

# Jahresausblick 2014: Wohnimmobilienmärkte entwickeln sich stabil



Deutschlands Wohnimmobilienmärkte bleiben nach Einschätzung des Immobilienverbands IVD auch 2014 stabil und werden Käufern und Verkäufern gute Chancen bieten. „Wir rechnen damit, dass die Preise für Wohneigentum im Bundesdurchschnitt leicht oberhalb der Inflationsrate steigen“, erklärt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD. Der Trend, dass der Druck auf die Preise in den Großstädten nachgibt, werde sich fortsetzen. „Der Nachholeffekt der Preisentwicklung der vergangenen Jahre lässt in den Metropolen langsam nach und die Preise werden sich stabilisieren“, erklärt Schick. Unterdessen wird die Preiskurve in kleineren Städten stärker ansteigen. „Die Nachfrage nach Immobilien hat sich in den vergangenen Monaten auch in kleinere Städte verlagert“, so Schick weiter. Insbesondere Städte mit guter demografischer Prognose seien für Anleger interessant.

## **Preisblase weiter nicht in Sicht**

Von einer Überhitzung der Märkte kann nach Ansicht des IVD keine Rede sein. „In Deutschland gebe es für jede neu auf den Markt kommende Wohnung heute mehr Bewerber als in den Vorjahren“, sagt Schick. Die Immobilienmärkte bräuchten demnach eher ein größeres Wohnungsangebot. „Immobilienökonomisch bleibt die Verzinsung einer Immobilieninvestition bei dem damit verbundenen äußerst geringen Risiko überaus attraktiv“, führt Schick weiter aus.

Die Gründe für die anhaltende Dynamik sieht der IVD unter anderem in den anhaltend niedrigen Zinsen. Selten waren Immobiliendarlehen so günstig wie heute. Die Zinsen für Kredite mit zehn Jahren Laufzeit liegen bei unter drei Prozent. Festverzinsliche Darlehen mit 25 Jahren Laufzeit sind für weniger als vier Prozent zu haben. „Die Wirtschaft in Deutschland wächst vergleichsweise stark und profitiert vom Kurs der EZB, die Zinsen niedrig zu halten“, erklärt Schick. „Durch die gute Wirtschaftslage und die steigende Beschäftigung, können sich mehr Deutsche den Kauf eines Eigenheims leisten und halten so die Nachfrage hoch. Bei leicht steigenden Einkommen und Wohnimmobilienpreisen sowie einem weiterhin sehr günstigen Zinsniveau werde laut IVD-Prognose die Erschwinglichkeit von Wohneigentum auch im kommenden Jahr günstig bleiben. „Bei der Suche nach geeigneten Objekten sollten sich Kapitalanleger auch abseits der so genannten A-Städte wie Berlin, Hamburg und München umzuschauen“, erklärt Schick. „In vielen Mittelstädten Deutschlands sind die Immobilienpreise niedriger und haben eine dynamischere Entwicklung vor sich.“ Hinzu komme, dass deren Wohnungsmärkte weniger volatil als die Top-Märkte sind.

## **Politische Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind kontraproduktiv**

Dass die deutschen Wohnimmobilienmärkte nach wie vor in guter Verfassung sind, zeige sich auch in den positiven Baugenehmigungszahlen. „Der Anstieg zeigt, dass die Mechanismen des Marktes funktionieren und die Aussicht auf moderat steigende Mieten Investitionen folgen lässt“, stellt Schick fest. Negativ auf die Fertigstellungen von Mietwohnungen wird sich nach Ansicht des IVD allerdings die von der künftigen Koalition angekündigte Einführung der sogenannten Mietpreisbremse auswirken. „Bauherren werden lieber in attraktivere Eigentumswohnungen investieren oder ihr Kapital anderweitig anlegen“, sagt Schick. „Anstatt den positiven Trend zu mehr Wohnungsneubau zu unterstützen, untergräbt die Politik den Markt.“

Die gegenwärtigen Engpässe bei der Wohnraumversorgung in den Metropolen und Universitätsstädten blieben daher auch künftig eine Herausforderung. „Das knappe Angebot in den Innenstädten deutscher Großstädte bleibt durch die politischen Eingriffe längerfristig bestehen. Daher würden auch 2014 die Mieten weiter steigen, insbesondere in den stark nachgefragten City-Lagen der wachsenden Großstädte. Für 2013 hat der IVD ein durchschnittliches Wachstum der Neuvertragsmieten von 4,87 Prozent (Gebäude, die vor 1945 errichtet wurden, mittlerer Wohnwert) in den größten Städten registriert. Um der Wohnungsknappheit entgegenzutreten, ruft der IVD die Verantwortlichen in Kommunen und Ländern auf, alles Erdenkliche zu tun, um mehr Neubau zu ermöglichen. „Wir fordern eine breitere Ausweisung von Bauland, eine Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren und mehr Flexibilität beim Thema Nachverdichtung in den Innenstädten“, sagt Schick. „Nur ein steigendes Angebot an Wohnungen, kann die angespannten Wohnungsmärkte entlasten.“

## **Hohe Immobilienpreise für den Exit nutzen**

Wer eine als Kapitalanlage genutzte Wohnung in einer Stadt besitzt, in der die Angebotspreise überdurchschnittlich gestiegen sind, dem empfiehlt der IVD einen Verkauf zu prüfen. „Der optimale Zeitpunkt für den Exit ist jetzt – bevor die Dynamik der Wohnungsmärkte auch einmal nachlässt. Der deutliche Nachfrageüberhang nach Kapitalanlagewohnungen in den Top-Städten ermöglicht Verkäufern hohe Gewinnmitnahmen“, erklärt Schick. Ausländische Käufer seien oftmals nur auf die Hauptstadt und allenfalls noch München oder Hamburg fokussiert und seien bereit, gute Preise zu bezahlen. Das frei werdende Kapital sollte Schick zufolge in einer kleineren Stadt mit positiver Wachstumsprognose, guter Infrastruktur und stabilen Wirtschaftsdaten reinvestiert werden.