

Das Fachmagazin für Financial Intermediaries

finanzwelt

Special



Sachwerte. Gewinner in der Krise.

Im Titel-Interview mit Andreas Schrobback,
CEO der AS Unternehmensgruppe über den Boom auf
dem deutschen Immobilienmarkt

In Kooperation mit:



Zins schlägt den Faktor Lage

Steigende Immobilienpreise, Zinswende, Ukraine-Krieg, Lieferkettenprobleme, Baustoff- und Handwerker-mangel, explodierende Preise bei der Materialbeschaffung. Der Wohnimmobilienmarkt erlebt bewegte Zeiten. Immer mehr Bauprojekte werden inzwischen von Projektentwicklern und Wohnungsbaugesellschaften auf Eis gelegt. In der Entwicklung bei der Schaffung von weiterhin dringend benötigtem Wohnraum erwarten manche Experten inzwischen einen deutlichen Dämpfer. Die Corona-Pandemie hat zudem die Arbeitswelten vieler Branchen in den vergangenen zwei Jahren erheblich verändert. Das Arbeiten im Homeoffice hat sich bei vielen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern bewährt und in den Unternehmen zu einem Umdenken geführt. Das Homeoffice wird in der Zukunft eine immer größere Bedeutung bekommen. Diese Tatsache wird sich auch auf die Wohnbedürfnisse der Menschen auswirken. Der Boom hält zumindest im 1. Quartal 2022 noch unvermindert an. Ob das auch in der Zukunft so bleiben, wie sich der Immobilienmarkt in den kommenden Monaten entwickeln wird und worauf sich die Käufer von Wohneigentum einstellen müssen, darüber haben wir mit Andreas Schrobback, CEO der Berliner AS Unternehmensgruppe Holding GmbH gesprochen. Das Unternehmen ist deutschlandweit, sowohl in der Bestandsverwaltung als auch bei Altbausanierungen und Neubauprojekten als Full-Service Anbieter aktiv.

finanzwelt: Die Immobilienpreise steigen weiter – Wohneigentum verteuert sich um über 10 %. Wie sehen Sie die aktuelle Marktsituation?

Andreas Schrobback» Die Immobilienpreise ziehen weiter an, und der Immobilienpreisindex erreicht einen neuen Höchstwert. Der Boom auf dem deutschen Immobilienmarkt hält trotz des Ukraine-Kriegs auch im 1. Quartal 2022 an. Insgesamt sind die Preise für Immobilien seit Jahresbeginn um 8,8 % gestiegen. Bei Wohneigentum liegt das Plus sogar bei 10,7 %. Der Immobilienmarkt in Deutschland befindet sich damit weiterhin im Aufwind – und das, obwohl die Pandemie nach wie vor nicht endgültig ausgestanden ist und mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine ein höchst beunruhigender moralischer, emotionaler exogener Schock eingetreten ist, auch wenn aktuell noch keine erheblichen Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt zu erkennen sind.

finanzwelt: Seit Jahren gehen die Preise nach oben. Lohnt sich ein Immobilienerwerb noch?

Schrobback» Schaut man sich die neuesten Untersuchungen und Kaufpreisprognosen (z. B. HWWI – Hamburger Weltwirtschaftsinstitut) an, muss man dabei detailliert auf die Aussichten bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts, also bis 2035 blicken und diese Prognose bis auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte herunterbrechen. So entsteht eine detaillierte ökonomische Landkarte des deutschen Immobilienmarktes in den Jahren nach Corona. Die Immo-

bilienpreise steigen demnach zwar tendenziell weiter, vor allem aber in den Metropolen und ihrem Umland. Aber nicht alle Regionen werden vom Trend profitieren. Die Prognosen basieren dabei im Wesentlichen auf Annahmen zu den langfristigen demografischen Entwicklungen. Werte zu Bevölkerungszahl, Haushaltsstruktur, Alter, Erwerbstätigkeit oder verfügbarem Einkommen sowie prognostizierte Veränderungen im Nachfrage- und Investitionsverhalten im Wohnungs- und Bausektor fließen dabei als Grundlagen für die Langfristprognose ein.

finanzwelt: Ein Selbstläufer wird der Immobilienkauf in den nächsten Jahren demnach nicht mehr?

