



Die Immobilienbranche diskutiert mögliches Ende der Preisübertreibungen für Wohnraum

Thomas Aigner erklärt, warum es in Deutschland keinen Absturz geben wird

Das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen schlägt in der Branche hohe Wellen. Vor allem der prognostizierte Trendbruch der Preisübertreibungen in den Top-Städten Berlin, München, Hamburg und Frankfurt sorgt für Diskussionen. Bis zu einem Drittel Preissturz wird für Eigentumswohnungen vorhergesagt. Dies läge vor allem an den überzogenen Kaufpreisen in den Metropolen von 40 Prozent in Frankfurt und sogar von bis zu 75 Prozent in München. Entgegen den Erwartungen stiegen die Mieten für neu abgeschlossene Verträge nicht proportional zu den Kaufpreisen, sondern nur sehr schwach. Eine Trendwende für die nächsten Jahre wird von den Immobilienexperten damit begründet, dass die Zugangswelle abebben und der große Schwarm auf günstigere Städte ausweichen würde. Parallel dazu stiegen die Baugenehmigungen für den Wohnungsbau, was die Lage zusätzlich entspannen würde.

Thomas Aigner, geschäftsführender Inhaber der Aigner Immobilien GmbH, hat das Gutachten und die Gegendarstellungen betrachtet und kommt zu folgendem Schluss: "Ich kann ZIA und empirica nicht komplett zustimmen - aber auch nicht gänzlich widersprechen. Gerade die Forderung, die gesetzlichen Regulierungen nicht zu übertreiben, um bezahlbaren Wohnbau überhaupt schaffen zu können, befürworte ich voll und ganz. Die Auflagen zum Klimaschutz erschweren Bauvorhaben und verlangsamen die Genehmigungsprozesse. Wir haben schon mehrfach im Rahmen des 'münchener immobilien fokus' gefordert, dass die Politik hier aktiv werden und die Hürden für die Bauwirtschaft senken muss. Die Baurechtsnovelle 'Urbane Gebiete' ist hierfür ein erster Schritt - aber in den Ballungsräumen nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Auch wenn die Zahl der erteilten Baugenehmigungen kontinuierlich ansteigt, wird nicht alles gebaut oder fertiggestellt. In den Metropolregionen herrscht bereits seit Jahren ein großer Nachfrageüberhang an Wohnraum, der nicht binnen kürzester Zeit behoben werden kann. Der reine Fokus auf die Innenstadtlagen der Metropolen verfälscht das Gesamtbild. Hier unterscheiden sich Berlin und Hamburg auch wesentlich vom Standort München, wo im Stadtgebiet kaum noch Baurechtsreserven zu finden sind und die Umlandgemeinden gegen die Neuausweisung von Wohnbaugebieten 'mauern'.

Die unvermindert hohe Nachfrage und die konservativen Zugangsprognosen bis 2030 ziehen meiner Meinung nach weder einen Preiseinbruch noch eine Immobilienblase nach sich. Zum einen, weil im Markt viel zu viel Kapital vorhanden ist. Zum anderen, weil die Qualität der Immobilien für eine Blase viel zu hoch ist. Zudem wird sich nach meiner Erfahrung die Attraktivität von Metropolregionen wie Frankfurt am Main oder München nicht drastisch ändern. Im Gegenteil: Aktuell beobachten wir eine klare Tendenz zu neuen Gewerbeansiedlungen, die wiederum auch benötigten Wohnraum für Mitarbeiter und ihre Familien nach sich ziehen. Fehlt dafür in der Großstadt der Platz, wird das Umland genutzt und es werden die entsprechenden Infrastrukturvoraussetzungen für Gewerbe und Wohnen geschaffen, was wiederum die Metropolregion selbst stärkt.

