Ressort: Finanzen

Bankenstudie: Keine Blase bei Immobilien

Frankfurt/Main, 26.01.2015, 12:49 Uhr

GDN - Trotz steigender Preise von Wohnimmobilien gibt es laut einer Studie im Auftrag der Deutschen Bank angeblich weiterhin keine bundesweite "Preisblase". Das Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg (IREBS) warnt aber vor "Überhitzungstendenzen" in regionalen Teilmärkten.

Schon 2014 war die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien rege: Die Hauspreise kletterten dem Analyseunternehmen bulwiengesa zufolge inflationsbereinigt um durchschnittlich 4,5 Prozent. Wohnungsmieten im Bestand stiegen um 2,8 Prozent und für Neubauten um 3,3 Prozent. Die Mietrenditen im Bestand betrugen 4,8 Prozent und 3,8 Prozent bei Neubauwohnungen. Interessant: Erstmals fiel der Preisanstieg in kleineren B-Städten 2014 stärker aus als in A-Städten. "Zusätzliche gute Gründe für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien liefern die niedrigen Zinsen, eine hohe Zuwanderung sowie der Mangel an Alternativen für konservativ ausgerichtete Anleger", sagte Tobias Just, Professor an der Universität Regensburg. Jochen Möbert, Immobilienexperte bei Deutsche Bank Research, erwartet, dass die Preise für deutsche Wohnimmobilien auch im neuen Jahr zulegen: "2015 könnte der Preis von Einfamilienhäusern und Bestandswohnungen im Schnitt um 3,0 Prozent und von Neubauwohnungen um 4,0 Prozent steigen." Mögliche Risiken für den deutschen Wohnimmobilienmarkt sieht er in steigenden Zinsen, einem Rückgang der Zuwanderung, der Zunahme spekulativer Immobilienanlagen und einer Mieterschutzpolitik, die drohe, Immobilien als Anlageklasse für Investoren unattraktiver zu machen. "2015 dürften diese Risiken aber noch nicht ins Haus stehen", so Just und Möbert, "wir gehen daher davon aus, dass die Wohnungspreise bei weiterhin reger Bautätigkeit moderat steigen." Die Mietrenditen lagen 2014 bei 4,8 Prozent im Bestand und 3,8 Prozent bei Neubauwohnungen. "Angesichts der sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen bleiben die Renditeabstände zu Bundesanleihen äußerst attraktiv", so Möbert. Selbst in A-Städten wie Hamburg oder München liegen die Mietrenditen für Neubauwohnungen aktuell nur geringfügig unterhalb des langjährigen Mittelwertes. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum entwickelt sich regional unterschiedlich, bleibt aber erhalten: Im Schnitt liegt das Verhältnis der Hauspreise zum Einkommen rund 10 Prozent unter dem langfristigen Durchschnittswert. Die weiterhin sehr niedrigen Bauzinsen erleichtern zudem die Finanzierung von Wohnimmobilien. Eva Grunwald, Leiterin Baufinanzierung der Deutschen Bank, erwartet für 2015 keinen wesentlichen Anstieg der Hypothekenzinsen: "Erfahrungsgemäß orientieren sich die langfristigen Bauzinsen grob an der Verzinsung deutscher Staatsanleihen. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen sollte zum Jahresende 2015 mit 0,9 Prozent weiterhin extrem niedrig ausfallen. Dies spricht dafür, dass die Bauzinsen für Kunden günstig bleiben dürften." Einen Schwerpunkt legt die Studie auch auf das Thema demografische Entwicklung sowie die Vererbung von Wohnimmobilien. Danach werden in Deutschland bis 2020 jährlich Immobilien im Wert von rund 100 Milliarden Euro vererbt, davon entfallen etwa 60 Prozent auf Wohnimmobilien. Konservativ gerechnet könnten bis 2060 Wohnimmobilien im Wert von rund 2,7 Billionen Euro an die nächste Generation weitergegeben werden. Neben der erwarteten Erbschaftswelle wird auch das Thema alternde Gesellschaft den Immobilienmarkt mehr und mehr prägen. "Es gibt schon jetzt einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Denn von den aktuell gut 8 Millionen reinen Seniorenhaushalten in Deutschland wohnt mehr als die Hälfte in Wohnungen, die vor mindestens vier Jahrzehnten gebaut wurden. Nur 5 Prozent aller Seniorenwohnungen sind derzeit barrierefrei", sagt Grunwald. Just betont: "Eine frühzeitige, altersgerechte Sanierung ist notwendig, damit ältere Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben können. In vielen Fällen ist eine Umbaumaßnahme im Bestand überdies günstiger als die Unterbringung im Pflegeheim." Allein für den akuten Bedarf an barrierearmen Wohnungen sind den Erstellern der Studie zufolge Investitionen von rund 40 Milliarden Euro erforderlich. Für die aktuell pflegebedürftigen Menschen bestehe ein Bedarf von mindestens 750.000 solcher Wohnungen.

Bericht online:
https://www.germandailynews.com/bericht-48631/bankenstudie-keine-blase-bei-immobilien.html

Redaktion und Veranwortlichkeit:
V.i.S.d.P. und gem. § 6 MDStV:

Haftungsausschluss:
Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der veröffentlichten Meldung, sondern stellt lediglich den Speicherplatz für die Bereitstellung und den Zugriff auf Inhalte Dritter zur Verfügung. Für den Inhalt der Meldung ist der allein jeweilige Autor verantwortlich.

Editorial program service of General News Agency:
United Press Association, Inc.
3651 Lindell Road, Suite D168
Las Vegas, NV 89103, USA
(702) 943.0321 Local
(702) 943.0233 Facsimile
info@unitedpressassociation.org
info@gna24.com
www.gna24.com