

Der Immobilienmarkt 2017: Ausblick auf das neue Jahr

Argumente, Alternativen, Ansichten: Experten, Marktbeobachter und erfahrene Praktiker schauen voraus auf das Jahr 2017. Geht der Boom weiter, werden die Preise stagnieren oder sinken?

Rekordumsätze auf dem Immobilienmarkt

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Geldumsatz in 2015 um rund 16 Prozent, das geht aus der aktuellen GEWOS-Immobilienmarktanalyse hervor. Gleichzeitig koppelten sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser immer weiter von der Mietpreisentwicklung ab. Die Finanzierung von Immobilien ist weiterhin außergewöhnlich günstig, und die privaten Geldvermögen sind so groß wie nie zuvor. Das sind gute Voraussetzungen für eine gefährliche Immobilienblase.

■ Weiterführende Informationen:

GEWOS-Immobilienmarktanalyse zum Download

(http://www.gewos.de/fileadmin/user_upload/GEWOS_IMA_2016_WEB.pdf)

Risiko einer Immobilienblase derzeit nicht akut

Trotz teilweise vorhandener Voraussetzungen droht keine Immobilienblase. Die Marktbeobachter der deutschen Notenbank sehen keine akute Gefahr, halten die Lage jedoch für angespannt. Auch der regelmäßig erhobene empirica-Blasenindex schlägt nicht Alarm. Das Forschungsinstitut geht von einer Blase erst aus,

- wenn die Kaufpreise schneller steigen als die Mieten,
- wenn die Kaufpreise schneller steigen als die Einkommen,
- wenn in spekulativer Erwartung immer mehr Kredite aufgenommen und
- wenn immer mehr Wohnungen gebaut werden.

Tatsächlich steigen die Neubauzahlen. Ein neues staatliches Förderprogramm in Form eines Baukindergeldes soll den Neubau von Wohnungen sogar noch zusätzlich ankurbeln. Dahinter steht jedoch der Gedanke, dass die steigenden Immobilienpreise und Mieten die Folge des eklatanten Mangels an Wohnungen in den Groß- und Universitätsstädten sind. Dieser wiederum resultiert daraus, dass jahrelang viel zu wenig gebaut wurde.

Henning J. Grabener
Tirza Renebarg
Carl Christopher

November 2016

Erschienen im Newsletter des
Grabener Verlags

Grabener Verlag GmbH
Stresemannplatz 4
24103 Kiel
Telefon: 0431-5601560
Telefax: 0431-5601580
www.grabener-verlag.de
info@grabener-verlag.de

■ Mehr Infos zum empirica-Blasenindex

(<http://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/index-immobilien-preisblasen>)

Zu niedrige Neubauzahlen

Um die Nachfrage zu befriedigen und dem Abriss oder Verlust von Wohnungen entgegenzuwirken, werden jährlich rund 400.000 neue Wohnungen gebraucht. Darauf weisen Immobilienwirtschaftliche Verbände seit Jahren hin. Gebaut wurden im Jahr 2009 aber nur 158.987 Wohnungen. Das war der tiefste Stand der Baufertigstellungen seit Beginn der Statistik. Zwar steigen die Fertigstellungszahlen seit ein paar Jahren wieder, aber viel zu langsam. Gegenüber dem Höchststand im Jahr 1973 mit 810.444 neu gebauten Wohnungen wirken die aktuellen Zahlen aus dem Jahr 2015 mit 247.722 geradezu bescheiden. Diese markante Differenz ist unter anderem ein Grund für den Engpass auf dem Wohnungsmarkt und die derzeit boomende Immobilienbranche.

■ Mehr Infos als PDF des statistischen Bundesamtes zum Download

(https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/BautaetigkeitWohnungsbau/BaugenehmigungenBaufertigstellungenPDF_5311101.pdf?__blob=publicationFile)

Strenge Regeln bei der Kreditvergabe wirken negativen Folgen des Immobilien-Booms entgegen.

