

Unternehmen und Märkte

DZ Bank: Hauspreise ziehen leicht an

Die Zahl der privaten Haushalte ist in Deutschland in den vergangenen Jahren überraschend deutlich gestiegen und hat damit die Nachfrage nach Wohnraum erhöht. In den alten Bundesländern, wo 80 Prozent der Deutschen leben, dürfte es deshalb auf dem Markt für Wohnimmobilien in diesem und dem nächsten Jahr zu leichten Preissteigerungen kommen. In den neuen Bundesländern wird sich hingegen der Abbau des Überangebotes noch einige Jahre hinziehen. Zu dieser Einschätzung kommt das Research der DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, in der Sonderstudie „Immobilienmärkte“.

Flaute überwunden

Nach einem Jahrzehnt des schwachen Wirtschaftswachstums und einer Stagnation der Hauspreise würden sich jetzt die Zeichen mehren, dass der Wohnungsmarkt seine Flaute überwunden hat und sich langsam erholt. 2005 profitierte der deutsche Markt für Wohnimmobilien von Vorzieheffekten durch die Streichung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006. Diesen Effekt hätten große Portfolio-transaktionen noch verstärkt. So legten die Verkaufsfälle in Westdeutschland gegenüber dem Vorjahr um 9,2 Prozent und in Ostdeutschland sogar um 15,2

Prozent zu. Insgesamt aber machen die Transaktionen im Osten der Republik weniger als ein Fünftel des Gesamtmarktes aus.

Wohnungspreise steigen leicht – aber nur im Westen

Nach dem Deutschen Eigentums-Immobilien-Index (Deix) des ifs-Städtebauinstituts stiegen die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Westen leicht an, während der Abwärtstrend im Osten ungebrochen ist. Verglichen mit dem Start bei 100 Punkten im Basisjahr 1995 notierte der Index für Ostdeutschland im vergangenen Jahr bei 86 Punkten. Bezogen auf den gesamtdeutschen Markt erreichte der Index dagegen 106 Punkte.

Im Schnitt kostete ein Einfamilienhaus in Westdeutschland im vergangenen Jahr 173 700 Euro. Dies entspricht einem Anstieg um 3,4 Prozent. In den neuen Bundesländern kletterten die Preise zwar durchschnittlich um sieben Prozent auf 99 400 Euro, doch liegen sie damit noch immer deutlich unter dem Höchststand von 1999 mit 107 900 Euro. Lediglich bei Eigentumswohnungen verringerte sich der Abstand zwischen Ost und West. Während in den westdeutschen Ländern rund 124 000 Euro bezahlt werden mussten, waren es in Ostdeutschland rund 103 400 Euro. Allerdings wird der ostdeutsche Wert stark durch den Berliner

Markt verzerrt, dessen Umsatzvolumen mehr als die Hälfte des ostdeutschen Marktes ausmacht. In der Bundeshauptstadt lag der Durchschnittspreis für Wohnungen bei etwa 122 600 Euro – und damit fast auf westdeutschem Niveau.

Den jährlichen Bedarf an neuen Wohnungen schätzt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung bis zum Jahr 2010 auf rund 280 000 Einheiten und danach bis 2020 auf 194 000 Wohnungen. Da tatsächlich lediglich 239 000 Wohnungen im vergangenen Jahr neu gebaut wurden, die Nachfrage aber stabil blieb, wird mit einem leichten Anziehen der Preisdynamik gerechnet. Dagegen dürfte sich die positive Entwicklung im Jahr 2005 in Ostdeutschland als Eintagsfliege erweisen, da nach wie vor ein erhebliches Überangebot vorhanden ist.

