AENGEVELT-Wohninvestment-Index AWI zieht wieder an ? außer in guten Wohnlagen

AENGEVELT-Wohninvestment-Index AWI zieht wieder an - außer in guten Wohnlagen

Ergebnisse der aktuellen Frühjahrsbefragung 2013
Für die qualifizierte wissenschaftliche Orientierungshilfe am Wohninvestmentmarkt hat AENGEVELT-RESEARCH im Jahr 2008 den AENGEVELT-Wohninvestment-Index AWI entwickelt. Er erfasst regelmäßig (jedes Quartal) die Einschätzungen von rd. 200 Experten aus allen Bereichen der Wohnungswirtschaft, die in Summe eine hohe sechsstellige Anzahl von Wohneinheiten in allen Teilen Deutschlands repräsentieren, zu Marktstimmungen und -entwicklungen.
Der AWI ist ein Komposit-Index und berücksichtigt einerseits die zukünftige Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen, des Mietwohnungsangebotes, der Wohnungsleerstände und der Wohnungsmieten sowie andererseits Einschätzungen zur zukünftigen Angebots-, Nachfrage- und Kaufpreis-Entwicklung im Wohninvestmentsegment.
Ergebnis der aktuellen Befragung: Nachdem der AWI im Winter 2012/2013 zum ersten Mal seit Sommer 2009 auf einen Wert von 69,2 nachgab, zog er nun auf wieder auf 71 Punkte an. Er liegt damit indessen immer noch leicht unter dem Spitzenwert von 71,4, der im Herbst 2012 erzielt wurde.Dazu Markus Schmidt, Leiter AENGEVELT-RESEARCH: "Betrachtet man die Befragungsergebnisse differenziert nach Wohnlagen, stellt man fest, dass der Wiederanstieg des AWI ausschließlich von steigenden Werten in den einfachen und mittleren Wohnlagen getragen wird, während der Wert für die guten Lagen zum zweiten Mal in Folge nachgab." Dies bestätige, so Schmidt, dass ein "Weiter so!" hinsichtlich weiterer Miet- und Kaufpreissteigerungen zumindest in den guten Wohnlagen zunehmend an seine Grenzen kommt.
Entwarnung gibt er indessen nicht: "Nachfragegerechte Wohnungen bleiben insbesondere in den Wachstumskernen knapp. Zwar rechnen 44% der Befragten (Winter: 35%) mit steigenden Investitionen in den Mietwohnungsneubau, der Schwerpunkt liegt hier aber auf guten (58%) und mittleren (55%) Lagen, während dies nur 18% in einfachen Lagen erwarten."
Fazit Schmidt: "Für die Mieter ändert sich somit künftig kaum etwas: Da das Investitionsverhalten im Wohnungsneubau vorrangig in mittleren und guten Lagen steigt, zeichnet sich am unteren Mietrand keine Entspannung ab. Vielmehr sind Mietpreissteigerungen selbst in einfachen Lagen zu erwarten. Mittelfristig ist indessen - aufgrund des erwarteten anziehenden Neubaus - in guten Lagen mit einer leichten Entspannung zu rechnen. Entspannung bedeutet hierbei allerdings nicht, dass die Mieten sinken. Vielmehr ist lediglich mit einem langsameren Wachstum der Mieten zu rechnen."
Perspektiven gut, aber uneinheitlich
Differenziert nach Lagen ist die Stimmung in guten Lagen ungeachtet eines erneuten Rückgangs (AWI-Subindex: 76,7 Punkte bzw. -2,9) aus Anbietersicht (Verkäufer bzw. Vermieter) am besten. Auch in mittleren Lagen (AWI-Subindex 76,4) besteht ebenfalls ein Ungleichgewicht zugunsten der Anbieter (Marktgleichgewicht: 40 bis 60 Punkte). In einfachen Lagen (AWI-Subindex: 60,8 Punkte) ist der Markt nun ebenfalls nicht mehr ausgeglichen.
Differenzierter ist die Dynamik zu bewerten: So stieg der AWI (Gesamtindex) zwar um 1,8 Punkte auf 71,0 an. Dieser Anstieg ist dabei nur Folge der überdurchschnittlichen Entwicklung in einfachen und mittleren Lagen.
Mietermarkt bleibt angespannt
Ein Rückgang der Mieten wird weiterhin nahezu ausgeschlossen: Über alle Lagen und Regionen rechnen nur 4% (Winter 3%) mit einem Mietrückgang. Selbst in einfachen Lagen erscheint ein Rückgang der Mieten kaum noch wahrscheinlich. Nur knapp 7% erwarten in einfachen Lagen einen Rückgang, im Winter waren es 9%. Nachdem im Winter ein Rückgang in guten und einfachen Lagen ausgeschlossen wurde, ist er jetzt zwar weiterhin unwahrscheinlich, aber immerhin möglich. In guten Lagen erwarten 3% einen Rückgang, in mittleren Lagen lediglich 1%.· Die Mehrheit sieht immer noch steigende Mieten (Frühling 60% bzw. Winter 63%). In mittleren Lagen sind es 66% (Winter: 63%) und in guten Lagen 72% (Winter: 75%), die mit weiter steigenden Mieten rechnen. In einfachen Lagen erwarten rd. 42% anziehende Mietpreise (Winter: 50%).· Entsprechend gab der Sub-Index AMI (AENGEVELT-Mietwohnungs-Index) in den einfachen und guten Lagen nach. In guten Lagen um 4,5 Punkte auf 76,7 und in einfachen Lagen um 1,3 Punkte auf 62,3. In den mittleren Lagen stieg der Mietwohnungssubindex dagegen deutlich von 73,9 auf 77,4.
