



„Kernstädte bleiben attraktiv“

Streit über Entwicklung der Kaufpreise in Metropolen

Leinfelden-Echterdingen, 08.03.2017 - In ihrem aktuellen Frühjahrsgutachten 2017 attestieren die Immobilienweisen dem Boom von Miet- und Kaufpreisen in den deutschen Großstädten ein baldiges Ende. Der Fokus verlagere sich demnach in die B-Städte. Auch auf dem Land wechseln inzwischen mehr Häuser die Besitzer. Anleger sollten sich aber nicht verunsichern lassen.

Waren im Gesamtjahr 2016 noch deutliche Verteuerungen zu verzeichnen, so stiegen die Preise im vierten Quartal des letzten Jahres nur noch mäßig. Haben preistreibende Faktoren wie Niedrigzinsen, solide Konjunktur, robuster Arbeitsmarkt, steigende Einkommen und das knappe Angebot an Wohnimmobilien ihren Zenit überschritten?

Für Aufregung sorgte Harald Simons, Vorstand des Forschungsinstituts empirica und Mitverfasser des Frühjahrsgutachtens. Nach fünf Boomjahren mit „eklatanten Preisübertreibungen“ rechnet er mit einem Preisrückgang in den Topstädten um ein Viertel bis zu einem Drittel. Wesentlich niedriger, mit 15 bis 30 Prozent, schätzt die Bundesbank die Überhitzung in den Metropolen in ihrem Monatsbericht für Februar ein.

„Ende der Party“?

Simons begründet seine provokative Prognose vom „Ende der Party“ damit, dass hohe Preise nur bei einem weiteren Anstieg der Mieten gerechtfertigt seien. Damit sei angesichts der nachlassenden Nachfrage aber nicht zu rechnen. Bereits eine Stagnation der Mieten werde auf die Kaufpreise zurückwirken, heißt es in einer Prognose von empirica. Die Kehrtwende beim Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage ist Simons Meinung nach auf folgende Faktoren zurückzuführen: Der innerdeutsche Zuzug in die Metropolen lasse nach. Aufgrund der überhitzten Preise in Metropolen wie Berlin, München, Hamburg oder Stuttgart suchten sich viele Menschen lieber eine Bleibe im Umland bzw. in einer kleineren Stadt - oder in gut ausgebauten ländlichen Gebieten. Außerdem habe die Zuwanderung aus dem Ausland ihren Höhepunkt überschritten. Simons rechnet sogar mit einer kleineren Abwanderungswelle. Gleichzeitig nimmt der Wohnungsbau in Deutschland deutlich zu. Nach Angaben des Bundesbauministeriums wurden im Jahr 2016 etwa 380.000 Baugenehmigungen erteilt, so viele wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr.

Kontroverse Diskussionen

Die schlagzeilenträchtigen Prognosen Simons stießen auf heftigen Widerspruch, nicht nur seitens des Immobilienmarktbeobachters und empirica-Konkurrenten Bulwiengesa, der hohe Preiskorrekturen in den Metropolen - trotz Abkühlungsphase und etwaigen Wertkorrekturen bei Eigentumswohnungen - für unrealistisch hält. Die Anziehungskraft der Kernstädte sei aufgrund von Arbeitsplatzangebot, guter Infrastruktur und vielfältigem Freizeit- und Kulturangebot ungebrochen. „Außerdem kann man nicht davon ausgehen, dass aus Baugenehmigungen auch Baufertigstellungen werden“, gibt Bulwiengesa-Vorstand Andreas Schulten zu bedenken.

Diese Ansicht teilt auch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. Die Nachfrage nach Wohnraum in großen Metropolen sei ungebrochen. Es gäbe sogar große Angebotslücken im Bereich der Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen. Zwar bestätigt das IW Köln den von Simons prognostizierten Rückgang der Binnenwanderung, dieser werde aber durch hohe Arbeitsplatzmigration aus den EU-Ländern ausgeglichen.

Kein Investitionsrückgang absehbar

Insgesamt rechnen Beobachter nicht mit einem kräftigen Abbremsen des Preisanstiegs für 2017, sondern eher mit einer Verlangsamung durch die allmähliche Verschiebung der Relation von Angebot und Nachfrage. „Ich gehe nicht davon aus, dass die Preise in den Städten stark fallen“, so

Kurt Friedl, Geschäftsführer von RE/MAX Deutschland Südwest. Auch ein Rückgang des Investitionsvolumens sei nicht absehbar, jedoch ist mit einer Preisberuhigung zu rechnen. Friedl bezieht sich dabei auf die Angaben der Gutachterausschüsse. Diesen zufolge lag das Investitionsvolumen für Wohnungen Häuser und Grundstücke im letzten Jahr bei mehr als 210 Milliarden Euro – und die Baugeldzinsen sind weiterhin auf extrem niedrigem Niveau. Die Investoren würden auch niedrigere Renditen zugunsten einer sicheren Anlage in Kauf nehmen, so Peter Ache, Geschäftsstellenleiter des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse. Er sieht ein vermehrtes Interesse der Investoren am Bau von Mehrfamilienhäusern.

Quellen: wirtschaftswoche.de, handelsblatt online, immobilien-zeitung.de, bmub.bund.de. Das Frühjahrgutachten der Immobilienweisen wird vom zentralen Immobilienausschuss ZIA herausgegeben.

RE/MAX, gegründet 1973 in den USA, ist das größte Immobiliennetzwerk der Welt. Seine Wachstumskraft beruht zum einen auf der angebotenen Dienstleistung, zum anderen auf der Organisation als Franchisesystem. In den USA und Kanada hatte RE/MAX erheblichen Anteil am Wandel des Immobilienmarktes weg vom Privatverkauf hin zur allgemeinen Akzeptanz des Immobilienmaklers als professioneller Dienstleister. RE/MAX Deutschland Südwest mit Sitz in Leinfelden-Echterdingen ist eine von sechs Masterfranchise-Regionen in Deutschland und für die Betreuung der Bundesländer Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Saarland zuständig. Geschäftsführer ist seit 2005 Kurt Friedl. **Rund 70 Franchisenehmer und ca. 300 Makler vermitteln Immobilien in der Region Südwest.** Weltweit arbeiten derzeit bei RE/MAX etwa 111.000 Immobilienmakler in ca. 7.000 Büros und über 110 Ländern, in Deutschland über 700 Makler in mehr als 200 Büros. 2009 und 2013 wurde RE/MAX Deutschland Südwest mit dem Franchise und Cooperation Gold Award ausgezeichnet. Diese Auszeichnung steht für eine hervorragende Beziehungsqualität zwischen Franchisegeber und -nehmer.

Pressekontakt:

RE/MAX Deutschland Südwest
Südwest Franchiseberatung GmbH
Kurt Friedl
Max-Lang-Str. 24
70771 Leinfelden-Echterdingen
Tel. 0711/ 933 263 – 30
Fax: 0711/ 933 263 – 33
E-Mail: suedwest@remax.de
Internet: www.remax.de

Kooperationen & Auszeichnungen:

