

# Auf ein Wort zum Wohnungsmarkt

„Nach unserem Dafürhalten ist in Berlin sicherlich, in München wahrscheinlich und in Hamburg und Frankfurt möglicherweise mit einem Trendbruch bei den Kaufpreisen zu rechnen.“ (Prof. Dr. Harald Simons im Frühjahrsgutachten 2017)

Nicht zuletzt aufgrund dieser Aussage zu den deutschen Wohnungsmärkten hat die Analyse von Prof. Dr. Simons zu einer Diskussion in der Öffentlichkeit geführt. Als Stimme der Immobilienwirtschaft spiegelt der ZIA die Meinung der gesamten Immobilienbranche wider. Einen Ausschnitt der verschiedenen Meinungen haben wir im Folgenden aufbereitet.



**Prof. Dr. Harald Simons, Vorstand der empirica und Mitglied im Rat der Immobilienweisen:**

Seit inzwischen über fünf Jahren steigen in den Top-7-Städten die Kaufpreise stärker als die Neuvertragsmieten und haben nunmehr ein Niveau erreicht, das fundamental in keiner Weise mehr zu rechtfertigen ist. In der Kombination aus steigenden Kaufpreisen, steigenden Grundstückspreisen, steigenden gesetzlichen und kommunalen Auflagen an Technik und Nutzerstruktur sowie steigenden Kaufnebenkosten können die Renditekalkulationen nur noch dann positive Ergebnisse zeitigen, wenn das Mietniveau weiter steigt, die kaum mehr vorhandenen Wohnungsleerstände weiterhin den Mietern und Käufern keine Auswahlmöglichkeit lassen und die Zinsen weiterhin niedrig bleiben. Kurz: schon leichte Abweichungen vom optimalen Entwicklungspfad reichen als Auslöser für Preiskorrekturen.

Ein solcher Auslöser kann auch eine geringere Zuwanderung in die Top-7-Städte sein – wobei geringer als erwartet schon ausreicht. In Städten wie Berlin, München und Hamburg ist aber bereits eine Veränderung der Zuwanderungsstruktur eingetreten, die aufgrund der Zuwanderungswellen aus dem Ausland noch nicht offensichtlich wurde. Der Wanderungsgewinn, den die drei Städte bislang dank des Schwarmverhaltens mit den anderen Regionen Deutschlands erzielen konnten, ist rückläufig – und dies nicht nur, weil die Suburbanisierung zugenommen hat, sondern weil die Fernzuwanderung aus Deutschland zurückgegangen ist. Es sieht alles danach aus, dass der Schwarm weiterzieht – in günstigere Städte. Gleichzeitig nimmt der Wohnungsneubau deutlich an Fahrt auf. Die Zahl der Genehmigungen steigt und steigt. Auffällig sind Hamburg und insbesondere Berlin, wo der

Bauüberhang bereits Ende 2015 dem Fünffachen der bisherigen jährlichen Wohnungsproduktion entsprach. Die Zahl der Fertigstellungen nimmt zwar noch nicht in gleichem Maße zu, aber hier ist in Kürze mit einer Änderung zu rechnen. Die „Wohnungsbaumaschine“ läuft, immer größere Projekte mit mehreren tausend Wohnungen werden geplant, sind bereits im Bau oder gehen absehbar bald in die Vermarktung. Als Ergebnis einer rückläufigen, wenn auch wahrscheinlich weiterhin positiven Zuwanderung und eines steigenden Angebotes kann in Berlin und München und möglicherweise auch in Hamburg zukünftig nicht mit weiter steigenden Neuvertragsmieten gerechnet werden. Dann aber gehen die Renditekalkulationen nicht mehr auf. Im Ergebnis ist in Berlin sicherlich, in München wahrscheinlich und in Hamburg und Frankfurt möglicherweise mit einem Trendbruch bei den geforderten Kaufpreisen zu rechnen – spätestens wenn die großen Wohnungsbauprojekte in Berlin fertiggestellt werden. München folgt dann. Im letzten Zyklus sanken die Preise real innerhalb von fünf Jahren um 1/4 bis 1/3; dies kann als grobe Daumenpeilung gelten. Das entspricht in etwa einem Rückgang der Preise auf das Niveau von Ende 2014. Inwieweit auch mit einem Trendbruch in weiteren Städten jenseits der Top-7-Städte zu rechnen ist, wurde nicht untersucht.

