



**Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## **Pressekonferenz Immobilienmarktbericht Deutschland 2017**

**12.12.2017**

**Statement Matthias Waltersbacher**

**Leiter des Referats Wohnungs- und Immobilienmärkte im**

**BBSR**

***Es gilt das gesprochene Wort.***

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung ist Partner der Oberen Gutachterausschüsse und unterstützt sie bei der bundesweiten Marktbeobachtung. Mit drei Autoren haben wir an dem Bericht mitgewirkt und die Redaktion des Arbeitskreises beraten.

Als Forschungsinstitut des Bundes analysieren wir die Entwicklungen auf den Immobilienmärkten.

Frau Diers und Herr Ache haben über Umsätze und Preise in den verschiedenen Segmenten berichtet. Während die Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt oftmals stagnieren oder sogar leicht zurückgehen, fließt immer mehr Geld in den Immobilienkauf.

Die wachsende Nachfrage nach Wohnungen treibt die Umsätze und Preise.

Warum wächst die Nachfrage? Zum einen wegen der Zuwanderung aus dem Ausland – in 2015 und 2016 mit einem hohen Anteil an Flüchtlingen, der rückläufig ist.

Zum anderen wächst die Nachfrage in den großen Städten und Universitätsstädten durch Zuzüge aus anderen Regionen in

Deutschland. Die wirtschaftsstarke Ballungsräume wachsen, viele Räume abseits der Ballungsgebiete sind Abwanderungsregionen. Knappheiten konzentrieren sich auf die boomenden Großstadregionen und auf die Universitätsstädte. Periphere Regionen dagegen kämpfen mit rückläufiger Nachfrage, einem Überangebot an Wohnungen, Leerstand und sinkenden Immobilienpreisen.

Die Nachfrage nach Immobilien wächst auch umso mehr, je mehr Geld vorhanden ist, das angelegt werden muss. Immobilien bleiben ein sehr attraktives Anlageprodukt – gerade weil die Preise jedes Jahr gestiegen sind und die Anleger davon profitieren. Und die historisch niedrigen Zinsen erhöhen die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager. Das billige Geld führt letztlich zu steigenden Preisen. Bei der Immobilienfinanzierung machten die sinkenden Zinsen im vergangenen Zeitraum Immobilien sogar erschwinglicher.

Die Globalisierung auf den Immobilienmärkten sorgt ebenfalls für eine erhöhte Nachfrage. Vor allem Investoren und Käufer aus Asien und dabei insbesondere aus China sind in den letzten beiden Jahren auf Einkaufstour in Europa gegangen. Das spürt man vor

allem in den größten Städten Deutschlands, beispielsweise in Berlin und Frankfurt.

Diese Entwicklungen führen zusammengenommen zu einer wachsende Nachfrage nach Immobilien, die die Preisrallye am Wohnungsmarkt zu großen Teilen erklärt.

Derzeit mehren sich die warnenden Stimmen, die von erheblichen Preisübertreibungen am Immobilienmarkt berichten, nicht zuletzt die Bundesbank in ihrem aktuellen Finanzstabilitätsbericht.

Es gilt, die weitere Entkoppelung der Objektpreise von den Einkommen, die bisher durch sinkende Zinsen kompensiert worden war, sorgfältig zu beobachten. Durch das Ende des Zinsrückganges kommt es derzeit wieder zu einer leicht steigenden Kreditbelastungsquote und zu einer ebenfalls leicht steigenden Fremdkapitalquote, die aus fehlenden Ansparmöglichkeiten resultiert.

In Deutschland sorgen aber die langen Zinsbindungen und derzeit steigende Tilgungsraten für eine nach wie vor stabile Immobilienfinanzierung.

Eine bundesweite Preisblase sehen wir und viele weitere Analysten durch die Entwicklung der letzten beiden Jahre nicht.

Für den Käufer einer Immobilie, sei es als Renditeobjekt zur Vermietung oder als Selbstnutzer, sind das jetzige Preisniveau und die damit einhergehenden Eigenkapitalvoraussetzungen jedoch eine sehr hohe Hürde. Gerade für junge Familien bleibt der Eigentumserwerb zuweilen ein frommer Wunsch – trotz niedriger Zinsen. Deshalb sollte die Politik sich gerade auch den Haushalten widmen, die einen Eigentumserwerb planen, jedoch Eigenkapital und jahrzehntelange Kapitaldienste nicht aufbringen können.

Meine Damen und Herren,

steigende Preise, insbesondere auch bei den Grundstücken für Wohnungsneubau, führen aber auch zu hohen Mieten.

Nettokaltmieten von weit über 10 Euro im Neubau sind zum großen Teil den hohen Grundstückspreisen geschuldet.

Steigende Nebenkosten beim Erwerb wie die Grunderwerbssteuer und hohe Baukosten erschweren das bezahlbare Bauen zusätzlich.

Die Wohnungsmieten legen im Bundesdurchschnitt weiter zu. Das zeigen Auswertungen des BBSR. Die Neuvertragsmieten für

Wohnungen sind deutschlandweit im 1. Halbjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nochmals um 4,4 Prozent gestiegen – auf 7,90 Euro pro Quadratmeter (nettokalt). Den größten Preisanstieg verzeichneten Großstädte über 500.000 Einwohner. Dort legten die Mieten aus Neu- und Wiedervermietung um 5,6 Prozent auf 10,39 Euro pro Quadratmeter zu.

Damit der Anstieg bei Preisen und Mieten gestoppt werden kann, sind die Ausweitung des Angebotes durch mehr Neubau sowie eine Vergabe von verbilligten Grundstücken durch Kommunen, Land und Bund notwendig.

Auch wenn die Gesamtzahl der Baugenehmigungen in den ersten drei Quartalen 2017 um 7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen ist, werden nach wie vor dort mehr Baugenehmigungen erteilt, wo sie besonders dringend benötigt werden: auf angespannten Märkten und im Geschosswohnungsbau. In den ländlichen Regionen sind auch die Baugenehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern auf einem stabilen Niveau.

Wir erwarten, dass in diesem Jahr mehr als 300.000 Wohnungen fertiggestellt werden – eine positive Entwicklung. Das Niveau muss

verstetigt werden, damit der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse in den kommenden Jahren möglicherweise von einem Ende der Preisrallye berichten kann.