

IVD: Immobilienmarktentwicklung 2016 - Immobilienprofis erwarten steigende Nachfrage nach Wohneigentum



- Hohe Nachfrage lässt weiteren Aufschwung bei den Immobilienpreisen erwarten
- Gute Finanzierungsmöglichkeiten Hauptmotivation für Selbstnutzer und Kapitalanleger
- Weniger Investitionen im Immobilienmarkt bei neuem Mietrechtspaket erwartet

Die Nachfrage nach Wohneigentum wird 2016 nach Einschätzung führender Immobilienunternehmer weiter steigen. Das ergab eine bundesweit durchgeführte Umfrage unter 6.000 Unternehmen des Immobilienverbandes IVD zur Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in Deutschland 2016. Neben der starken Nachfrage nach Wohnimmobilien erwarten die befragten Immobilienexperten, zu denen Maklerbetriebe, Verwaltungsunternehmen und Sachverständige gehören, auch steigende Preise bei Kaufobjekten, vor allem in den Ballungszentren, und einen weiteren Trend zur Eigentumsbildung. "Das niedrige Zinsniveau unterstützt weiterhin den Wunsch eines Großteils der Deutschen, sich den Traum der eigenen vier Wände zu erfüllen. Das führt dazu, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiter wachsen wird", erläutert Jürgen Michael Schick, Präsident des IVD, die Ergebnisse der Umfrage.

Die stärksten Zuwächse erwarten die befragten Immobilienunternehmen bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. 78 Prozent gehen davon aus, dass dieses Segment sich positiv entwickeln wird. Knapp dahinter mit jeweils 76 Prozent liegen die Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen für Selbstnutzer. Für vermietete Eigentumswohnungen erwarten 59 Prozent ein wachsendes Interesse. Bei Maklern, die in einer Großstadt tätig sind, ist die Zuversicht sogar noch größer. 84 Prozent der Befragten rechnen damit, dass das Interesse von Selbstnutzern an Eigentumswohnungen in Metropolen und deren Umland steigt. "Durch Zuzug und die Flüchtlingsströme wird die Nachfrage nach Wohnraum in den deutschen Großstädten weiter zunehmen", so Schick. "Steigende Mieten sind die Folge. Dieses Potenzial wollen viele Anleger nutzen."

Steigende Preise bei wachsender Nachfrage in allen Kategorien

Parallel zum prognostizierten Nachfragezuwachs wird auch ein Anstieg der Preise erwartet. So gehen 77 Prozent der Befragten von einem Anstieg der Baugrundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. 75 Prozent erwarten eine deutliche Wertsteigerung bei Einfamilienhäusern. Dicht gefolgt davon rechnen 74 Prozent der Experten mit einem Anstieg der Preise für Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser. Mit einem Anstieg der Eigentumswohnungspreise rechnen 72 Prozent. Knapp sechs von zehn Befragten erwarten zudem höhere Wohnungsmieten.

Historisch niedriges Zinsniveau wichtigstes Kaufmotiv für Selbstnutzer

Bei den Kaufmotiven der Selbstnutzer und Kapitalanleger liegt das historisch niedrige Zinsniveau nach Ansicht der befragten Immobilienprofis an erster Stelle. 87 Prozent der Immobilienexperten sehen darin das wichtigste Kriterium für den Erwerb einer eigenen Immobilie zur Selbstnutzung. Bei den Investoren gehen 79 Prozent der

Befragten davon aus, dass das Zinsniveau das wichtigste Kaufmotiv sein wird. "Die geringen Finanzierungskosten führen aktuell zu einer besonders günstigen Erschwinglichkeit für Wohnimmobilien. Die Entscheidung für die Investition in ein Eigenheim wird dadurch unterstützt", so Schick. Bei Selbstnutzern folgt auf dem zweiten Platz mit 62 Prozent die Aussicht auf mietfreies Wohnen im Alter und an dritter Stelle, mit 54 Prozent der Befragten, die stabile Kapitalanlage mit Aussicht auf gute Wertentwicklung als Motivation für den Kauf. Bei Kapitalanlegern ist die stabile Kapitalanlage mit Aussicht auf gute Wertentwicklung mit 72 Prozent das zweitwichtigste Kaufmotiv, gefolgt von der sicheren Altersvorsorge mit 48 Prozent.

Neues Mietrechtspaket würde zu weniger Investitionen führen

Sollte das Mietrechtspaket, wie es Bundesjustizminister Heiko Maas kürzlich vorgeschlagen hat (Ausweitung des Betrachtungszeitraums für Mietspiegel, Reduktion der Mieterhöhung nach Modernisierung), eingeführt werden, sehen 78 Prozent der Befragten den Rückgang der Modernisierung von Mietwohnungen als eine mögliche Folge der Einführung des neuen Mietrechtspakets. Zudem rechnen 73 Prozent in diesem Fall mit einem Rückgang der Investitionen in den deutschen Immobilienmarkt. 42 Prozent der Befragten sehen sogar mittelfristig steigende Mieten als eine mögliche Folge. "Sollte das Mietrechtspaket so kommen, wie es der Bundesjustizminister vorgeschlagen hat, bleiben dringend benötigte Investitionen in den Wohnungsbestand und auch in den Neubau aus. Die Folgen wären gravierend, nicht nur für die Immobilienwirtschaft sondern auch für Wohnungssuchende und Mieter", so Schick.

18. Januar 2016