

## **Marktindizes zeigen Stabilisierungstendenzen bei Kaufpreisen und hohes Mietwachstumspotenzial**

Nach einem jahrelangen Aufwärtstrend der Wohnimmobilienpreise in Deutschland folgten vom zweiten Quartal 2022 an sechs aufeinanderfolgende Quartale, in denen jeweils Kaufpreistrükgänge zu verzeichnen waren. Seit dem vierten Quartal 2023 zeichnet sich jedoch ein erneuter Trendwechsel ab. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln teilte Anfang Februar 2024 mit, die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser seien in den Monaten Oktober bis Dezember 2023 wieder gestiegen und stabilisierten sich. Zudem sei ein besonders starkes Wachstum der Mietpreise zu beobachten. Der German Real Estate Index (GREIX), bei dem auch die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern erfasst wird, zeichnet ein etwas zurückhaltenderes Bild, weist jedoch zumindest aus, dass sich der Preistrükgang im vierten Quartal 2023 nicht mehr in der Breite fortgesetzt habe, nachdem es in den vorangegangenen Monaten zum historisch stärksten Preistrükgang seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland gekommen sei.

Basis für die Einschätzungen des IW sind Berechnungen auf Basis von Inseraten mit Kauf- und Mietangeboten für Wohnimmobilien. Diese ergaben für das vierte Quartal 2023 bei Eigentumswohnungen und Häusern Preissteigerungen von 0,8 Prozent beziehungsweise 0,6 Prozent im Vergleich zum vorangegangenen Quartal. Damit dürften die Immobilienpreise ihre Talsohle erreicht haben und der Markt sich normalisieren, so das Resümee des IW. Bei den Mieten registrierte das IW einen ungebrochenen Aufwärtstrend. Sie hatten im vierten Quartal 2023 ein Niveau erreicht, das um 5,3 Prozent über dem des entsprechenden Vorjahresquartals lag. Die genannten Daten sind die zentralen Ergebnisse der ersten Ausgabe des neuen IW-Wohnindex, den das Institut künftig vierteljährlich veröffentlichen wird. Zur Ermittlung des Index werten die IW-Forscher Millionen von Wohninseraten aus. Da in die Auswertungen nicht nur Preisangaben, sondern auch Informationen zur Lage und zur Qualität der Immobilien einfließen, sind die Ergebnisse aussagekräftiger als reine Median- oder Durchschnittswerte.

Im Detail zeigten sich in Großstädten besonders stark steigende Mieten, bedingt durch die Knappheit von Wohnraum in Verbindung mit einer immer geringeren Zahl von Neubauten und den daraus resultierenden Druck auf den Mietmarkt. Auch wenn in allen Städten Steigerungen zu verzeichnen seien, fielen diese in den sieben größten Städten besonders stark aus. So erreichten die Mieten in Berlin Ende 2023 ein im Vorjahresvergleich um 9,2 Prozent höheres Niveau. In Leipzig und München erhöhten sie sich seit dem vierten Quartal 2022 um 7,8 Prozent beziehungsweise 7,3 Prozent. Dem IW zufolge dürfte sich dieser Trend weiter fortsetzen, weil der Erwerb von Wohneigentum für die meisten potenziellen Käufer zurzeit wegen der gestiegenen Zinsen schwerer zu realisieren scheint, sodass mehr Menschen zur Miete wohnen. In Deutschland werde zu wenig gebaut, und das nicht erst seit ein paar Jahren, resümiert Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte am IW Köln, die jüngsten Entwicklungen. Zinsanstiege und Förderchaos bei Sanierungen hätten die Krise noch weiter verstärkt, und die Rechnung für die jahrelange Fehlsteuerung würden jetzt insbesondere Mieter bezahlen.

Bei den Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften ist der Markt laut IW zwar immer noch weit vom Niveau der Jahre 2021-2022 entfernt, doch dürften sich die Zahlen schrittweise erholen. Bemerkenswert ist dabei die Erkenntnis, dass energieeffiziente Häuser während der Krise offenbar weniger an Wert nachgegeben haben als solche mit geringer Energieeffizienz. Mit dem Wohnindex habe man nun auch die Preise nach Energieeffizienzklassen untersuchen können, so das IW. Dabei seien in der höchsten Effizienzklasse A+ nur Preisrückgänge um 1,1 Prozent zu verzeichnen gewesen, in der Klasse A seien es 5,2 Prozent gewesen. Demgegenüber hätten die Rückgänge in den schlechteren Energieeffizienzklassen mit zwischen acht und neun Prozent nahe beieinander gelegen. Als Grund vermuten die Experten des IW, dass der Sanierungsbedarf bei diesen Objekten in ähnlicher Weise eingeschätzt werde.

Der GREIX, wird im Unterschied zum Index des IW auf Basis tatsächlicher Transaktionsdaten aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse ermittelt. Dabei zeigte sich im vierten Quartal 2023 zwar in allen Wohnsegmenten noch ein deutliches Minus im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal, doch fielen diese Rückgänge geringer aus als noch in den vorangegangenen Quartalen. Im Vergleich zum dritten Quartal 2023 gaben die Preise für Eigentumswohnungen nur noch um 0,6 Prozent nach, bei Einfamilienhäusern beliefen sich die Preisrückgänge auf 1,2 Prozent. Bei den Mehrfamilienhäusern ergab sich dagegen ein Preisanstieg um 4,7 Prozent, wobei die Volatilität in diesem Segment angesichts einer nur geringen Anzahl von Transaktionen relativ hoch ist. Im Vergleich der Top-7-Metropolen Deutschlands stellte sich die Entwicklung unterschiedlich dar. Während es in Köln und Stuttgart noch zu Preisrückgängen um jeweils 3,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal kam, bewegten sich die Preise in Berlin, Frankfurt und Hamburg seitwärts.

Christian Müller, Director Fundraising bei INDUSTRIA, kommentiert die Entwicklung: „Die Daten des GREIX belegen, dass sich das herausfordernde gesamtwirtschaftliche Umfeld in den zurückliegenden Monaten auch am Wohnimmobilienmarkt deutlich bemerkbar gemacht hat. Mit Blick auf die nähere Zukunft bietet der deutsche Mietwohnungsmarkt jedoch weiterhin positive Rahmenbedingungen für Investoren, weil sich an dem Verhältnis von starker Nachfrage und knappem Angebot auf absehbare Zeit nichts ändern dürfte und somit – wie auch vom IW konstatiert – weiteres Mietwachstumspotenzial besteht. Die Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit zeigen einerseits, dass sich kein Investor einem allgemeinen Abwärtstrend am Markt entziehen kann, andererseits aber erhebliche Unterschiede bestehen, die auf der Qualität der Gebäude basieren. Wichtig ist für uns vor allem die Erkenntnis, dass es sich mit Blick auf die Werthaltigkeit der Investments lohnt, wenn gezielt solche Gebäude ausgewählt erworben werden, die sich durch eine hohe Energieeffizienz auszeichnen. Dies bestätigt die Richtigkeit der langfristig ausgerichteten Strategie, die der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND bereits seit seiner Auflegung verfolgt.“