

Wohnungsmarkt: Institutionelle warten ab, Private kehren zurück

Der Wohnungsmarkt ist immer noch geprägt von unterschiedlichen Preisvorstellungen der Käufer und Verkäufer. Während vor allem Institutionelle weiter abwarten, kehren private Käufer langsam an den Markt zurück. Der Neubau liegt hingegen immer noch am Boden. Hier sind weder von der Politik noch von der Zentralbank Impulse zu erwarten.

Institutionelle Investoren zeigen wieder Interesse am Wohnungsmarkt, warten jedoch aufgrund der schwierigen Preisfindung noch immer ab. Obwohl ein qualitativ passendes Angebot vorhanden ist, bleibt der Impuls aus dem institutionellen Markt noch aus. Neben unterschiedlichen Preisvorstellungen liegt dies auch daran, dass viele Versicherungsunternehmen und andere institutionelle Investoren ihre Investitionsquoten bereits übererfüllt haben und daher momentan keinen Anreiz für weitere Engagements sehen. Diese Zurückhaltung ist eine wesentliche Ursache für die Stagnation auf dem Wohnungsmarkt. Sie trägt auch teilweise dazu bei, dass der Bau neuer Mietwohnungen sich verlangsamt.

Anders sieht es dagegen bei den Privaten aus: Hier hat das Interesse an Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder Kapitalanlage in den letzten Monaten spürbar zugenommen. Scheinbar haben diese wieder Vertrauen in den Immobilienmarkt und akzeptieren zunehmend die vielerorts weiterhin sehr hohen Kaufpreise.

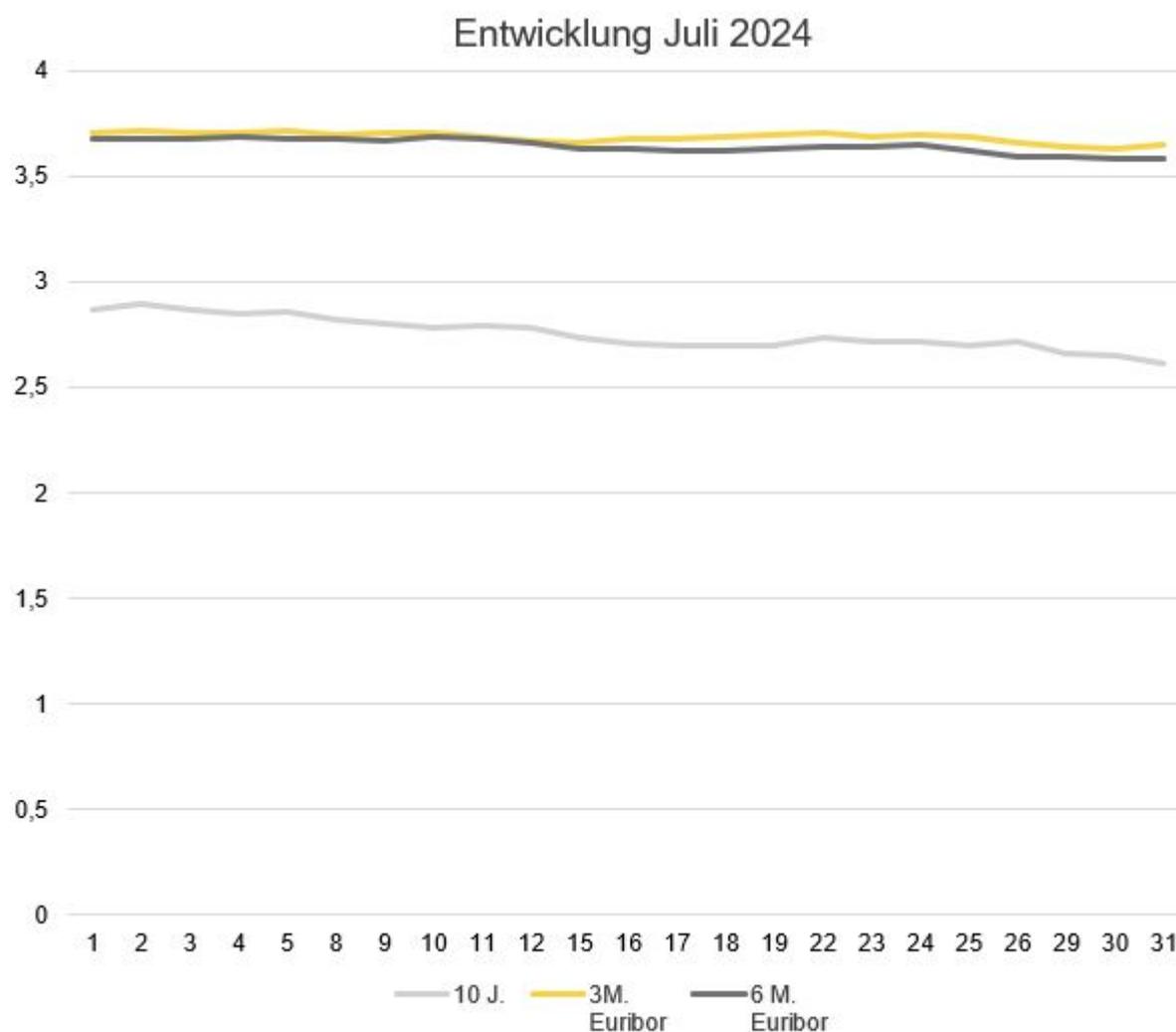
Auch das Neubausegment steckt nach wie vor in einem Dilemma: Angesichts der noch sehr hohen Baukosten sind viele Bauprojekte nach wie vor nicht rentabel. Folglich gehen die Produktionszahlen im Wohnungsbau nach wie vor zurück – und das trotz der sehr hohen Nachfrage. Wie hoch der Bedarf tatsächlich ist, ist zwar unklar; hier streiten sich Wissenschaftler und verschiedene Interessenverbände. Die Diskussion ist aber müßig. Fest steht: In jedem Fall fehlen hunderttausende von Wohnungen und eine erfolgsversprechende Lösung ist nicht in Sicht.