Schrobback» Besonders für Kapitalanleger wird es entscheidend, die richtige Region beim Kauf zu finden und dabei ist Fachwissen und Expertise gefragt. Der Markt teilt sich immer stärker in Gewinner und Verlierer auf. Wo lohnt sich ein Kauf also besonders? Anhaltende Preiszuwächse bis 2035 sehen wir vor allem für den Berliner Raum sowie Leipzig und Magdeburg und deren Umland. Für die sieben Top-Städte in Deutschland werden wir also ebenfalls weiter steigende Immobilienpreise – allerdings teilweise mit einem deutlich niedrigeren Plus als in den Vorjahren – sehen. Die Anziehungskraft der Metropolen und ihres Umlands bleibt.

finanzwelt: Homeoffice macht Städte außerhalb der Zentren und im Umland der Metropolen attraktiver?



» Der Boom auf dem deutschen Immobilienmarkt hält trotz des Ukraine-Kriegs auch im 1. Quartal 2022 an. Insgesamt sind die Preise für Immobilien seit Jahresbeginn um 8,8 % gestiegen. Bei Wohneigentum liegt das Plus sogar bei 10,7 %. «

Schrobback» Immer stärker rücken bei unseren Käufern, angesichts der hohen Preise, das Umland der Metropolen sowie der mittelgroßen Städte in den Fokus. Auch die Stadt Dessau, und alle im Umland von Berlin, Leipzig, Magdeburg und Halle gelegene Städte, gehören zu den Regionen mit den höchsten erwarteten jährlichen Preisanstiegen bis 2035. Nach der Corona-Pandemie wird die Arbeit im Homeoffice in vielen Jobs möglich bleiben, das rückt auch Städte und Landkreise außerhalb der großen Zentren in den Fokus.

finanzwelt: Sie sind in den ostdeutschen Metropolregionen Leipzig und Magdeburg besonders aktiv. Was macht denn diese Städte sowie deren Umland attraktiv?

Schrobback» Nicht nur das Berliner Umland bietet für Käufer noch attrakti-

ve Standorte. So finden sich in den aktuellen Studien der Städte und Kreise, die bis 2035 die stärkste Preisentwicklung haben werden, Orte wie Leipzig und dessen unmittelbares Umland sowie die Otto-Stadt Magdeburg, die davon profitiert, dass der Chiphersteller Intel mit seiner milliardenschweren Investition in die Stadt kommt und mit seiner Giga-Fabrik die größte Firmenansiedlung in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten realisiert. Dies wird die Stadt nicht nur in die Zukunft führen, sondern Magdeburg als Zukunftsstandort in Mitteldeutschland etablieren. Die Stadt wird jünger und internationaler – was sich in den Immobilienpreisen niederschlägt. Langfristig werden die Wertentwicklungen auf dem Immobilienmarkt vor allem und verstärkt durch die demografischen sowie die wirtschaftlichen Entwicklun-

gen der jeweiligen Regionen bestimmt werden. Experten sagen für Leipzig, Potsdam, Berlin und Magdeburg ein Bevölkerungswachstum von bis zu 5 % voraus. Entsprechend unterschiedlich werden sich die Preise entwickeln. Der Immobilienboom ist insofern kein Phänomen, das sich in den kommenden Jahren gleichmäßig über Deutschland verteilt, sondern auf das Käufer vor allem sehr regional in der Republik noch setzen dürfen. Wertverluste bei Immobilien drohen vor allem in strukturschwachen Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen. Weit oben auf der Negativliste stehen beispielsweise Städte wie Chemnitz oder Suhl, wo die Preise zurückgehen werden. Hier müssen sich Immobilienbesitzer auf eine deutlich sinkende Wertentwicklung einstellen. Ausnahmen im Osten bilden neben dem Großraum Berlin mit

» Wertverluste bei Immobilien drohen vor allem in strukturschwachen Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen. «



Potsdam die Städte Leipzig, Dresden, Magdeburg, Dessau, Rostock, Jena, Erfurt und Weimar.

finanzwelt: Kaufinteressierte sollten deshalb besondere Sorgfalt an den Tag legen?