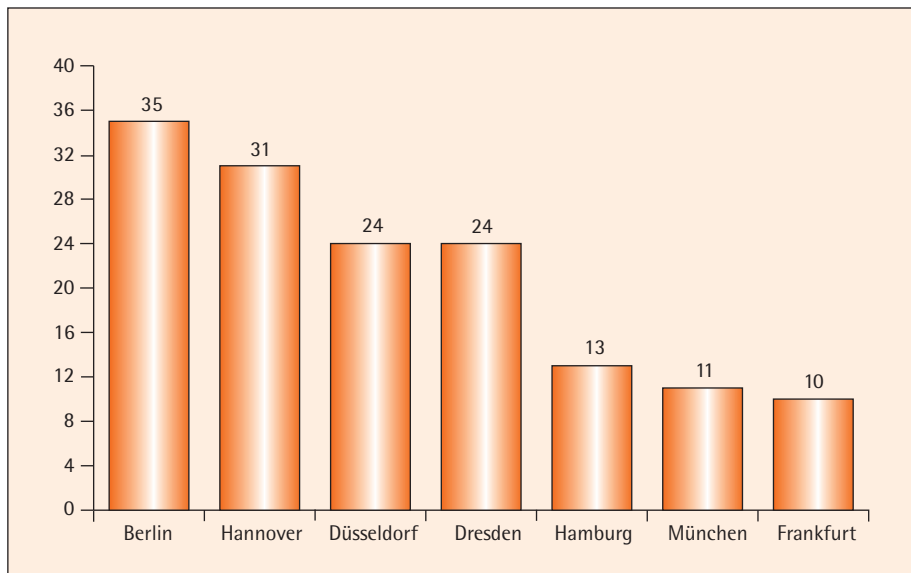
Aufhellung im Markt für Büroimmobilien

Mit der wirtschaftlichen Beschleunigung hat sich in diesem Jahr auch die Lage auf dem deutschen Markt für Büroimmobilien leicht aufgehellt. Die in der ersten Jahreshälfte 2006 beobachtete Stagnation bei den Fertigstellungen dürfte sich bis Jahresende auch fortsetzen. Damit, so die DZ Bank, könnte die Bodenbildung bei Büroimmobilien erreicht sein. Allerdings ziehen die Baugenehmigungen bereits wieder an – in den ersten sechs Monaten immerhin um fünf Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Während der Leerstand bei hochwertigen Flächen zurückgeht, steigt er bei den weniger hochwertigen an. In einigen Städten reduziert der strukturelle Leerstand deutlich das marktfähige Immobilienangebot. Laut Feri Rating & Research wird die bundesweite Leerstandsquote leicht auf unter neun Prozent sinken. Von den vier großen Immobilienstandorten könnten Berlin, München und Hamburg an dieser Entwicklung teilhaben. Insbesondere Hamburg profitiert vom derzeitigen Globalisierungsschub, so dass dort lediglich acht Prozent der Büroflächen unvermietet sind. Außenseiter bleibt dagegen Frankfurt mit einer Leerstandsquote von 18 Prozent.

In allen vier Immobilienhochburgen ist jedoch ein Rückgang der freien Flächen in den Top-Standorten zu beobachten, während der Leerstand in den B- und C-Lagen weiter zunahm.

Abbildung 1: Büroimmobilien – Anteil struktureller Leerstand am Gesamtbestand unvermieteter Flächen (in Prozent)



Quelle: Aengevelt Research, DZ Bank

Allerdings weist die Studie auch darauf hin, dass hoher Leerstand nicht zwangsläufig auch großes Flächenangebot bedeutet, denn ein Teil der Objekte sei schlichtweg nicht mehr vermietbar, weil sie nicht den technischen Anforderungen entsprechen. Dieser strukturelle Leerstand hat laut Aengevelt Research in Berlin einen Anteil von 35 Prozent am Gesamtbestand der unvermieteten Flächen. In Hannover sind es immerhin 31 Prozent und in Düsseldorf und Dresden noch 24 Prozent. In Frankfurt beträgt der Anteil dagegen nur zehn Prozent.

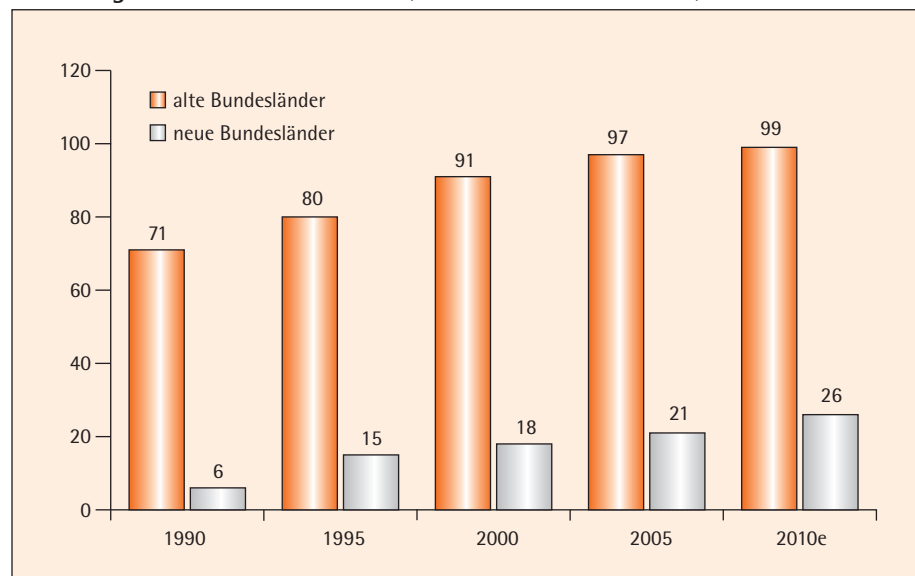
Handelsimmobilien besonders begehrt

Für das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien zeichnet sich in diesem Jahr ein erneutes Rekordhoch ab. Getrieben von ausländischen Investoren lag der Umsatz mit acht Milliarden Euro nur um zwei Milliarden Euro unter dem Umsatz von Büroimmobilien. Im Fokus standen dabei Einkaufszentren und Fachmärkte. Insgesamt setzt sich dabei der Trend zu großflächigen Einkaufszentren fort.

