

Im Blickfeld

Die Bundesbank warnt!

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist hoch. Das ist für alle Besitzer und Verkäufer solcher Objekte natürlich ebenso gut, wie es für die Interessenten schlecht ist. Denn natürlich führt eine hohe Nachfrage, die auf ein knapperes Angebot trifft, zu steigenden Preisen. Zu offensichtlich drastisch steigenden Preisen. Denn die deutsche Bundesbank warnt in ihrem jüngsten Monatsbericht vor Preissteigerungen, die sich „fundamental nur noch schwer rechtfertigen lassen“ und platzt mitten hinein in den schönen Immobilienboom. Damit nehmen sich die Währungshüter dieses keineswegs unumstrittenen Themas innerhalb nur eines Jahres bereits zum zweiten Mal an.

Waren die Aussagen des Finanzstabilitätsberichts aus dem vergangenen Jahr noch eher moderat, wird der Ton nun schon schärfer. Wollte man damals eigentlich nur darauf hinweisen, dieses Thema genauestens im Blick zu haben, wird heute von Übertreibungen gesprochen und auf mögliche Verluste hingewiesen. 2010 sei es zu einer Trendwende am deutschen Immobilienmarkt gekommen, die sich in kräftig steigenden Preisen, einer umfangreichen Neubauaktivität und vermehrten Transaktionen zeige. Gemessen an den längerfristigen demografischen und ökonomischen Einflussfaktoren seien daraus resultierend heute Überbewertungen in städtischen Immobilienmärkten von fünf bis zehn Prozent und in den attraktiven Großstädten von bis zu 20 Prozent festzustellen, heißt es in dem Bericht. In den Top-7-Städten legten die Preise für Geschosswohnungen sogar mehr als ein Viertel zu.

All das ist nicht wirklich neu und kann daher nicht wirklich überraschen. Zu lange schon wird über eine Angebotsverknappung insbesondere bei Wohnungen in Ballungszentren und Studentenstädten geklagt. Alle Parteien haben sich des Themas gar als eines der Hauptthemen im gerade zurückliegenden Wahlkampf angenommen. Und auch wenn natürlich auch die Mahnungen der Bundesbank differenziert sind, die regionalen Unterschiede der Preisanstiege berücksichtigen und keineswegs von einer allgemein drohenden Immobilienblase gesprochen wird, hat die Analyse der Bundesbank der Notenbank doch eine

andere Qualität. Der Widerspruch der Immobilienwirtschaft ließ denn auch nicht lange auf sich warten, fiel aber keineswegs so breit und vehement aus, wie es vielleicht früher noch gewesen wäre.

Wenn die Bundesbanker nun im Monatsbericht feststellen, dass der Preisanstieg keineswegs auf die urbanen Zentren begrenzt bleibe, sondern es „klare Hinweise für die Ausbreitung von den Städten in das Umland“ hinein gebe, so gibt das durchaus Anlass zur Sorge. Und auch die Aussage, dass „überschießende Erwartungen oder Spekulationsmotive die regionale Ausbreitung von Preisimpulsen befördern“, macht nachdenklich.

Denn das schließt Verluste für diejenigen, die sich nun engagieren, bei Preiskorrekturen keineswegs aus. Die Bundesbank spricht sogar von möglichen „empfindlichen Vermögensverlusten bei den Haushalten“. Das kann einer auf Finanzstabilität und Geldwertstabilität bedachten Zentralbank natürlich nicht recht sein, auch wenn sie mit anhaltend niedrigen Zinsen auch zum Boom der Immobilienpreise beiträgt. Wo sonst sollen Anleger sonst halbwegs auskömmliche Renditen finden? Wenigstens eine beruhigende Nachricht enthält die Analyse: Eine neue Krise steht noch nicht vor der Tür, denn noch sei keine ausufernde und damit gefährliche Zunahme der Kredite zu beobachten. Red.

Expo Real – Wohnen dominiert!

Der Trend hat sich auf der diesjährigen Expo Real weiter verfestigt: Das Thema Wohnimmobilie stand massiv im Fokus. Die Veranstaltung scheint sich weiter von ihrem ehemaligen Schwerpunkt als Gewerbeimmobilienmesse zu entfernen. Dies war nicht unbedingt in dieser Deutlichkeit zu erwarten. Die politische Diskussion um die Einführung weiterer regulatorischer Maßnahmen zur Mietpreisdämpfung habe weniger Euphorie vermuten lassen, als dann letztendlich doch zu beobachten war. Und: Anders als in den Vorjahren standen dabei nicht nur Regionen wie Düsseldorf, München oder Hamburg im Mittelpunkt.

Begehrliche Blicke sind vor allem auf die Region Berlin gerichtet – inzwischen

scheint Berlin als die „wahre“ Metropolregion und „die Metropole“ Deutschlands anerkannt zu sein. Es werden gar Erwartungen hinsichtlich einer Entwicklung in Richtung London und Paris geweckt. Bemerkenswert viele Akteure sprachen davon, ihr Berliner Wohnungsportfolio zu vergrößern, und dies auf immer breiterer Front: Während die Suchprofile im vergangenen Jahr noch vergleichsweise eng gefasst waren, scheint gegenwärtig jede Wohnimmobilie in fast jeder Lage Berlins attraktiv, vom klassischen Altbau bis hin zur Großsiedlung, die in industrieller Bauweise errichtet wurde, ob mit Instandhaltungstau oder ohne. Das ist Segen und Fluch zugleich – denn die Kaufpreise ziehen nachfragebedingt weiter an. Die Expo Real in München ist gewissermaßen auch zu einer Berliner Wohnungsmesse geworden.

Sicherlich ist dies überspitzt formuliert und es ist eine Momentaufnahme. Auch andere deutsche Metropolregionen profitieren von der gegenwärtigen Situation. Die Zeiten, in denen über sogenannte Shrinking Cities diskutiert wurde, scheinen endgültig vorbei zu sein. Das ist positiv, geht diese Haltung doch mit unverändert guten sozioökonomischen Fundamentaldaten Hand in Hand. Vor diesem Hintergrund wird die Wohnung als Anlagegut nach meiner Ansicht ihre Relevanz als wichtiges Messethema behalten. Denn ihren Eintritt in den Transaktionsmarkt hat sie nicht zuletzt ihrer Institutionalisierung zu verdanken, und diese wird weiter anhalten.

Dabei ist Wohnung Anlageklasse vor allem für langfristige, konservative Investoren. Die opportunistischen Anleger sind weitergezogen, weg von der (Berliner) Wohnimmobilie, hin zu anderen Immobiliensegmenten und auch zu anderen deutschen und europäischen Standorten. Der Fokus wird sich – schrittweise – weiter verlagern, sowohl mit Blick auf die Nutzungsarten als auch auf die Zielregionen. Denn an den Wohnimmobilienmärkten wird eine Wertentwicklung nicht zuletzt durch die zu erwartenden gesetzlichen Änderungen limitiert sein, sodass andere Anlageklassen zwangsläufig an Bedeutung gewinnen.

*Stefanie Frensch, Geschäftsführerin,
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mbH, Berlin*