Schroback» Städte und Gemeinden mit guter Verkehrsanbindung und Infrastrukturausstattung werden sich sehr positiv, schlecht gelegene Städte und Gemeinden mit mangelndem Infrastrukturangebot werden sich eher negativ entwickeln. Je nach Anbindung, Lage und Ausstattung. Die Zeiten der großen Preissprünge am deutschen Immobilienmarkt neigen sich allerdings aus meiner Sicht dem Ende zu. Zusätzlich besteht das Risiko, dass es bei Immobilien zu einer Neubewer-

tung kommt, wenn die Zinsen weiter steigen. Damit steigt das Risiko einer Neubewertung im Immobilienmarkt und ein weiterer Zinsschock könnte Abschlüge auslösen.

finanzwelt: Steigende Immobilienpreise und weiter steigende Bauzinsen treffen doch aber vor allem die Eigennutzer und nicht die Kapitalanleger?

Schroback» Der Effekt der steigenden Baupreise dürfte den Trend, dass sich nicht mehr jeder Kauf- bzw. Bauwillige eine Finanzierung leisten kann, noch zusätzlich verstärken. Schon ein geringer Anstieg des Zinsniveaus könnte die monatliche Belastung um mehrere Hundert Euro erhöhen. Das könnte für einige Haushalte zu viel

sein, wenn bei der Baufinanzierung für das Eigenheim zu knapp kalkuliert wurde. Kapitalanleger, die Wohnungen zur Altersvorsorge und als passive Einkommensquelle erwerben, kommen hingegen glimpflicher davon. Sie kaufen in der Regel kleinere Wohnungen, die sich leicht vermieten lassen und setzen den Zins von der Steuer ab. Fehlende Alternativen am Geldmarkt und die steigende Inflation verstärken, grade für Kunden aus der Mittelschicht und Normalverdiener, die Flucht in die realen Sachwerte. Die Gefahr eines Crashes halte ich deswegen für unwahrscheinlich. Es geht immer um Angebot und Nachfrage. In Deutschland gibt es nicht genug Immobilien. Die entscheidende Frage ist also, ob es in Ballungsräumen, wo die

» Geht man für 2022 und 2023 von einem Inflationsplus von erneut 7 bis 8 % aus und unterstellt man im Anschluss an die Korrekturphase das durchschnittlich nominale Preiswachstum zwischen 1970 und 2008 von 2,5 %, dürfte der Preisrückgang noch geringer ausfallen. «

Menschen leben wollen, genügend Wohnraum gibt – und das wird so schnell nicht der Fall sein.

finanzwelt: Immobilienblase? Kündigt sich eine allgemeine Trendwende an? Schrobback» Die Frage ist eher, wie entwickeln sich die Immobilienpreise in Zeiten von Lieferengpässen und Rohstoffmangel? Laut aktuellen Daten der Deutschen Bank Research würde sich der Preisanstieg frühestens ab 2024 und auch nur langsam abschwächen. Der Ukraine-Krieg wird die Preise allerdings zumindest temporär anheben. Im Durchschnitt verteuerten sich Wohnimmobilien laut Statistischem Bundesamt 2021 in Deutschland um satte 11 % im Vergleich zum Vorjahr. Einen Rekord verzeichnete das 4. Quartal 2021 mit einer Preisentwicklung von durchschnittlich 12,2 % – der stärkste Anstieg bei Wohnimmobilien seit Beginn der Zeitreihenanalysen im Jahr 2000. Angesichts der gesamtwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lage sind so viel Robustheit und Resilienz beeindruckend. Die Herausforderungen stapeln sich, wohin man auch schaut. Die heftige Rückkehr der Inflation mit ihren Folgen für die Zinspolitik, der Bauboom mit seinen mehr als 300.000 Wohneinheiten pro Jahr, die zunehmenden klimapolitischen Auflagen der Politik für Gebäude und natürlich die großen Probleme mit den Lieferketten, unter denen die Rohstoffbeschaffung für die Bauwirtschaft drastisch leidet.