Wohnungspolitisch wird dies eine vertrackte Situation herbeiführen. Eine weiterhin, wenn auch abgeschwächt steigende Nachfrage trifft auf eine schwindende Hoffnung auf Miet- und Wertsteigerungen. Im Ergebnis werden die wahren Kosten der steigenden Grundstückspreise, der steigenden gesetzlichen und kommunalen Auflagen an Technik und Nutzerstruktur sowie die steigenden Kaufnebenkosten nicht mehr durch Hoffnungswerte in den Renditeberechnungen der Investoren aufzufangen sein. Die Forderung nach sinkenden Baukosten wird damit nochmals dringlicher.

Die vollständige Studie inklusive detaillierter Analysen der Zuwanderung in die Top-7-Städte findet sich im Frühjahrsgutachten des ZIA. Dieses kann über den IZ-Shop angefordert werden: [www.iz-shop.de](http://www.iz-shop.de)

Der ZIA ist Herausgeber des Frühjahrsgutachtens des Rats der Immobilienweisen. Der Verband übt keinen fachlichen Einfluss auf das Gutachten aus. Es handelt sich um eine unabhängige Publikation. Die Immobilienweisen sind ausgewiesene Experten in ihrem Gebiet und verfügen über langjährige

Erfahrung. Bei den Einschätzungen zur Marktentwicklung in den kommenden Jahren handelt es sich um Prognosen der Gutachter, die zu jeder Zeit Spielraum für Diskussionen und andere Einschätzungen zulassen. Sie stehen nicht stellvertretend für die Meinung des ZIA und seiner Mitglieder.

Der ZIA ist Herausgeber des Frühjahrsgutachtens des Rats der Immobilienweisen. Der Verband übt keinen fachlichen Einfluss auf das Gutachten aus. Es handelt sich um eine unabhängige Publikation. Die Immobilienweisen sind ausgewiesene Experten in ihrem Gebiet und verfügen über langjährige

# Auf ein Wort zum Wohnungsmarkt



**Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research, Catella:**

## Keine Anzeichen eines flächendeckenden Einbruchs

„Der deutsche Wohnungsmarkt erlebt einen zyklischen Aufschwung seit 2012, der oftmals in einem Staunen über neue Preisgrenzen mündet.

Die aktuelle Hausse speist sich dabei aus einer fundamental belegbaren Nachfrage von Investoren und Mietern, das sehr stark durch die „Null Risiko Doktrin“ (Eigenkapitaldeckung) bei der Finanzierung geprägt ist. Hinzu kommt, dass die Nachfrage real unterlegt ist: mehr denn je strömen Leute in die Städte. Der Markt reagiert in geradezu lehrbuchhafter Form. Und die aktuelle Gemengelage lässt keine Anzeichen eines flächendeckenden Einbruchs erkennen.“

**Catella** ist ein europaweit führender Financial Advisor und Asset Manager, der in den Bereichen Property, Fixed-Income und Equity aktiv ist.



**Kruno Crepulja, Geschäftsführer (CEO) der formart and stellv. Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Wohnen:**

## Ausdifferenzierung statt Wertkorrektur

„Befürchtungen von Wertkorrekturen bei Wohnimmobilien sind pauschal und schüren eine nicht angebrachte Verunsicherung bei Anlegern. Ich sehe eher eine Ausdifferenzierung des

Angebotes. Fakt ist, dass weiter Zuzug vom ländlichen in den städtischen Raum stattfindet. Zudem wird künftig verstärkt für die Mittelschicht gebaut. Die hohe Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum hat die Preise stärker als die Mieten steigen lassen. Es wird aber einen Nachholeffekt bei den Mieten geben, der die scheinbar hohen Ankaufsmultiplikatoren relativiert.“

**formart** entwickelt, errichtet und vermarktet mit einem aktuellen Projektvolumen von etwa 2 Milliarden Euro Wohnimmobilien in Deutschland.



