

Im Höhenrausch

PREISHOCH Die Wohnimmobilienpreise in den begehrten Lagen der Metropolen sind in den vergangenen Jahren rasant gestiegen. Nicht zuletzt die Euro-Sorge treibt die Anleger in die Backsteinanlage. Droht in Deutschland eine Immobilienblase? Cash. untersucht die Marktlage.

Jens Schubert kann es noch immer nicht fassen. Vor fünf Jahren hat er in einem Neubauprojekt in guter Lage von Hamburg eine Eigentumswohnung erworben. Die Drei-Zimmer-Wohnung ist für seine wachsende Familie mittlerweile zu klein geworden. Beim Vergleich der Angebote im Internet stellt er fest, dass die Quadratmeterpreise in seinem Viertel seitdem um 30 Prozent angezogen haben. Der Verkaufserlös seiner Wohnung reicht aus, um ohne zusätzliche Mehrbelastung ein kleines Einfamilienhaus am Stadtrand zu erwerben.

Derart rasante Anstiege der Immobilienpreise für Neubauten und begehrte Stilaltbauten sind in den vergangenen Jahren in vielen zentralen Lagen der deutschen Metropolen zu beobachten gewesen. Sei es Prenzlauer Berg in Berlin, Hamburg-Winterhude und -Eppendorf, oder Münchens begehrte Trendlagen wie Haidhausen oder das Glockenbachviertel – um nur einige Beispiele zu nennen. Die Nachfrage der Käufer ist enorm, das Angebot kann nicht Schritt halten.

Rasanter Anstieg in Metropolen

Diese Entwicklung weist auch der Immobilienindex (IMX) des Portals Immobilienscout24 aus, das regelmäßig die Angebotspreise von Immobilien analysiert. Demnach sind vor allem die Preise für Neubauwohnungen deutlich geklettert, und dies sogar im deutschlandweiten Durchschnitt. Sie verzeichneten innerhalb von zwölf Monaten ein Plus von 5,3 Prozentpunkten (Stichtag Ende November 2011). Für Wohnhäuser wurde ein Zuwachs von 1,8 Prozentpunkten verbucht, für Bestandswohnungen von einem Prozentpunkt.

Deutlich zeigen sich die Preiszuwächse beim Blick auf einzelne Metropolen. So legte das Niveau für Neubauwohnungen in Hamburg nach den Ergebnissen des IMX innerhalb eines Jahres

um ganze 11,3 Prozentpunkte zu, für München liegt der Anstieg bei 9,9 Prozentpunkten. In Köln wurde ein Plus von 4,1 Prozentpunkten über zwölf Monate verbucht. Für Berlin, das zuvor deutliche Preisanstiege verzeichnete, weist der IMX dagegen einen Rückgang um 4,6 Prozentpunkte aus. „Die Angebotspreise für Neubauwohnungen in Berlin waren bis Anfang 2011 massiv angestiegen. Diese Preisüberreibungen wurden im Laufe des Jahres korrigiert“, erläutert Michael Kiefer, Leiter Immobilienbewertung bei Immobilienscout24.

Alles in allem rasante Zuwächse, die die Frage aufwerfen, wie es weitergeht und ob diese Entwicklung nachhaltig ist. Viele Marktteilnehmer berichten, dass in einzelnen Trendvierteln die Neubaupreise in den vergangenen Jahren um 30 Prozent und mehr in die Höhe geschossen sind. Kann man also in Teilbereichen bereits von einer Preisblase sprechen?

„Eindeutig nein, denn die Fundamentalwerte sind insgesamt in Ordnung“, sagt Dr. Thomas Beyerle, Managing Director und Head of Corporate Social Responsibility & Research bei der Bonner IVG Immobilien AG. „Mit anderen Worten: Eine Preisblase entsteht erst, wenn ein Markt ‚überverkauft‘ ist, also irrationale Preissteigerungen aufzeigt, denen ein realer Bezug fehlt. Die aktuellen Preiszuwächse sind das Resultat von immer mehr Zuzügen in die Metropolregionen, Investitionen von Spekulanten, die auf steigende Mieten setzen, und einem Schuss ‚Euro-Neurose‘ – also Tausch von Geldvermögen gegen Backsteine.“ Spannend sei auch zu beobachten, dass etliche Investments aus Vermögen beglichen werden und damit ohne Kreditfinanzierung durch Banken.