Derzeit existiert im Handel eine Verkaufsfläche von rund 118 Millionen Quadratmeter, davon entfallen rund elf Millionen Quadratmeter auf Einkaufszentren. Da der deutsche Einzelhandel von rosigen Zeiten jedoch weit entfernt ist und die Flächenproduktivität der deutschen Einzelhandelsimmobilien wegen des stagnierenden Umsatzes sinkt, könne eine abrupte Abkühlung dieses Marktes nicht ausgeschlossen werden. Vor allem von der zum 1. Januar 2007 auf 19 Prozent angehobenen Mehrwertsteuer würden zwar in diesem Jahr kurzzeitig konsumanregende, künftig jedoch stark dämpfende Effekte ausgehen. Für 2006 erwarten die Analysten der DZ Bank zumindest ein leichtes Umsatzplus von einem Prozent.

Dennoch könnte die hohe Nachfrage ausländischer Investoren nach hiesigen Handelsimmobilien anhalten, da Deutschland im internationalen Vergleich nur unterdurchschnittlich mit Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsimmobilien versorgt ist. Zwar hat sich die Zahl der Einkaufszentren innerhalb der letzten fünf Jahre um 100 auf 360 erhöht und bis 2008 sollen weitere 50 fertiggestellt werden, so dass sich die Verkaufsfläche um weitere 1,4 Millionen Quadratmeter erhöhen dürfte,

Abbildung 2: Einzelhandelsflächen (in Millionen Quadratmeter)



Quelle: Hauptverband des Einzelhandels (HDE)

doch kommen selbst damit auf 1 000 Einwohner lediglich 140 Quadratmeter Einkaufsfläche. Dagegen stehen für französische und spanische Konsumenten jeweils 200 Quadratmeter Shoppingcenterfläche bereit. Und die niederländischen und schwedischen Verbraucher haben sogar mehr als 300 Quadratmeter zur Verfügung.

Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in den Großstädten blieben von der starken Angebotsausweitung der vergangenen Jahre fast unberührt. Lediglich Berlin musste Einbußen hinnehmen, weil sich in Ostberlin um die Friedrichstraße eine Art zweite Innenstadt mit hochwertigen Shoppingflächen entstand. In Frankfurt haben die Mieten für Top-Lagen sogar fast den Spitzenreiter München erreicht. Allerdings kam es in den Randlagen fast aller deutscher Städte zu Rückgängen bei Mieten und Preisen.

Ein Ende des Booms bei Einzelhandelsimmobilien könnte sehr rasch einsetzen, wenn sich die Anlageerwartungen der internationalen Investoren nicht erfüllen, weil der private Konsum insgesamt weiter rückläufig ist. Eine relativ schnelle und „harte Landung“ sei nicht auszuschließen.

In den Vereinigten Staaten durchläuft der Markt für Wohnimmobilien in diesem Jahr eine Normalisierung, in der zweiten Jahreshälfte dürften die Häuserpreise stagnieren, prognostiziert die

DZ Bank. Bereits im Jahr 2007 wird das Ende der Marktberingung erwartet. Voraussetzung ist jedoch ein weiteres robustes Wirtschaftswachstum in den USA. Weitere Leitzinserhöhungen, mit denen jedoch nicht gerechnet werde, könnten allerdings Turbulenzen am Häusermarkt auslösen.

Hauspreise – Stagnation in den USA, weiterer Anstieg in Großbritannien

Nach Einschätzung der Marktbeobachter setzt sich der Erholungsprozess am US-amerikanischen Markt für Büroimmobilien fort. Das Transaktionsvolumen lag in den ersten sieben Monaten dieses Jahres um zwölf Prozent über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Die Leerstandsrate dürfte dementsprechend in diesem Jahr erneut sinken und damit bei rund 13 Prozent liegen.

Das Volumen der in Großbritannien neu beantragten Hypothekendarlehen für Wohnimmobilien klettert in diesem Jahr auf eine neue Rekordhöhe. Angesichts einer nur verhaltenen Angebotsausweitung, wird in diesem Jahr mit einem Anstieg der Häuserpreise um fünf bis sieben Prozent gerechnet.

Die Londoner Büromieten zogen im europäischen Vergleich überdurchschnittlich stark an. Makler erwarten in den nächsten Jahren ein Anhalten des Booms, wobei die Steigerungsraten aber zurückgehen dürften.