar leicht zurückgingen.

»Eine Ausnahmesituation«

»Der regionale Immobilienmarkt (Reutlingen/Tübingen) ist, was Kauf und Verkauf angeht, in einer Ausnahmesituation«, sagt Titus Rall von der gleichnamigen Immobilienfirma. Sowohl Kaufinteressenten als auch Verkaufsbereite trafen gleichzeitig hervorragende Bedingungen an. Außer für Büros in Reutlingen treffe dies eigentlich für alle Arten von Immobilien zu, insbesondere

aber für Wohnimmobilien. Verkäufer erzielen Rekorderlöse, Käufer sehen sich nach seinen Angaben einer stabilen Aufwärtstendenz gegenüber. Durch sich ständig verschärfende Bauvorschriften sei eine Verteuerung zukünftiger Neubauten praktisch garantiert. Solche Zinskonditionen wie gegenwärtig habe es in der Nachkriegsgeschichte noch nie gegeben. Obwohl die Wohnungsmieten im Schnitt stetig steigen und eine sehr rege Nachfrage herrsche, sei man weit weg von einer echten Wohnungsnot. Jeder Mieter mit gesichertem Einkommen finde eine Wohnung. Obwohl es in den letzten Jahren eine klare Aufwärtstendenz bei den Mieten gebe, die noch nicht gebrochen scheine, sei es so, dass eine kleine Angebotsübertreibung oder ein Nachteil in Ausstattung, Lage oder Grundriss sofort zu einer sehr eingeschränkten Marktgängigkeit führe, die nur mit Preiszugeständnissen kompensiert werden könne.

»Die Preise für Wohnimmobilien steigen in Reutlingen seit vier Jahren deutlich an«, sagt Dr. Sarah Burkhardt von der Reutlinger Immobilienfirma Zickler. Die Preissteigerungen variierten je nach Stadtgebiet. Gemessen an den demografischen und ökonomischen Einflussfaktoren gibt es nach ihren Angaben Preissteigerungen von 5 bis 10 Prozent. In den fragten Lagen wie dem Lerchenbuckel, der Achalm und dem Georgenberggebiet betragen die Preissteigerungen seit 2011 bis zu 20 Prozent. Hiervon seien vor allem 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen und kleinere Einfamilienhäuser betroffen. Aufgrund der steigenden Immobilien-

preise im Verkauf bleibe die Erhöhung auf dem Mietmarkt nicht aus. In den oben genannten Gebieten werden mittlerweile Quadratmeter-Preise von bis zu 14 Euro erzielt, bei 1-Zimmer-Wohnung sogar noch mehr.

Full-Service immer wichtiger

»Die Nachfrage nach Immobilien ist im Raum Tübingen in allen Segmenten gleichermaßen hoch«, sagt Petra Helmle von Engel & Völkers (Tübingen). Wohnimmobilien in Tübingen würden unabhängig von Lage, Baujahr und Ausstattung gesucht. Die Nachfrage nach energetisch hochwertigen Angeboten sei ebenso deutlich zunehmend wie die Nachfrage nach seniorengerechten Angeboten. Der Generationenwechsel und der demografische Wandel führen zur Suche nach Wohnungen mit Aufzug, ebennem Zugang, guter Infrastruktur im direkten Umfeld und Full-Service.

Das Wachstum der Stadt erfordere einen bedeutenden Zuwachs an Wohnraum, der aber nicht im gleichen Ausmaß hergestellt werden könne. Villen und Einfamilienhäuser in sehr guten Lagen liegen zwischen 700 000 und zwei Millionen Euro. Für gute Lagen müssen 500 000 bis 900 000 Euro bezahlt werden und für mittlere Lagen 350 000 bis 600 000 Euro. Das sei aber immer auch abhängig vom energetischen Zustand und Alter der Immobilie. Die Mieten liegen im Neubau bei Penthäusern bei über 15 Euro pro Quadratmeter, in sehr guten Lagen um 11 bis 13 Euro und einfachere Angebote bei 9 bis 10 Euro. (GEA)