



# Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2017

des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Lars Feld  
Andreas Schulten (bulwiengesa)  
Manuel Jahn (GfK)  
Prof. Dr. Harald Simons (empirica)

Im Auftrag von

 **ZIA**  
Die Stimme der Immobilienwirtschaft

## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE – ZUM WOHNUNGSMARKT

Der Anstieg der Neuvertragsmieten in Deutschland wie in den Top-7-Städten hat sich mit +2,6% im letzten Jahr etwas abgeschwächt, bleibt aber positiv. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen im bundesdeutschen Mittelwert weiter mit +8,4% an, was in etwa der Wachstumsrate des Vorjahres entspricht(+7,7%). In den Top-7-Städten hat sich der Preisanstieg hingegen verlangsamt. Stiegen die Kaufpreise im Vorjahr noch mit Steigerungsraten von 10%bis 20%, so waren es im letzten Jahr meist zwischen 10% und 12% (Düsseldorf 2%, Hamburg 7%).

Seit nunmehr fünf Jahren in Folge steigen damit die Kaufpreise relativ stärker als die Mieten, was allgemein die Sorge um eine Immobilienblase wachsen lässt. Allerdings ist bundesweit die Kaufpreisübertreibung relativ zu den (Neuvertrags-)Mieten mit rund 16% noch so gering, dass sie sich u.a. mit den niedrigen Zinsen oder einem Nachholeffekt erklären lässt.

Ganz anders sieht es in den Top-7-Städten in Deutschland aus. Die Preisübertreibung liegt zwischen 36% in Köln, gut 40% in Frankfurt und Hamburg, um die 50% in Köln, Berlin und Stuttgart sowie 75% in München.

Diese Preisübertreibungen weisen darauf hin, dass die Investoren von einem weiter steigenden Mietniveau ausgehen müssen, da sonst trotz der niedrigen Zinsen keine positive Rendite zu erwarten wäre. Dazu aber müsste die Wohnungsnachfrage in den Top-7-Städten weiterhin dem Wohnungsangebot davon laufen. Davon ist allerdings nicht mehr in allen Städten auszugehen. Zwar haben alle Top-7-Städte seit Jahren einen starken Zuwachs der Zahl der Einwohner durch Zuwanderung erfahren. Aber in Berlin und München sowie eventuell auch in Hamburg hat sich die Struktur der Zuwanderung deutlich verändert. Die Zuwanderung aus Deutschland durch das Schwarmverhalten der jungen Menschen auf der Suche nach einem lebendigen Umfeld hat sich in diesen drei Städten deutlich abgeschwächt. Gewann z.B. Berlin im Jahr 2010 noch über20.000 Einwohner aus anderen Regionen Deutschlands hinzu, so waren es im letzten Jahr nur noch gut 7.000, was nicht mehr ausreichte die zunehmende Suburbanisierung auszugleichen. Kurz: Berlin verliert derzeit seine Schwarmstadtposition in Deutschland. Die Stadt München verliert in der Zwischenzeit im Saldo sogar an die anderen Regionen Deutschlands und zusätzlich ebenfalls an ihr Umland. In Hamburg ist das Bild nicht ganz eindeutig. Die Entwicklung markiert nicht das Ende des Schwarmverhaltens, vielmehr zieht der Schwarmweiter in relativ günstigere Städte wie Leipzig, Rostock, Erlangen oder Regensburg.

Dass die drei größten Städte in den letzten Jahren trotzdem eine nahezu konstant hohe Zuwanderung verzeichneten, ist der „glücklichen“ Abfolge verschiedener Zuwanderungswellen aus dem Ausland zu verdanken. Diese aber haben ihren Höhepunkt überschritten. Sofern keine weitere Zuwanderungswelle aus dem Ausland kommt, ist mit einem deutlichen Einbruch beim Wachstum der Wohnungsnachfrage in diesen Städte zu rechnen.

Da gleichzeitig die „Wohnungsbaumaschine“, vor allem in Berlin, immer mehr an Fahrt aufnimmt und immer größere Projekte in der Planung, im Bau oder kurz vor der Fertigstellung sind, wird das Wohnungsangebot in naher Zukunft kräftig ausgeweitet werden. Die Folge wird sein, dass der Anstieg der Neuvertragsmieten zum Erliegen kommt. Nach unserem Dafürhalten ist in Berlin sicherlich, in München wahrscheinlich und in Hamburg und Frankfurt möglicherweise mit einem Trendbruch bei den geforderten Kaufpreisen zu rechnen. Es mag zwar nochmal eine Zeitlang so weitergehen wie in den letzten Jahren, aber nicht mehr lange. Auf Basis früherer Immobilienpreiszyklen, des Grades der überschießenden Kaufpreise relativ zu den Neuvertragsmieten, könnten die Kaufpreise (Transaktionspreise) für Eigentumswohnungen in der Größenordnung von einem Viertel bis einem Drittel zurückgehen. Mit negativen makroprudenziellen Auswirkungen ist mutmaßlich nicht zu rechnen – Investoren verlieren ihr Eigenkapital. Mehr aber passiert nicht.

Weitere Informationen zum Frühjahrgutachten:

<http://www.zia-deutschland.de/pressemeldung/deutschlands-immobilienmaerkte-trotzen-politischen-unsicherheiten/>