In ihrer Folge waren nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes die Preise für einzelne Materialien wie etwa Holz und Stahl im vergangenen Jahr so stark gestiegen wie seit 1949 nicht mehr. Ähnliches gilt auch für die Kosten der eminent nachgefragten Bauleistungen – im Durchschnitt verlangten die

Firmen im Jahr 2021 satte 9,1 % mehr als im Jahr davor. Als ob das alles nicht reicht, gießt jetzt auch noch der Krieg in der Ukraine mit seinen geopolitischen Verwerfungen Öl ins Feuer. Und das zu einem Zeitpunkt, an dem die Branche dabei war, Projekte wieder aufzunehmen, die in den Hochzeiten von Corona auf Eis gelegt wurden. Durch Putins Einmarsch werden nun die pandemiebedingten Preissprünge und Engpässe derart forciert, dass eine seriöse Kalkulation von Neubauprojekten zunehmend unmöglich wird. Bleibt die Frage, ob vor dem Hintergrund von so vielen Unwägbarkeit der Preistrend im Immobiliensektor immer so weiter gehen kann? Zumindest wird es regional auf dem deutschen Wohnungsmarkt erste Zeichen der Entspannung geben. Und auch die Assetklasse der Bestandswohnimmobilien wird dem Neubau deutlich überlegen sein und verstärkt nachgefragt werden.

Aber Vorsicht ist geboten, immerhin kennzeichnen widersprüchliche Entwicklungen die Situation. Einerseits schieben die Ankunft von Kriegsflüchtlingen mit logischen Wohnbedürfnissen sowie die steigende Inflation das Zyklusende auf, andererseits aber legen eine engagierte Klimapolitik und eine Absenkung finanzieller Anreize zur energetischen Sanierung einen baldigen Abschluss des Zyklus nahe. Die deutschen Immobilienpreise werden dann lediglich moderat nachgeben. Ausgehend von einer Inflation von nur 2 %, wird der Rückgang zwischen 2024 und 2026 auf 2 % pro Jahr beziffert, womit Immobilien hierzulande im internationalen Vergleich durchaus noch teuer bleiben. Geht man für 2022 und 2023 von einem Inflationsplus von erneut 7 bis 8 % aus und unterstellt man im Anschluss an die Korrekturphase

das durchschnittlich nominale Preiswachstum zwischen 1970 und 2008 von 2,5 %, dürfte der Preisrückgang noch geringer ausfallen. Die Immobilienpreise 2030 lägen dann kumuliert um 24 % höher als im Jahr 2021!

finanzwelt: Inwieweit variieren denn die Chancen für den Immobilienpreisanstieg, mit Blick auf die unterschiedlichen Städte?

Schrobback» Auch wenn die fundamentale Angebotsknappheit in vielen Städten – etwa durch geringeren Zuzug in den Pandemie Jahren – beseitigt ist, Immobilieninvestoren müssen sich keine übertriebenen Sorgen machen! Unterschiede werden allerdings zwischen den großen und mittelgroßen deutschen Städten bestehen. Während sich etwa in Hamburg, Düsseldorf, Bremen und Nürnberg ein Ende der Knappheit abzeichnet, stehen in Berlin, Köln, Leipzig, Magdeburg und Cuxhaven die Chancen gut, dass dort die Märkte noch für einige Jahre angespannt und die Preise entsprechend stabil bleiben werden. Das Zusammenspiel aus zu wenigen Baugenehmigungen durch die staatlichen Entscheidungsträger und hohem Zuzug an Menschen, der den Zuwanderungssaldo fast ausgleicht, wirken hier als Preistreiber. Die Gefahr einer Blasenbildung ist deshalb eher mäßig, da zu wenig gebaut wird und zukünftig, bedingt durch die steigenden Materialpreise und Lieferengpässe, auch weniger neugebaut werden wird. Bei der Frage, was heute den Preis einer Wohnung am meisten bestimmt, lautet die Antwort nicht mehr wie lange Zeit üblich Lage, Lage, Lage. In unserer von Geld gefluteten Ökonomie beschreibt die Faustformel „Zinsen, Zinsen, Zinsen“ den zentralen Faktor viel eher, denn heute wird fast jede Lage teuer bezahlt. (fw)