

Der deutsche Immobilienmarkt im Wandel

Ursachenanalyse zur Immobilienpreisentwicklung

München, 05.10.2023. Die Expo Real steht im Oktober 2023 nach einem über 10-jährigen Preisanstieg erstmals im Zeichen zurückgehender Immobilienpreise und -werte. Eine Ursachenanalyse von Professor Dr. Werner Pauen von der International School of Management (ISM) am Campus München kommt zu einem eindeutigen Ergebnis: Nach einer langanhaltenden Periode rückläufiger Kapitalmarktzinsen und Refinanzierungskosten traf die abrupt eintretende Zinswende im Sommer 2022 auf eine Gemengelage mit weiteren negativen Einflüssen im Immobilienmarkt – ein Überblick.

Staatliche Eingriffe als negative Einflussfaktoren

Nach Einschätzung von ISM-Professor Dr. Werner Pauen sind neben der Zinswende vor allem die extremen Baukostensteigerungen und die nationalen und europäischen Anforderungen an die künftige energetische Ausstattung von Neubau- und Bestandsimmobilien als Einflussfaktoren für die jetzige Entwicklung in Deutschland zu nennen: „Letztere kommen insbesondere in der EU-Taxonomie-Verordnung und der jüngst vom Bundesrat genehmigten 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes zum Ausdruck. Unter dem Begriff „sustainable finance“ werden auch deren künftige Auswirkungen auf die Finanzierbarkeit von Grundstücken und Gebäuden abzulesen sein. Zugespielt gesagt: Die Finanzierbarkeit von Immobilien ohne die gesetzlich geforderten energetischen Standards dürfte schwieriger werden. Diese Immobilien werden in der Folge geringer nachgefragt, womit auch ein Rückgang der entsprechenden Immobilienwerte verbunden sein dürfte,“ so Pauen.

Nur wenige stabilisierende Effekte bei der Immobilienpreisentwicklung

Aktuell verblieben nur wenige (immobilienpreis-) stabilisierende Effekte, erklärt der Experte Pauen: „Das geringe Neubauangebot im Wohnungsbau und die (noch) relativ guten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wirken sich weiterhin positiv auf den Gesamtmarkt aus, insbesondere aufgrund der stabilen Beschäftigungsquote in Deutschland.“

Sinkende Nachfrage bei Investments und Käufen von Immobilien

Werner Pauen stellt fest: „In der Summe lässt sich einerseits eine sinkende Nachfrage nach Immobilieninvestments beziehungsweise privat genutzten Wohnimmobilien feststellen. Andererseits ist ein - im Vergleich zum Zeitraum vor der „Zinswende“ - erhöhtes Angebot an Bestandsimmobilien und ein weiterer Rückgang an Neubauprojekten im Markt zu verzeichnen.“

Büroimmobilienmarkt und Einzelhandel am stärksten betroffen

Dabei gebe es segmentspezifisch aber deutliche Unterschiede in der Entwicklung, wie der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung betont: „Während im **Wohnimmobilienmarkt** im Quartalsvergleich Q2 2023 zum Vorjahr Q2 2022 nur ein relativ „moderater“ Rückgang von - deutschlandweit minus 5,4 % der Immobilienpreise zu verzeichnen war, waren die Immobilienpreise im **Büroimmobilienmarkt** mit minus 9,7% stark rückläufig. Im Markt für **Einzelhandelsimmobilien** verstärkte sich zudem der bereits negative Trend aus den Vorjahren mit einem Rückgang von 11,7%." Letzterer sei primär zurückzuführen auf die Immobilienpreisentwicklung im non-food – Bereich.

Anziehende Liegenschaftszinssätze sind die Folge

Dieser Rückgang der Immobilienpreise habe einen Anstieg der Liegenschaftszinssätze zur Folge, erklärt Pauen: „Die Liegenschaftszinssätze sind einerseits hervorgerufen durch die zuvor beschriebenen Immobilienpreiserückgänge, andererseits durch anziehende Nettokaltmieten in den mieterseitig nachgefragten Immobiliensegmenten.“

