

Ausschnitte aus Presseartikeln:

Keine Immobilienblase (Cash., 04/2013)

Markteinschätzung: Die Preise für Wohnimmobilien sind deutlich gestiegen. Eine Blase bestehe aber nicht, so die Bundesbank.

Wohnimmobilien in Deutschland habe sich nach den Zahlen der Deutschen Bundesbank 2012 um 5,3 Prozent verteuert. In den Metropolen fällt der Preisanstieg noch höher aus. Bundesbankvorstandsmitglied Dr. Andreas Dombret sieht im Niedrigzinsumfeld zwar keine Preisblase, mahnt aber die Entwicklung im Auge zu behalten. (...) Nach Jahren der Stagnation sei der deutsche Immobilienmarkt in Bewegung gekommen, so Dombret. (...) Nach den der Bundesbank vorliegenden Daten für 2012 stiegen die Preise ähnlich kräftig wie schon 2011. In 125 Städten verteuerten sich die Wohnimmobilien im Schnitt um 5,3 Prozent. In den sieben größten Städten wies die Preisentwicklung mit einem Plus von 8,2 Prozent noch markanter nach oben. Dabei sind laut Dombret allerdings zwei wichtige Aspekte zu beachten: Zum einen hätten sich die Preise deutscher Wohnimmobilien im internationalen Vergleich lange unterdurchschnittlich entwickelt. Die recht kräftige Aufwärtsbewegung in jüngster Zeit könne insofern auch als Aufholprozess gesehen werden. Zum anderen bestehe je nach Region eine sehr unterschiedliche Preisentwicklung.

Sein Fazit: „Von einer Wohnimmobilienpreisblase kann man in deutschlandweiter Betrachtung bislang jedenfalls ganz sicher nicht sprechen.“

Betongold, eine glänzende Geldanlage? (Finanzecho Volksbank Reutlingen, 2013)

Der Reutlinger Immobilienmarkt ist in Bewegung. Er kann die starke Nachfrage nach Häusern oder Wohnungen fast nicht mehr bedienen. Bei anhaltend niedrigen Zinsen lockt die Investition in „Betongold“ als werthaltige Kapitalanlage und bietet zugleich Schutz vor den befürchteten negativen Auswirkungen der Staatsschuldenkrise und der steigenden Inflation.

Ausschnitte aus einem Interview mit Karl-Heinz Walter, Geschäftsführer der GWG Wohnbaugesellschaft Reutlingen mbH.

1. Wie sehen Sie die bundesweite Entwicklung des Wohnungsmarkts für die kommenden Jahre?

KHW: Ausgangslage ist, dass die quantitative Nachfrage am Wohnungsmarkt nicht durch die Bevölkerungszahl als solche bestimmt wird, sondern durch die Zahl der Haushalte, und zwar unabhängig davon, wie viele Personen in einem Haushalt leben. Derzeit beobachten wir bei einer bundesweit stagnierenden oder sogar sinkenden Bevölkerungszahl nach wie vor eine Zunahme der Haushaltszahlen, vor allem der Singlehaushalte. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Senioren. Dieser Trend wird nach heutiger Schätzung noch mindestens bis 2020 anhalten. Man rechnet bis dahin mit einer Zunahme von 1,1 Mio. auf dann 40,5 Mio. Haushalten. Das Statistische Bundesamt prognostiziert bis zum Jahr 2025 sogar eine Anzahl von 41,1 Mio. Haushalten.

2. Wie wird sich dieser Trend auf das Marktgeschehen auswirken?

KHW: Dem Gesetz von Angebot und Nachfrage folgend, wird es in den Regionen mit wachsenden Haushaltszahlen zu strukturellen Engpässen in den nachgefragten Marktsegmenten, also insbesondere den für Singlehaushalte kompatiblen Wohnungen kommen. Dies sind vorrangig 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, vorzugsweise mit altersgerechter Ausstattung (Barrierefreiheit, etc.). Einhergehend mit diesem Nachfragedruck werden die Preise für diese Wohnungen noch weiter anziehen, da die Neubauproduktion mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt hält.

3. Zählt die Region Reutlingen zu den prosperierenden Märkten?

KHW: Im Nachfrage- und Preisranking stehen nach wie vor die Ballungsräume sowie die Groß- und Universitätsstädte ganz oben. Reutlingen ist zwar nicht per definitionem, faktisch jedoch allemal Teil der Metropolregion Stuttgart. Dazu kommen die Auswirkungen als unmittelbarer Hochschulstandort und die Effekte des gemeinsamen Oberzentrums mit Tübingen und die dort vorherrschenden

Besonderheiten einer Universitätsstadt sowie einer konjunkturresistenten Beschäftigungslage durch die dort angesiedelten Mittelbehörden und universitätsnahen Einrichtungen.

Zusammengefasst: Der Wohnungsstandort Reutlingen steht unter Nachfragedruck mit Aussicht auf mittelfristig stabile, segmentbezogen auch steigende Preise und einer Perspektive auf lohnende Investments in Immobilien.

4. Welche Rolle spielt nach Ihrer Auffassung die Mietwohnungsnachfrage am Standort Reutlingen?

KHW: (...) Bedingt durch die sehr verhaltene Bautätigkeit der vergangenen Jahre und der wachsenden Nachfrage, fehlt es an günstigem Mietwohnraum. Neben der spärlichen Bautätigkeit spielt dabei auch eine Rolle, dass das Land sich weitgehend aus der sozialen Wohnraumförderungen zurückgezogen hat, dass für private Investoren bis heute kaum Anreize (bspw. im Steuerrecht) für ein Invest in den Mietwohnungsbau geboten werden und dass die Verfügbarkeit geeigneter Wohnbauflächen mangelhaft ist. Daraus folgt: hohe Nachfrage bei zu geringen Angebot und damit steigen des Preisniveau bei immer höheren Kosten für das Wohnen insgesamt. (...) Im Umkehrschluss kann dies eine attraktive Mietallokation für private Investoren bedeuten (...).

(...)

6. Wie würden Sie den aktuellen Reutlinger Immobilienmarkt in einem Satz beschreiben?

KHW: Der Nachfrageüberhang wird mittelfristig von Bestand, die Miet- und Kaufpreise strukturell überhöht und der Standort für Kapitalanleger in der engeren Wahl bleiben.