Dr. Stefan Mitropoulos, Researchleiter der Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba), Frankfurt, schätzt die Lage ähnlich ein. „Von einer Preisblase am deut-



lichen Wohnimmobilienmarkt kann man generell noch nicht sprechen. Tatsache ist jedoch, dass es in Teilen des Marktes – insbesondere in den dynamischen Ballungsräumen – erstmals seit vielen Jahren zu spürbar steigenden Preisen gekommen ist“, betont er. Dies habe aber längst nicht das Ausmaß erreicht wie in vielen anderen Ländern vor der Finanzkrise. Im Gegenteil: „Angesichts der jahrelangen Seitwärtsbewegung bei den Preisen am deutschen Wohnungsmarkt seit Ende des Wiedervereinigungsbooms Mitte der 90er-Jahre besteht hier noch ein gewisser Nachholbedarf.“

Zu dieser Einschätzung kommen auch die Landesbausparkassen (LBS). Sie haben in 2011 einen deutlichen Preiszuwachs auch bei Bestandsimmobilien beobachtet. Demnach kletterten die Preise für gebrauchte Eigenheime um drei Prozent, für Eigentumswohnungen sogar im Schnitt um rund fünf Prozent. Furcht vor einer Preisblase sei dennoch völlig unbegründet, so LBS-Verbandsdirektor Hartwig Hamm, „denn noch immer sind die Preise günstig, im Schnitt bleiben sie hinter den Werten des Jahres 2000 um mehr als zehn Prozent zurück.“

Dass der deutsche Immobilienmarkt im Vergleich zu anderen europäischen Ländern noch ein moderates Preisniveau aufweist, zeigt auch eine Studie von DB Research. Während die Immobilienpreise etwa in Spanien und Irland vor Ausbruch der Finanzkrise im Jahr 2008 deutlich zugelegt hatten, war das Niveau in Deutschland bis 2006 sogar rückläufig, erst danach erfolgte ab 2007 ein leichter Anstieg. Nach Einschätzung der Europäischen Zentralbank (EZB) zeigen die Indikatoren für Wohnimmobilienpreise in Deutschland im Mittel immer noch eine Unterbewertung von rund zehn Prozent an.

Heimische Gefilde sind somit weit entfernt von den sprunghaften Anstiegen manch anderer europäischer Länder vor der Finanzkrise von 2008. Trotzdem sind in den zentralen Lagen mancher Standorte die Preise der Mietentwicklung davongaloppiert. Immobilienscout24 hat einen Bubble-Indikator entwickelt, der solche Überreibungen anzeigen soll. Er weist aus, ob sich Mieten und Kaufpreise an einem Standort unterschiedlich entwickeln. Dabei zeigen sich deutliche Un-

terschiede. „In Frankfurt etwa haben sich die Miet- und Kaufpreise fast gleichmäßig nach oben bewegt“, so Kiefer. Dies führt in der Summe zu einer relativ stabilen Mietrendite. In Berlin dagegen hätten sich aufgrund des starken Mietwachstums auch die Renditen erhöht. Anders sieht es laut Kiefer in München aus: „Dort sind die Kaufpreise zuletzt überdurchschnittlich stark gestiegen, sodass die Mieten im selben Zeitraum nicht vollständig folgen konnten.“ Dadurch sei die Rendite am Münchener Wohnimmobilienmarkt abermals gesunken und steuere auf ein alarmierend niedriges Niveau zu. In Hamburg sei die Lage ähnlich, wenn auch nicht so drastisch. Renditeorientierten Investoren bieten sich somit gute Perspektiven in Frankfurt und Berlin, während Anleger in München und Hamburg teilweise deutlich gesunkene Mietrenditen in Kauf nehmen müssen.

Schere zwischen den Regionen

Wenn auch die Zeichen auf weitere Preissteigerungen stehen, erfasst der Aufwärtstrend längst nicht alle Standorte in Deutschland. Denn der Immobilienmarkt ist schon seit Jahren gespalten. „Zwischen einzelnen Regionen innerhalb Deutschlands bestehen große Unterschiede am Wohnungsmarkt. In vielen vor allem ländlichen Gebieten wirkt sich bereits die demografische Entwicklung negativ aus. Dort schrumpft die Bevölkerungszahl und entsprechend auch die Nachfrage nach Wohnraum spürbar“, berichtet Mitropoulos.

Gute Wachstumsperspektiven haben dagegen nicht nur die wirtschaftlich prosperierenden Metropolen, sondern auch deren unmittelbares Umfeld. „In Metropolregionen wie Frankfurt oder München nimmt die Zahl der Einwohner und auch die Zahl der Haushalte in den kommenden Jahren weiter zu“, so Mitropoulos. Einer regen Nachfrage nach Wohnraum stehe hier eine in den vergangenen Jahren drastisch gesunkene Neubauaktivität gegenüber. Laut Mitropoulos ist ein Ende dieser Entwicklung nicht in Sicht, da zu wenig Neubau erfolgt.

„Da in den dynamisch wachsenden Ballungsräumen seit Jahren der Bedarf an neuen Wohnungen nicht gedeckt wurde, sind die nun beobachteten Preis-

Michael Kiefer, Immobilienscout24: „Es ist in einigen Teilmärkten zu Überreibungen gekommen. In manchen Bereichen scheinen die Preisobergrenzen erreicht zu sein.“