

Geldanlage

WOHNIMMOBILIEN

Die Preisrally hält an - aber wie lange noch?

Experten konstatieren weiter steigende Preise in den Großstädten - und warnen vor Überhitzung. Mancher Investor steigt schon aus.

Matthias Streit Berlin

Thomas Meyer kann dem Treiben am deutschen Wohnimmobilienmarkt nicht tatenlos zusehen. Der Fondsmanager von Wertgrund Immobilien ist per Beruf zum Handeln gezwungen. Stark vereinfacht gesagt gibt es für ihn nur zwei Möglichkeiten: kaufen oder verkaufen. In manchen Städten war für ihn die Wahl zuletzt einfach, er hat verkauft. Für den offenen Publikumsfonds WohnSelect Dhat er sich zuletzt von etwa 35 Prozent des Bestands getrennt. "Wir nutzen die aktuell sehr günstige Marktsituation für Verkäufe", erklärt Meyer.

Sehr günstig für ihn heißt in diesem Fall sehr teuer bei den Preisen. Denn in den vergangenen Jahren kennen die Immobilienpreise nur eine Richtung, und zwar nach oben. Seit Monaten warnt die Bundesbank vor teils überhitzten Märkten in den Großstädten. Die Anzeichen mehren sich, dass ein Preisplateau erreicht wird.

Der am Dienstag vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgestellte Immobilienmarktbericht zeigt aber bislang noch ein anderes Bild. Dieser Bericht umfasst Daten der Gutachterausschüsse, die die Transaktionen am Immobilienmarkt auswerten. Für 2016 stellen sie einen klaren Aufwärtstrend fest: Im Vergleich zu 2014 haben Käufer 20 Prozent mehr für Immobilien ausgegeben, während die Zahl der Verkäufe stagnierte. Für Anja Diers, Vorsitzende des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, ist klar: "Die Umsätze stiegen insbesondere in urbanen Regionen. Ein Ende des Preisanstiegs oder gar eine Trendumkehr ist derzeit bundesweit nicht erkennbar."

Hohe Eigennutzerquote Seit 2009 sieht das BBSR, das die Statistiken nach Bundesländern ausgibt, in Berlin den stärksten Anstieg beim Geldumsatz je Verkauf. Im Schnitt sei dieser jährlich um 14 Prozent gestiegen. In absoluten Zahlen bleibt aber München die Hauptstadt der hohen Häuserpreise: Während eine neue Eigentumswohnung in Berlin 3 570 Euro je Quadratmeter kostet, war sie in München 2016 mit 7 500 Euro mehr als doppelt so teuer. Der Handel mit Wohnimmobilien ist dabei der mit Abstand bedeutendste Teilbereich des deutschen Gebäudemarkts. Von den 237,5 Milliarden Euro, die insgesamt am Immobilienmarkt investiert wurden, entfallen zwei Drittel auf Wohnimmobilien.

Der Befund dürfte die Immobilienwirtschaft freuen. Die Bundesbank mahnt dagegen seit Monaten, dass die Ampel am Immobilienmarkt auf "Gelb" stehe. In Metropolen wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München oder Stuttgart hätten die Übertreibungen 2016 bis zu 30 Prozent betragen, erklärte sie in ihrem jüngsten Stabilitätsbericht.

Die Gutachterausschüsse erkennen jedoch keine Anzeichen für "spekulativ veranlasste Käufe". Ihnen macht die hohe Eigennutzerquote Mut. Bei den Käufen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen liege diese bei 75 Prozent. Ein ruckartiger Preiseinbruch sei bei der aktuellen Wirtschaftslage in Deutschland und dem anhaltenden Zuzug in die Städte nicht zu befürchten, dazu bräuchte es schon einen gehörigen Schock, betonen Branchenvertreter immer wieder.

Doch auch in der Immobilienbranche mehren sich die Mahner. So konstatierte der Hypothekenkreditvermittler Dr. Klein jüngst eine abnehmende Geschwindigkeit bei den Preissteigerungen in süddeutschen Städten. In Stuttgart hätten sich die Immobilienpreise im dritten Quartal im Vergleich zum Vorjahr zwar um satte 14 Prozent verteuert. Zuletzt hätte sich das Tempo aber verlangsamt. Laut Roland Lenz, Niederlassungsleiter von Dr. Klein in Stuttgart, sähen immer mehr Immobilienkäufer oder Bauherren nicht mehr ein, jeden Preis zu bezahlen: "Irgendwann ist die Schmerzgrenze erreicht."

Wertgrund-Chef Meyer sieht auch anderswo abflachende Kurven. "Es lässt sich beobachten, wie in einigen Städten ein Preisplateau angesteuert oder bereits erreicht wurde", sagt er. Das hat ihn zum Handeln überzeugt. Insgesamt 1 141 Wohneinheiten in den drei Regionen Rheinland, Leipzig und Ingolstadt hat er für rund 185 Millionen Euro verkauft.

In Leipzig sei ihm der Aufschwung zu schnell gegangen. Hat er vor sieben Jahren Häuser noch zum 13-fachen der Jahresmiete gekauft, seien heute Preise vom 27-fachen an der Tagesordnung. Ähnlich hohe Faktoren beobachtet er in Ingolstadt - und steigt aus. Die richtige Entscheidung zur richtigen Zeit? "Den perfekten Zeitpunkt gibt es nicht. Ich glaube aber, dass jetzt zumindest eine gute Zeit gekommen ist, um auch einmal Gewinne mitzunehmen", betont Meyer.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Preise auch 2018 weiter steigen. Obwohl die Baugenehmigungen im vergangenen Jahr auf einen Rekord von 375 000 Wohnungen gestiegen sind und damit nur knapp unter Expertenempfehlungen von 380 000 jährlich zu bauenden Wohnungen liegen, gebe es zwei gegenläufige Trends zu bedenken, bemerkt das BBSR. Erstens seien die Baugenehmigungen in diesem Jahr wieder rückläufig, und zweitens seien Baugenehmigungen nicht gleich Fertigstellungen. 2017 werde die Zahl der Fertigstellungen laut BBSR zwar voraussichtlich auf 300 000 steigen. Doch die Zahl bleibe weiter hinter den Empfehlungen zurück.

Brenzlige Lage in Großstädten In den Großstädten ist die Lage besonders brenzlich. Dort liege die Leerstandsquote inzwischen unter einem Prozent, konstatiert das BBSR. "Wir brauchen in den Groß- und Universitätsstädten dringend mehr bezahlbare Wohnungen", erklärt BBSR-Experte Matthias Waltersbacher. "Steigende Grundstückspreise treiben die Kosten für den Wohnungsbau weiter an." Entscheidend sei die Mobilisierung von Bauland. Die Folge eines Wartens auf weiter steigende Preise sei, dass "wir in den Großstädten zu wenige und sehr teure Grundstücke für den Wohnungsbau haben". Gerade in den Großstädten ließe sich der Bedarf am schnellsten durch neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern decken. Doch hier stagniere der Umsatz bei rund 21 Milliarden Euro auf gleichem Niveau wie 2014.

Der anhaltende Zuzug, zu wenig Fertigstellungen sowie knappes und teures Bauland lassen den Gutachterausschüssen wenig Interpretationsspielraum: Sie sehen weiter steigende Preise. Für seine Spezialfonds, die bei institutionellen Anlegern gefragt sind, wird Fondsmanager Meyer daher weiter kaufen, auch weil er dort in Projektentwicklungen investieren darf. Bei seinen Publikumsfonds aber hält er sich zurück. Ein erneuter "Cash Call", bei dem er Anleger um Geld für einen Ankauf bittet, sei nicht vorgesehen.

© Handelsblatt GmbH. Alle Rechte vorbehalten.