Wohninvestments: Zunehmendes Angebot erwartet
Das Angebot an Wohninvestments ist weiterhin knapp. Zukünftig rechnen 31% mit einer weiteren Verknappung, im Winter traf dies auf 27% der Befragten zu.· Von einem zunehmenden Angebot gehen in guten Lagen derzeit mehr als ein Viertel (27%) und in mittleren Lagen jeder Fünfte (20%) aus. Auch in einfachen Lagen rechnen 22% mit einer Vergrößerung des Angebots.· Die Nachfrage bleibt weiterhin hoch, auch wenn dies nicht mehr ganz so viele erwarten wie z.B. vor einem Jahr: Vor einem Jahr gingen rd. 55% von einer zunehmenden Nachfrage nach Wohninvestments aus, gegenwärtig sind es "nur" noch 51%.
Fazit
Der wiederholte Rückgang des AWI in guten Lagen läutet eine Trendwende ein. In guten Lagen wird daher ein weiterer Preisauftrieb eher ausgeschlossen. Die Bestandhalter sollten deshalb ihre Wohnimmobilienbestände besonders in guten Lagen kritisch überprüfen, die Hochpreisphase nutzen und den zeitnahen Verkauf einzelner Objekte in Betracht ziehen. Hinzu kommt, dass viele Bestandshalter nur ihre gestiegenen Mieteinnahmen sehen und künftige Kosten (anstehende Modernisierungen) bzw. die Entwicklung der Einstiegsfaktoren oftmals vernachlässigen. Dabei ist nach Einschätzung von Markus Schmidt der Zeitpunkt zur Bereinigung der Immobilienportfolios so gut wie schon lange nicht mehr.· Einfache Lagen und mittlere Lagen gewinnen aus Investmentsicht dagegen noch weiter. Hier sind die Weichen auf "Halten" gestellt. Dabei sollte indessen nicht vergessen werden, dass Mietpreissteigerungen insbesondere in einfachen Lagen nur moderat durchsetzbar sind und einfache Lagen z.T. auch leerstandsbelastet und demzufolge managementintensiv sind. Für Gewinnmitnahmen reicht es deshalb nicht aus, allein auf steigende Nachfrage bzw. Einstiegsfaktoren zu setzen. Hier sind umfangreiche Kenntnisse im Bestandsmanagement nötig. Nur wenn beides zusammentrifft - erfolgreiches Management und steigende Nachfrage bzw. Einstiegsfaktoren, führt ein Investment in einfachen Lagen zum gewünschten Erfolg.
Firmeninformationen:
AENGEVELT IMMOBILIEN, gegründet 1910, ist mit rd. 125 Mitarbeitern an den Standorten Düsseldorf (Stammhaus), Berlin, Frankfurt/M., Leipzig, Magdeburg und Dresden einer der größten und erfahrensten Immobilien-Dienstleister Deutschlands und bietet seinen Kunden zusammen mit seinen Partnernetzwerken DIP - Deutsche Immobilien-Partner und IPP International Property Partners bundesweit und international eine umfassende kundenindividuelle Betreuung in den Marktsegmenten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen.
Das Unternehmen begleitet und berät seine Kunden auf Basis seines umfangreichen wissenschaftlichen Immobilien-Research auf der gesamten Wertschöpfungsstrecke ihrer Liegenschaften - vom Einkauf über Projektinitiierung/-begleitung, Vermietung etc. bis hin zum Exit/Verkauf.
Hierbei lässt AENGEVELT regelmäßig seine Dienstleistungen durch ein unabhängiges Marktforschungsinstitut überprüfen. Das Ergebnis der jüngsten Befragung sind wiederum Bestnoten hinsichtlich der Kundenzufriedenheit: Die Quote derjenigen, die AENGEVELT auf jeden Fall bzw. evtl. wieder als Dienstleister beauftragen würden, erreicht den Spitzenwert von 100%.
Um seinen Kunden eine völlig interessenunabhängige, marktorientierte Fachberatung zu garantieren, ist und bleibt AENGEVELT absolut banken-, versicherungs- und weisungsungebunden und damit frei von Allfinanz- und Konzernstrategien und pflegt zudem ein umfassendes Wertemanagement.
Außerdem ist AENGEVELT seit 2008 DIN EN ISO9001:2008 zertifiziert und gehörte 2010 zu den ersten Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft, die von der "Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V." (ICG) das Zertifikat "ComplianceManagement" erhalten haben.

Immobilien Scout GmbH
Magazinstr. 15/16
10179 Berlin
Deutschland
Telefon: 030 - 24 301 1100
Telefax: 030 - 24 301 1110
Mail: presse@ immobilienscout24.de
URL: http://www.immobilienscout24.de
<img src="http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pinr_=532048" width="1" height="1">

Pressekontakt

Immobilien Scout 24

10179 Berlin

immobilienscout24.de

presse@ immobilienscout24.de

Firmenkontakt

Immobilien Scout 24

10179 Berlin

immobilienscout24.de
presse@ immobilienscout24.de

ImmobilienScout24 ist das führende Immobilienportal im deutschsprachigen Internet und führt Anbieter und Nachfrager von Immobilien über das Internet zusammen.