Das Beispiel München zeigt: auch die preisstärksten Immobilienmärkte betroffen

Die von ihm beschriebenen Verläufe seien als deutschlandweite Durchschnittsbetrachtung zu verstehen, betont Pauen. Doch nach Einschätzung des ISM-Professors seien auch die bislang preisstärksten Immobilienmärkte, die sogenannten „G 7“, davon betroffen. Dies zeige auch der Halbjahresreport 2023 zu München (Gutachterausschuss für Grundstückswerte München) „Die Anzahl der Grundstücksverkäufe im individuellen Wohnungsbau in München gingen um 53% und im mehrgeschossigen Wohnungsbau um 67% zurück. Für bebaute Grundstücke wurden Rückgänge von 36% bzw. 8% verzeichnet.“

Grund für diese Entwicklung sei ein Nachfragerückgang im Markt für Wohnungseigentum für Wohnungen in durchschnittlichen Lagen und wiederverkauften Wohnungen. „Dieser führt auch zu der - noch vorläufigen - Einschätzung rückläufiger Preise, wenn man das 1. Halbjahr 2023 mit dem Gesamtjahr 2022 vergleicht. Die Verkaufspreise für unbebaute Grundstücke im individuellen Wohnungsbau lassen vermuten, dass diese Trends bei Vorliegen der Gesamtjahresdaten für 2023 eher bestätigt als revidiert werden. Hier lagen die Werte mit 14% unter den aktuellen Bodenrichtwerten vom 01. Januar 2022,“ erklärt Pauen.

Der ISM-Professor ist überzeugt, dass die aktuellen Entwicklungen der Immobilienmärkte an der Expo Real für viel Gesprächsstoff sorgen werden. „Wir sind auch mit unseren Münchnern ISM-Studierenden der Real Estate Studiengänge an der Messe, um im Austausch mit Teilnehmern der

Expo Real Fragen zu den Preisentwicklungen zu diskutieren. Ich bin sehr gespannt darauf, welche weiteren Erkenntnisse sich aus diesen Gesprächen gewinnen lassen.“

ISM goes Expo Real 2023

Die Beobachtung der Entwicklungen im Immobilienmarkt ist ein wichtiger Bestandteil der Lehre an der ISM. Die International School of Management (ISM) ist an der EXPO Real mit einem Team aus Immobilienexpertinnen und –experten, so auch Prof. Dr. Werner Pauen, vertreten. Am Gemeinschaftsstand B1.041 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) können Interessierte in den Austausch mit den ISM-Immobilienwirtschaftlern treten und sich über die Studiengänge in Real Estate Management und Forschungsprojekte an der International School of Management (ISM) informieren.

Bild 1: Prof. Dr. Werner Pauen ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung und unterrichtet Immobilienwirtschaft an der International School of Management (ISM) am Standort München. Er ist Herausgeber des 2022 erschienenen Praxishandbuchs Immobilienwirtschaft, welches die gesamte immobilienwirtschaftliche Wertschöpfungskette abbildet.

Pauen, Werner (Hrsg.): Praxishandbuch Immobilienwirtschaft, Reguvis-Verlag, 2022.

Zitierte Publikationen:

Der Immobilienmarkt in München, Halbjahresreport 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München.

https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung_und_markt/vdp-immobilienpreisindex.html

Hintergrund:

Die **International School of Management (ISM)** ist eine staatlich anerkannte, private Hochschule in gemeinnütziger Trägerschaft und zählt zu den führenden privaten Hochschulen in Deutschland. An Standorten in Dortmund, Frankfurt/Main, München, Hamburg, Köln, Stuttgart und Berlin wird in kompakten und anwendungsbezogenen Studiengängen der Führungsnachwuchs für international orientierte Wirtschaftsunternehmen ausgebildet. Zum Studienangebot gehören Vollzeit-Programme, berufsbegleitende und duale Studiengänge sowie das komplett digitale Fernstudium. In Hochschulrankings ist die ISM mit hoher Lehrqualität, Internationalität und Praxisbezug regelmäßig auf den vordersten Plätzen gelistet. Das internationale Netzwerk umfasst rund 190 Partnerhochschulen.

Ursachenanalyse @ISM_Hochschule zu Immobilienpreisen zeigt: Nach einer langanhaltenden Periode rückläufiger Kapitalmarktzinsen und Refinanzierungskosten traf die Zinswende im Sommer 2022 auf eine Gemengelage mit weiteren negativen Einflüssen.