Aktuelle politische Entwicklungen sind auch nicht unerheblich: Der Finanzplatz Frankfurt am Main soll einer der großen Gewinner des bevorstehenden Brexits werden; kommt nur ein Teil der bisher in London ansässigen Finanzunternehmen nach 'Mainhattan?', bleiben die Kaufpreise dort nicht nur konstant, sondern werden steigen. Auch über München wird seit Jahren gesagt, das Preisniveau hätte das Ende der Fahnenstange erreicht. Trotzdem werden die Experten jedes Jahr aufs Neue eines besseren belehrt. Einen Preissturz in normalen bis guten Wohnlagen der Metropolen kann ich mir beim besten Willen nicht vorstellen - und in begehrten Toplagen sowieso nicht!

Momentan liegen bei den Banken noch immer Sichteinlagen (Sparkonten, Festgelder usw.) in Milliardenhöhe, die mit dem 'Strafzins' bedroht werden. Auch wenn die Aussichten auf weiter stark steigende Mieten oder Preise trügerisch wären, spricht aus Sicht der Anleger oder auch Eigennutzer (Motiv: sicherere Rente durch eigengenutzte Immobilie) viel für den Immobilienkauf.

Sicher wird sich der Preisanstieg in den kommenden Jahren verlangsamen und es wird auch in München wieder Zeiten geben, in denen Preise stagnieren beziehungsweise sich in manchen weniger begehrten Randlagen auch verringern. Das gab es und es kommt wieder. Hier sprechen wir dann aber von fünf bis zehn Prozent. In den späten 1990er Jahren konnte man eine ähnliche Entwicklung beobachten, wobei sich hier aber auch manche Lagen entgegen dem Trend steigern konnten. Insgesamt wird der Markt wieder etwas differenzierter werden. Wie schnell dies letztlich kommen wird, hängt sicher auch von der Konjunkturerwartung ab."

Ausführliche Informationen auch zu Themen wie Immobilien verkaufen Frankfurt , Wohnung zu verkaufen Frankfurt , Immobilienmakler Frankfurt und mehr sind auf <https://www.aigner-immobilien.de/> zu finden.

Pressekontakt

Aigner Immobilien GmbH

Frau Christina Vollmer
Ruffinstraße 26
80637 München

aigner-immobilien.de
presse@aigner-immobilien.de

Firmenkontakt

Aigner Immobilien GmbH

Frau Christina Vollmer
Ruffinstraße 26
80637 München

aigner-immobilien.de
presse@aigner-immobilien.de

Die inhabergeführte, mehrfach ausgezeichnete Aigner Immobilien GmbH gehört mit 25 Jahren Markterfahrung und einem durchschnittlichen Objektvolumen von über 300 Mio. Euro im Jahr zu den TOP 5 der Maklerunternehmen im Großraum München. An sieben Standorten in München, Starnberg und Frankfurt am Main konzentrieren sich mehr als 100 Mitarbeiter auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Das Dienstleistungsspektrum reicht von der klassischen Wohnimmobilienvermittlung über die Vermarktung von Investmentprojekten bis hin zum Vertrieb von Bauträgermaßnahmen, die durch eine unternehmenseigene Marketingabteilung begleitet werden. Die Mitarbeiter zeichnen eine fachlich hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche aus. Als Berater und Vermittler begleiten sie Projektentwicklungen im wohnwirtschaftlichen und im gewerblichen Bereich. Darüber hinaus bietet das Unternehmen eine marktorientierte Wertermittlung durch firmeneigene Architekten und Gutachter. Abgerundet wird das Leistungsspektrum durch eine bankenunabhängige Finanzierungsberatung. Die Aigner Immobilien GmbH ist Mitglied von "DIP - Deutsche Immobilien-Partner", dem zu den Branchenführern zählenden, 1988 gegründeten Verbund unabhängiger Immobiliendienstleister mit 14 Partnern an bundesweit mehr als 25 Standorten und vier weiteren Spezialisten aus verschiedenen Service-Organisationen als "preferred partners" mit insgesamt über 800 Experten und einem jährlichen Transaktionsvolumen von rd. EUR 1,5 Mrd. aus vermittelten Immobilienverkäufen sowie mehr als 260.000 Quadratmetern vermittelter gewerblicher Mietfläche (2015).