Die Politik versucht neue Wege zu gehen: Die Bauministerin will im November eine Strategie vorlegen, wie ein Umzug aufs Land attraktiv werden soll. Im Prinzip keine schlechte Idee, aber wir behaupten schon jetzt, dass dies keine wesentliche Erleichterung bringen wird. Eine Deregulierung der Mietpreise könnte nach Meinung der Wissenschaft zwar Abhilfe bringen; dies wird aber weder in dieser noch in der nächsten Legislaturperiode eine politische Mehrheit finden. Immerhin hat die FDP eine weitere Verschlechterung der Regulierung verhindern können, aber eine Entlastung wird dies auch nicht bringen. Es bleibt daher nur, mehr zu bauen. Hier sind der Politik aber die Hände gebunden: Es ist absehbar, dass aufgrund der angespannten Haushaltssituation auch im nächsten Jahr mit einer wesentlichen Förderung nicht zu rechnen ist.

Auch von Seiten der Europäischen Zentralbank (EZB) ist nicht mit Impulsen zu rechnen, die wesentliche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben werden. Die Inflation ist weiterhin zu hoch. Beim letzten Zinstermin hat die EZB die Leitzinsen unverändert gelassen, was für die Branche eigentlich eine gute Nachricht ist. Je entschiedener die Inflation bekämpft wird, desto eher ist eine Senkung der langfristigen Zinsen möglich. Immerhin sind im Juli die Swap-Sätze bereits gesunken. Wunder sind hier aber auch nicht zu erwarten. Mit anderen Worten: Die Zeit der Nullzinsen ist unwiederbringlich vorbei.

Zinsentwicklung

Die Swapsätze für zehnjährige Zinsen sind im Juli von 2,87 Prozent um 26 Basispunkte auf 2,61 Prozent gesunken. Ähnlich, wenngleich im geringeren Ausmaß, sieht die Entwicklung bei den kurzfristigen Zinsen aus. Der Sechs-Monats-Euribor ist von 3,68 Prozent auf 3,60 Prozent gesunken. Der Drei-Monats-Euribor sank von 3,68 Prozent auf 3,58.



Ausblick

Die aktuelle Konstellation ist für alle im Bau befindlichen Projekte, die an Privatpersonen verkauft werden sollen, grundsätzlich eine gute Nachricht. Die Nachfrage steigt und Konkurrenz durch neue Angebote nimmt ab. Allerdings hilft das nur bei Objekten, die ohnehin bereits in der Umsetzung sind. Bei vielen Projekten verhindern aktuell vor allem die hohen Baukosten weiterhin eine Umsetzung. Politik und EZB werden wahrscheinlich nicht helfen. Immerhin gibt es Anzeichen, dass die Baukosten zurückgehen – trotz anhaltend hoher Materialpreise und weiterer Lohnsteigerungen. Kreative Unternehmen der Immobilienwirtschaft werden weiterhin lukrative Geschäftsfelder finden.