



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

Keine Spekulationsblase in Sicht

Deutscher Verband Auch wenn punktuell und für bestimmte Wohnungssegmente künftig gewisse Preiskorrekturen möglich sind, werden viele städtische Wohnungsmärkte gerade bei bezahlbarem Wohnraum weiterhin sehr angespannt bleiben.

www.deutscher-verband.org

Die Preise für Wohnimmobilien in den städtischen Wachstumsregionen sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. In ländlichen oder strukturschwachen städtischen Räumen stellt sich die Situation demgegenüber anders dar. So weist der aktuelle Raumordnungsbericht der Bundesregierung auf die zunehmenden regionalen Entwicklungsunterschiede hin, die sich auch auf den Wohnimmobilienmärkten zeigen. Die Arbeitsgruppe Wohnungswesen des Deutschen Verbandes erörterte am 13. November 2017 mit Referenten aus Forschung und Beratung sowie Wohnungs- und Finanzwirtschaft unterschiedliche Perspektiven der Preisentwicklungen bei Wohnimmobilien.

Die Wohnimmobilienpreise in Deutschland haben seit 2010 einen kräftigen Anstieg erfahren. Von einer „Spekulationsblase“ kann aber nicht die Rede sein. Die Immobilienbranche ist stabil, auch wenn für bestimmte Standorte und Segmente Preisüberhebungen nicht ausgeschlossen sind. Zuletzt hat sich die Preisdynamik zwar etwas verringert. Da die Baufertigstellungen der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum nicht ausreichend gerecht werden, kann die bisherige Angebotsaufstockung den Preisanstieg nicht begrenzen. Von der „Immobilienpreisblase“, die die Finanzmarktstabilität gefährden könnte, sind wir derzeit weit entfernt. Denn selbst wenn sich das absolute Kreditvolumen erhöht hat, die durchschnittliche Kredithöhe im Einzelfall ebenfalls leicht ansteigt und die Eigenkapitalunterlegung leicht zurückgeht, fußt die Immobilienfinanzierung hierzulande in der Regel weiterhin auf einer soliden Wertermittlung.

ZUKUNFT: VERLANGSAMTE PREISDYNAMIK Die Immobilienbranche selbst rechnet damit, dass sich die Preisdynamik zwischen 2019 und 2023 mehrheitlich über alle Assetklassen verlangsamen wird. Das gilt insbesondere auch für das Hochpreissegment im Wohnungsbau. Denn in den kommenden Jahren könnten steigende Baufertigstellungen Angebotsüberhänge auf den Wohnungsmärkten aufbauen. Diese „Bauüberhang-Automatik“ ergibt sich aus der zeitlichen Verzögerung zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen und kann zu Irritationen auf den Wohnungsmärkten führen. Künftige Preiskorrekturen bei Wohnimmobilien sind nicht ausgeschlossen, lassen allerdings nicht die Schlussfolgerung zu, dass auch die Nachfrage in allen Marktsegmenten gleichermaßen rückläufig ist. Engpässe werden auch bei Preiskorrekturen „nach unten“ auf den Wohnungsmärkten bestehen bleiben; insbesondere bei bezahlbarem Wohnraum.

Entwicklungen und Trends der Wohnimmobilienpreise differenzieren sich in Abhängigkeit von der Standortklassifikation deutlich aus. A-Städte weisen eine hohe Preisdynamik und Marktdruck auf. Davon können deren Umlandgemeinden und B-Standorte als „Ankerstädte“ in ländlichen und peripheren Regionen profitieren und werthaltige Investitionen in Wohnimmobilien tätigen. Moderate Preissteigerungen sind (noch) in den „unechten Wachstumsstädten“ festzustellen, die nur vorübergehend und vor allem aus dem Umland Bevölkerung gewinnen, langfristig aber wieder Einwohner verlieren werden. Dagegen kennzeichnen Märkte in ländlichen, strukturschwachen und peripheren Räumen rückläufige Preisentwicklungen.

Entscheidend ist aus Sicht des DV, dass zur Entlastung der „Schwarmstädte“ keine zusätzlichen Zuzugsanreize in die städtischen Wachstumsräume geschaffen werden. Vielmehr müssen deren Umland und die Ankerstädte gezielt gefördert werden, indem durch Neubau attraktive Wohnungsangebote geschaffen und Investitionen in Infrastrukturen, Daseinsvorsorge und kulturelle Angebote getätigt werden. «



Lutz Basse, Vorsitzender der AG Wohnungswesen des Deutschen Verbandes

Lutz Basse