

Experten beobachten zunehmende Differenzierung bei Immobilienpreisen

Steigende Zinsen, höhere Inflation und der Krieg in der Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland seit dem vergangenen Jahr in vielfältiger Weise. Dies schlug sich in den zurückliegenden Monaten auch in nachgebenden Immobilienpreisen nieder. Nachdem diese Entwicklung zunächst mehr oder weniger alle Marktsegmente betraf, beobachten Marktexperten inzwischen eine zunehmende Differenzierung nach Immobiliennutzungsarten und -typen sowie Standorten.

So veröffentlichte das international tätige Makler- und Beratungsunternehmen JLL bereits Ende Juli 2023 eine Mitteilung zur Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes im ersten Halbjahr 2023, in der auf eine zunehmende Dynamik der Mietsteigerungen in den acht großen Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart hingewiesen wurde. Hatten sich die Medianmieten in diesen Städten im ersten Halbjahr 2022 noch um durchschnittlich 3,7 Prozent erhöht, belief sich der Zuwachs im ersten Halbjahr 2023 auf 6,7 Prozent. Demgegenüber gaben die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im selben Zeitraum um sieben Prozent nach, nachdem sie in der ersten Hälfte des Vorjahres noch um 7,5 Prozent gestiegen waren. Angesichts anhaltender Wohnungsknappheit, hoher Nachfrageüberhänge und einer weiterhin deutlich hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubautätigkeit ist ein Ende des Mietwachstums nach Einschätzung von JLL nicht absehbar.

Unterdessen berichtet der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), dass sich die Abwärtsdynamik bei den Immobilienpreisen in Deutschland im zweiten Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal deutlich abgeflacht habe, und dies insbesondere bei Wohnimmobilien. So habe der vdp-Immobilienpreisindex zum Ende des zweiten Quartals einen Stand von 182,4 Punkten aufgewiesen (Basisjahr 2010 = 100 Punkte). Dies entspricht einem Rückgang um 1,1 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2023. Verglichen mit dem zweiten Quartal 2022 wies der Index ein Minus von 6,4 Prozent aus. Ermittelt wird der Index auf Basis von Daten tatsächlich realisierter Immobilientransaktionen, die von mehr als 700 Kreditinstituten aus den unterschiedlichsten Regionen Deutschlands stammen.

Während der Preisrückgang bei den Wohnimmobilien zuletzt bereits geringer ausfiel als beim Gesamtindex, waren bei Gewerbeimmobilien noch stärkere Preisrückgänge zu verzeichnen. Bei den Wohnimmobilienpreisen belief sich der von vdp Research ermittelte Rückgang im Vergleich zum ersten Quartal 2023 nur noch auf 0,9 Prozent, wogegen die Gewerbeimmobilienpreise im selben Zeitraum

um 2,0 Prozent zurückgingen. Gemessen an den Daten des zweiten Quartals 2022, in dem der bisherige Höchststand zu verzeichnen gewesen war, belief sich der Rückgang bei den Wohnimmobilienpreisen auf 5,4 Prozent, während er bei den Gewerbeimmobilienpreisen mit 10,3 Prozent fast doppelt so stark ausfiel.

vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt hält angesichts der merklich nachlassenden Abwärtsdynamik der Immobilienpreise eine Bodenbildung in den kommenden Quartalen für möglich, wobei sich bei den Wohnimmobilienpreisen bereits jetzt eine Seitwärtsbewegung abzeichne. Ähnlich wie JLL sieht auch der vdp die hohe Mietwohnungsnachfrage und das weiter steigende Mietniveau als wichtigen Einflussfaktor im Wohnimmobiliensegment an. Bei den Neuvertragsmieten habe es zuletzt eine Steigerungsrate von 6,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gegeben. Da ein Immobilienkauf angesichts der deutlich gestiegenen Zinsen weniger erschwinglich sei als in den zurückliegenden Jahren, würden Mietwohnungen nun umso stärker nachgefragt. Die sich bereits abzeichnende Stabilisierung der Kreditzinsen stimme optimistisch, jedenfalls scheine der außerordentlich dynamische Zinsanstieg innerhalb des vergangenen Jahres vorbei zu sein.

Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer der INDUSTRIA, sagt: „Für Bestandshalter großer Mietwohnungsportfolios sind die Rahmenbedingungen und Perspektiven derzeit aus mehreren Gründen attraktiv. Zum einen können sie angesichts der hohen Nachfrageüberhänge an den großen Mietwohnungsmärkten des Landes mit stabilen und tendenziell sogar wachsenden Erträgen rechnen, und haben nahezu keine nachfragebedingten Leerstandsrisiken. Zum anderen wird sich die positive Ertragsentwicklung früher oder später auch wieder in einer entsprechenden Wertentwicklung der Immobilien widerspiegeln. Und der gegenüber Kleinvermietern bestehende Vorteil von Synergie- und Skaleneffekten, insbesondere bei der Verwaltung oder bei der Instandhaltung, bleibt weiterhin bestehen.“