**Dr. Marc Weinstock, Geschäftsführender Gesellschafter der DSK | BIG Gruppe:**

## Gefährliches Spiel

„Wer so fahrlässig und um der Schlagzeilen willen vor einer Trendwende auf den Wohnimmobilienmärkten in den wachsenden Großstädten warnt, betreibt ein gefährliches Spiel: Sollten die Investitionen in den Wohnungsbau nach-

lassen und sollte bei der Politik der Eindruck entstehen, man könne bei der Flächenbereitstellung wieder etwas langsamer machen, dann wird genau das Gegenteil des Prognostizierten eintreten: Preise und Mieten werden weiter steigen, und der Druck auf die Märkte wird noch größer. Dem gilt es, mit den sachkundigen Analysen entgegenzuwirken.“

Die **DSK | BIG Gruppe** ist bundesweit in der Stadt-, Flächen und Projektentwicklung aktiv.



**Jacopo Mingazzini, Vorstand, ACCENTRO Real Estate AG:**

## Der deutsche Immobilienmarkt bleibt weiter attraktiv

„Der Zuzug in deutsche Metropolen hält an. Wir werden wahrscheinlich noch vier bis fünf Jahre brauchen, um alleine diesen zusätzlichen Bedarf zu decken. Zudem zeigt der ACCENTRO-IW

Wohnkostenreport, dass Wohnen im Eigentum in allen deutschen Landkreisen günstiger ist als Mieten – im Schnitt 41 Prozent. Das Niedrigzinsumfeld bietet wenige vernünftige Anlagealternativen, sodass Immobilien trotz gesunkener Renditen attraktiv bleiben. Zudem sind Banken bei der Kreditvergabe sehr restriktiv, was zu steigenden Eigenkapitaleinsätzen führt. Ich erwarte daher eine weiterhin positive Marktentwicklung.“

Die **ACCENTRO Real Estate AG** ist ein börsennotiertes Wohnungsunternehmen. Das Kerngeschäft ist die mieternahe Wohnungsprivatisierung.



**Konstantin Lüttger, Head of Residential Investment CBRE Germany:**

## Definitiv KEIN Trendbruch bei den Kaufpreisen

„Wir können keine fundamentalen Gründe erkennen, warum es in den Metropolen und Schwarmstädten zu signifikanten Preiskorrekturen kommen sollte. Gerade Berlin, Hamburg,

Frankfurt und München – alle mit Leerstandsquoten nahe 0% – zeichnen sich durch stetigen Zuzug und ungebrochene Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen aus. Bei weiterhin niedrigen Zinsen und wenig Alternativenanlagen wird dieser Trend anhalten. Der Druck auf die Preise mag sich ggf. abschwächen, bleibt aber hoch. Ein Trendbruch ist definitiv nicht zu erkennen.“

**CBRE** ist der weltweit größte integrierte Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren & Immobiliennutzer.



**Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte, IW Köln:**

## Eine scharfe Preiskorrektur ist nicht zu erwarten

„Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere in den Großstädten, ist nach wie vor sehr hoch. Unsere demografischen Prognosen für Berlin, Frankfurt und München zeigen bis 2035 ein

starkes Bevölkerungswachstum. Die Bautätigkeit kann dieser Nachfrage kaum folgen, allein in Berlin wurden in den letzten drei Jahren mindestens 40.000 Wohnungen zu wenig gebaut. Unsere Analysen zeigen überdies, dass der Markt auch bei einer Zinserhöhung nicht kippen würde. Möglicherweise steigen die Preise dann langsamer, aber eine scharfe Preiskorrektur wird es nicht geben.“

Das **Institut der deutschen Wirtschaft Köln** ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt.