

# Entwicklung der Immobilienpreise – Wie lange steigen die Preise noch?

Weltweit hat die Coronapandemie schwere wirtschaftliche Verwerfungen ausgelöst. Der Immobilienmarkt in Deutschland scheint dagegen immun zu sein. Der Aufschwung am Immobilienmarkt setzt sich bereits das zehnte Jahr in Folge fort. In einigen Großstädten beobachten Forschungsinstitute bereits spekulative Preisübertreibungen. Lesen Sie, wohin die derzeitigen Entwicklungen führen können?

*Finanzexperten sehen in der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, EZB, die Ursache der lang anhaltenden Steigerung der Immobilienpreise. Diese Politik verursacht die historisch niedrigen Zinsen, die den Run auf Immobilien auslösen und andere Wertanlagen unattraktiv machen.*

*Das Hamburger Immobilien-Analysehaus F+B Forschung und Beratung GmbH*

*hat für das Bundestagswahljahr 2021 zehn Thesen zur Entwicklung der Wohnungsmärkte nach Corona formuliert. Die F+B Forscher vermuten, dass das Thema erschwingliche Mieten in den Hintergrund treten wird und es wohnungswirtschaftlichen Investoren in Deutschland durch weitere staatliche Regulierungen schwerer gemacht wird. Allerdings werde sich die Nachfrage nach Immobilieneigentum durch Vermögende und Interessenten mit sicheren Arbeitsplätzen nicht nennenswert verringern.*

*Die Thesen von F&B zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland lauten:*

Normalität nach der Coronapandemie wird voraussichtlich erst ab Anfang 2022 eintreten.

Die Auswirkungen der Coronapandemie betreffen voraussichtlich eher Menschen mit niedrigeren Einkommen. Die Mietentwicklung werde weiter abflachen bzw. stagnieren.

Deutlichere Auswirkungen werden bei einigen Objektarten eine Rolle spielen: Mietkürzungen bei Einzelhandelsimmobilien, Nachfragerückgänge bei Büroimmobilien, Unsicherheit bei Hotelimmobilien.

Ein Rückgang der Einkommen kann die Nachfrage nach Wohneigentum reduzieren. Zumindest sei zu erwarten,dass Planungen hinausgezögert werden.

Die Gruppe der Vermögenden sei jedoch so groß, dass sich die Nachfrage nach Wohneigentum oder Immobilien als Kapitalanlage in Verbindung mit anhaltend niedrigen Zinsen nicht nennenswert verringert.

Aus der Erfahrung mit Homeoffice und Homeschooling rechnet F&B mittelbis langfristig mit einem verstärkten Wunsch nach mehr Wohnraum und weniger Dichte.

Die Nachfrage nach Wohnungen in den Speckgürteln der Metropolen wird steigen und die Preise bei einem begrenzten Angebot weiter deutlich nach oben treiben.

Im Mietbereich wartet die Politik richtungsweisende Urteile des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe ab. Bis weitere Entscheidungen fallen, sollen Mietstundungen, höheres Wohngeld und Existenz sichernde Maßnahmen für eine Beruhigung sorgen.

Der Anlagedruck im Immobilienmarkt werde bei verringerten Renditeerwartungen angesichts fehlender Alternativen weiter anhalten.

*Miet- und Kaufmarkt stehen in engem Zusammenhang und beeinflussen sich gegenseitig. „In 38 von 50 Großstädten ist es heute günstiger eine Wohnung zu kaufen als noch 2011“, berichtet das IW-Institut in Köln. Überdies tragen selbstnutzende Eigentümer in fast allen deutschen Kreisen geringere Kosten als Mieter. Möglich mache dies die Zinsentwicklung, die vielerorts die Preisentwicklung überkompensiert.*

*Fazit: Solange die Zinsen auf günstigem Niveau bleiben, werden die Immobilienpreise weiter steigen, allerdings nicht überall in gleichem Maße wie bisher.*

*Haben Sie Fragen zur Preisentwicklung in Ihrer Region?*

*Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.*
*Wir beraten Sie gern.*