

Professionelle Investoren sind verunsichert

Zinsanstieg drückt Kaufpreise und die Zahl der Transaktionen

Die Verdreifachung der Zinskosten seit Jahresbeginn bremst Immobilien- und -verkäufe und dämpft regional etwas das Preisniveau. Mieten steigen weiter, weil viele potenzielle Käufer notgedrungen auf Mietwohnungen umschwenken.

Das internationale Beratungsunternehmen Savills stellt fest, am Investmentmarkt hätten die geänderten finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen „zu einer großen Zurückhaltung unter den Investoren geführt“. Das Transaktionsvolumen (Transaktionen ab 50 Wohneinheiten) habe im 3. Quartal bei lediglich 1,96 Milliarden Euro gelegen. Es sei damit das umsatzschwächste Quartal seit dem 1. Quartal 2016 gewesen. Die Zahl der Transaktionen sei im letzten Quartal so niedrig wie zuletzt im Jahr 2010. Im bisherigen Jahresverlauf summierte sich das Transaktionsvolumen auf etwa 9,6 Mrd. Euro – etwa 54 Prozent weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum.

Investoren agieren zurückhaltend

Karsten Nemecek, Managing Director Corporate Finance – Valuation bei Savills Germany, konstatiert: „Die Volatilität an den Finanzmärkten führt auch am Wohninvestmentmarkt zu großer Verunsicherung unter den Investoren. Vor allem die gestiegenen Fremdkapitalkosten und Anleiherenditen führen dazu, dass sich Investoren neu positionieren und ihre Investitionsstrategien überarbeiten. Solange dieser Prozess noch nicht abgeschlossen ist, agieren viele Akteure sehr zurückhaltend.“

Die Fundamentaldaten sprechen laut Savills jedoch unverändert für ein langfristiges Engagement in deutsche Wohnimmobilien, denn Mietwohnungen werden auch in den nächsten Jahren ein knappes und gefragtes Gut bleiben. Die Kombination aus steigenden Bau- und Finanzierungskosten, der Streichung von Fördermitteln im Neubau sowie einer geringeren Zahlungsbereitschaft der Investoren werde zu weniger Wohnungsfertigstellungen führen.

Während an den Mietwohnungsmärkten angebotsseitig kaum mit Entlastung zu rechnen sei, dürfte die Nachfrage höher ausfallen als noch zu Beginn des Jahres erwartet. So gehe beispielsweise die Deutsche Bank in einer aktuellen Studie davon aus, dass

im Jahr 2030 fast 86 Millionen Menschen in Deutschland leben werden.

Abseits der Metropolen sinken die Preise

Bereits im August hatte das Portal Immobilienscout24 gemeldet, dass die Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in mehr als der Hälfte der Städte und Landkreise ab 100.000 Einwohner seit Januar gesunken seien. In 173 von 312 Städten und Landkreisen sinken die Angebotspreise für Wohnungen zum Kauf. Bei Häusern zum Kauf sei ein ähnlicher Trend zu beobachten, allerdings in abgeschwächter Form.

In Großstädten gab es einen weiteren Preisanstieg

Anders dagegen fällt eine der jüngeren Analysen des Portals Immowelt aus. Zwar ist hier auch die Rede vom „Ende des Immobilienbooms in den hochpreisigen Städten“. Dennoch stellt Immowelt fest: Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen seien in vielen deutschen Großstädten innerhalb der vergangenen 12 Monaten erneut gestiegen. In den teuersten Städten hätten sich die Angebotspreise allerdings nur noch moderat erhöht. Der Immobilienboom der vergangenen Jahre schein hier auszulaufen. In München etwa stieg der Quadratmeterpreis von Bestandswohnungen in einem Jahr lediglich um 3 Prozent – von 9.190 Euro auf 9.500 Euro. Insgesamt lag der prozentuale Preisanstieg bei Eigentumswohnungen in 16 von 69 untersuchten Großstädten unter der Inflationsrate von 6,7 Prozent im selben Zeitraum. Zu stärkeren Preissprüngen kam es dagegen vor allem in günstigen Großstädten.

Neben München verzeichnen Eigentumswohnungen auch in anderen Metropolen nur noch moderate Preisanstiege. In Hamburg haben sich Bestandswohnungen innerhalb von 12 Monaten um 6 Prozent verteuert. Vor einem Jahr zahlten Wohnungskäufer in der Hansestadt noch 6.380 Euro für den

Quadratmeter, aktuell sind es 6.760 Euro. In Frankfurt (+3 Prozent) und Berlin (+6 Prozent) lag der prozentuale Zuwachs innerhalb eines Jahres ebenfalls unter der Inflationsrate von 6,7 Prozent.

Bundesweit stagnieren die Kaufpreise

Der Immobilienbewerter Value AG stellt in seiner jüngsten Quartalsanalyse fest: Insgesamt zeige sich auf dem Kaufmarkt eine stagnierende Preisentwicklung bei verlängerten Vermarktungszeiten und einer starken Ausweitung des Angebotes. Am Mietwohnungsmarkt seien die Preise hingegen um 1,2 Prozent gestiegen, weil viele potenzielle Käufer sich nun gezwungen sehen, wieder eine Wohnung zu mieten.

Verkaufsangebot hat sich enorm ausgeweitet

Nach der Analyse der Value AG entwickelten sich die Angebotspreise für Wohnungen zum ersten Mal seit Beginn der Firmenaufzeichnungen bundesweit leicht negativ und fielen im Vergleich zum Vorquartal um 0,5 Prozent. Die Fallzahlen offener Verkaufsvorgänge hingegen seien im Vergleich zum Vorquartal um 18 Prozent gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal seien im Oktober 40 Prozent mehr Wohnungen im Angebot. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser veränderten sich im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 Prozent. Auch hier stiegen die Fallzahlen offener Verkaufsvorgänge stark an. Im Vergleich zum Vorquartal hätten Käufer eine um 23 Prozent vergrößerte Auswahl an Angeboten und im Vergleich zum Vorjahresquartal waren im Oktober sogar 62 Prozent mehr verfügbare Häuser auf dem Markt.

„Noch nie sind die Finanzierungskosten für den Immobilienkauf in so kurzer Zeit so schnell gestiegen und noch nie haben sich die Zinsrelationen von Immobilien- und Staatsinvestments so stark und so schnell verschoben“, kommentiert Sebastian Hein, Leiter von Value Marktdaten die aktuelle Entwicklung. Die Finanzierungsbedingungen machten die Immobilienvermarktung schwerer, nicht jeder Kaufinteressent könne die aktuellen Kosten noch stemmen. Viele potenzielle Käufer wichen daher auf den Mietwohnungsmarkt aus – oder das Umland der Metropolen, denn hier kämen die Zins-effekte wegen des niedrigeren Preisniveaus nicht ganz so gravierend zum Tragen. Daher sanken zurzeit die Preise in den Metropolen auch schneller als im Rest der Republik und die Mieten stiegen seit Jahren erstmals stärker als die Kaufpreise. „Die Situation macht Mietern das Leben noch schwerer“, stellt Sebastian Hein fest. (Red.) 