

Deutscher Wohnimmobilienmarkt: Keine Krisenzeichen erkennbar

Während Hotel- oder Handelsimmobilien teils hohe Verluste verzeichnen, zeigt sich der deutsche Wohnungsmarkt nach fast einem Krisenjahr weiterhin robust. Das Segment der Wohnimmobilien bleibt auch neuesten Analysen zufolge die stabilste Assetklasse und zeigt vor allem in den sieben Großstädten stetigen Wertzuwachs. Demnach hat die Corona-Pandemie den Bedarf an Wohnraum nicht beeinflusst und demzufolge die Preisentwicklung nicht gestoppt. Zu diesem Schluss kommt Alexander Schlichting, Vorstandsvorsitzender der Project Beteiligungen AG, in Ausgabe 03/2021 von **EXXECNEWS**.

So erreichten 2020 die Angebotspreise für bestehende und neugebaute Eigentumswohnungen zwischen 40 und 120 Quadratmetern trotz Corona-Krise neue Höchststände. Das ermittelte das Immobilienportal Immowelt innerhalb eines Vorjahrespreisvergleichs von inserierten Angeboten in 81 deutschen Großstädten. In 75 Städten seien die Kaufpreise um teils bis zu 30 Prozent gestiegen. In Deutschland teuerster Metropole München zahlen Käufer für eine Wohnung nunmehr im Vergleich zu 2019 acht Prozent mehr, im Durchschnitt 8.150 Euro für den Quadratmeter.

Im Rang nach der bayerischen Landeshauptstadt folgt sogleich Frankfurt auf Platz zwei der teuersten Standorte. Innerhalb eines Jahres zogen die Preise dort um beeindruckende 22 Prozent auf ein Niveau von nun 5.980 Euro an. Das liegt laut Immowelt an vielen teureren Neubauwohnungen, die jetzt auf den Markt drängen. Nicht zuletzt sei diese Entwicklung dem Brexit geschuldet, denn Frankfurt könnte zukünftig London als bislang führende europäische Finanzmetropole ablösen. So hätten zahlreiche Banken bereits ihre Arbeitsplätze in Frankfurt aufgestockt und im laufenden Jahr könnten weitere folgen.

Auch im Norden Deutschlands zogen die Angebotspreise deutlich an, liegen dort jedoch auf einem niedrigeren Niveau als in den südlichen Metropolen. So ist in Hamburg der neue Höchstwert inzwischen bei 5.270 Euro zu veranschlagen, was einem Anstieg von 14 Prozent innerhalb eines Jahres gleichkommt. In Berlin betrug das Plus immerhin elf Prozent, dort liegen die Wohnungspreise insgesamt etwas niedriger bei nunmehr 4.640 Euro. Im Neubau sieht es anders aus. Gemäß der Auswertung von Project Research zum vierten Quartal 2020 stiegen hier die Angebotspreise nunmehr auf 7.237 Euro, das bedeutet ein jährliches Wachstum von 5,7 Prozent.

Die Immowelt-Experten begründen die Preisanstiege mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, die vor allem in den beliebten Städten auf ein knappes Angebot treffe. Auch Immobilien-Ökonom Michael Voigtländer vom IW Köln unterstreicht im Handelsblatt-Podcast Ende vergangenen Jahres, dass die nach wie vor herrschende Knappheit den Markt stabilisiere. Man habe in Deutschland gerade in den Großstädten nicht ausreichend viel gebaut und so sei ein Nachfrageüberhang entstanden, der erst in den kommenden Jahren abgebaut werde. Seinen Ausführungen zufolge sei die gesamtwirtschaftliche Situation zwar ernst, da sich die konjunkturellen Prognosen aufgrund des zweiten Lockdowns weiter verdüsterten. Der Wegfall von Nachfragegruppen habe jedoch nicht zu nennenswerten Einschnitten geführt. Zudem seien die Mieten in den Großstädten gestiegen, das gelte vor allem für gefragte zentrale Lagen. Auch unabhängig von Zuwanderung entstünden zukünftig hochqualifizierte Jobs in den Großstädten, die demzufolge weiterwachsen würden.

So hebt Voigtländer wiederum die Zinsentwicklung als Treiber des Wohnungsmarkts hervor. Es gäbe keine spekulative Blase, denn die wäre jetzt geplatzt. Zinsen seien zuletzt massiv gesunken und Mieten parallel dazu weiter gestiegen, so sei der Preisdruck entstanden. Dieser Einschätzung folgt im Wesentlichen auch die jüngste Studie der DZ Hyp. Ihr zufolge ist neben günstigen Finanzierungsbedingungen auch die angesichts von Kontaktbeschränkungen und Heimarbeit noch einmal gestiegene Bedeutung der eigenen vier Wände der Hauptgrund für die kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohnraum. Die Corona-Krise habe einen Digitalisierungsschub ausgelöst, der das Arbeiten in Zukunft deutlich flexibler gestalten werde. Wohnungen mit räumlich getrennten Arbeitszimmern seien gefragt und oft nur in den Randgebieten der Großstädte erschwinglich. Diese Regionen dürften auch in Zukunft profitieren, wenn Home-Office-Tage die Regel und lange Pendelstrecken weniger häufig werden.

Immobilienentwickler haben sich auf diese Trends eingestellt und auch 2020 neue Beteiligungsangebote mit attraktiver Wertschöpfungsperspektive für Privatanleger auf dem Markt platziert. Als Investmentexperte mit Spezialisierung auf den Geschosswohnungsneubau setzt unser Haus je Fonds auf einen breiten Mix aus Immobilienentwicklungen in deutschen Metropolregionen. Bei der Auswahl entwicklungsfähiger Grundstücke, die auch in kritischen Marktsituationen einen stabilen Ertrag liefern, ist eine besondere lokale Expertise gefragt. Daneben kommt es gerade jetzt darauf an, möglichst unabhängig von Finanzierungspartnern und damit möglichst flexibel, beispielsweise beim Grundstücksankauf, agieren zu können. Dieser Stabilitätsstrategie tragen wir im Publikumsbereich mit einer reinen Eigenkapitalbasis Rechnung.