Seit dem März 2016 sorgt geltendes Recht dafür, dass Häuslebauer sich bei einem Immobiliendarlehen finanziell nicht übernehmen. Banken und Sparkassen müssen nachweisen, dass der Schuldner den Kredit dauerhaft bedienen kann. Überdies hat das Bundesfinanzministerium einen neuen Maßnahmenkatalog erarbeitet, der unter anderem eine Obergrenze für das Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und Immobilienwert und einen festgesetzten Tilgungszeitraum vorsieht.

Die Immobilienpreisentwicklung stößt an natürliche Grenzen.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat in einer Untersuchung festgestellt: Der Handel mit großen Wohnungsbeständen hat nach mehreren Jahren mit einer sehr hohen Marktdynamik stark abgenommen. Die Großanbieter von Mietwohnungen – oft in den Hochhäusern der Trabantensiedlungen von Großstädten – merken es zuerst. Sie müssen sich mit ihrem Angebot und den geforderten Mieten an den finanziellen Möglichkeiten ihrer Zielgruppe orientieren. Das ist in allen anderen Marktsegmenten ebenso. Zwar meldet der Immobilienverband Deutschland IVD, die Wohneigentumspreise seien in den 14 deutschen Metropolen mit mehr als 500.000 Einwohnern um 9,42 Prozent teurer als im Vorjahr. Doch der bundesweite Trend zeigt die Grenzen dieser Entwicklung auf. Verkaufspreise von Eigentumswohnungen und Nettokaltmieten stehen in enger Verbindung miteinander und sind abhängig von den verfügbaren Einkommen der Haushalte.

■ Mehr Infos als PDF-Datei des BBSR

(http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2016/ak-07-2016-dl.pdf;jsessionid=98A65945D8DCF02544D9995F22D8ADA2.live11293?__blob=publicationFile&v=2)

Immobilienfinanzierer sind vorsichtig

Seit Beginn der Niedrigzinsphase vereinbaren Haus- und Wohnungskäufer zunehmend lange Zinsbindungen, um Zinsrisiken zu minimieren und immer höhere anfängliche Tilgungssätze, um das Darlehen schnell zurückzuzahlen. Kaufinteressenten, die eine Immobilie für den eigenen Bedarf kaufen wollen, vergleichen vermehrt die Wohnkosten zwischen Miete und Kauf. Aber auch Kapitalanleger schauen genauer hin. Wenn sich langfristig keine angemessene Rendite errechnen lässt, wird der Gewinn aus dem Weiterverkauf erwartet. Ob diese Rechnung bei deutlich überzogenen Kaufpreisen aufgeht, ist allein schon wegen hoher Grunderwerbsteuern und Kaufnebenkosten aber keineswegs sicher.

Sinkende Immobilienpreise hat es in der Vergangenheit kaum gegeben.

Die Erfahrung der vergangenen Jahrzehnte hat gezeigt, dass es zwar Phasen von Stagnation bei der Preisentwicklung von Immobilien gegeben hat, aber Preisrückgänge wurden nur auf Grund außergewöhnlicher Umstände registriert – wenn beispielsweise ländliche Regionen wegen des demografischen Wandels oder ehemals industrielle Regionen wegen veränderter Produktionsbedingungen von massiver Abwanderung betroffen waren.

Gutachterzahlen relativieren Preisforderungen in Online-Portalen

Auf den Online-Portalen mit Immobilienangeboten tummeln sich derzeit jede Menge Goldgräber, die wie in einer E-Bay-Auktion versuchen, Fantasiepreise zu erzielen. Bei unerfahrenen Kaufinteressenten kann dadurch der falsche Eindruck entstehen, dass sich die Immobilienpreise weit stärker erhöht haben, als es tatsächlich der Fall ist. Wie sich der Markt anhand tatsächlicher Verkäufe entwickelt, ergibt sich den Informationen der Gutachterausschüsse, die für Städte und Regionen überwiegend online abrufen lassen. Die oberen Gutachterausschüsse haben sich Mitte des Jahres 2016 zu einem bundesweiten Arbeitskreis zusammen geschlossen mit dem Ziel einer größeren Markttransparenz.

■ Mehr Infos

(<http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info>)