

26. August 2021

## LBBW Research: Preise für Wohnimmobilien steigen künftig langsamer

*Die Preise von Wohnimmobilien in Deutschland steigen weiter – aber der Bevölkerungsschwund in den Großstädten und moderat steigende Zinsen verringern das Tempo. Insbesondere in Stuttgart geht die Einwohnerzahl zurück. Lage und Ausstattung der individuellen Immobilie gewinnen nach den Ergebnissen einer Studie von LBBW Research an Bedeutung.*

Homeoffice in der Corona-Pandemie und attraktive Niedrigzinsen: Der Wunsch nach eigenem Wohnraum steigt, und mit ihm das Preisniveau für Wohnimmobilien in Deutschland – seit 2015 um knapp 50 Prozent und zuletzt nochmals in beschleunigtem Tempo. Doch potenzielle Käufer und Verkäufer sollten nicht darauf spekulieren, dass sich diese Entwicklung beliebig fortsetzt. So lautet das Ergebnis der aktuellen Studie „Wohnimmobilien im Höhenflug“ von LBBW Research. Grund hierfür ist ein moderater Anstieg des Zins- und Renditeniveaus von Hypothekendarlehen und Anleihen sowie eine Stagnation der Bevölkerung in Deutschland. In einigen Großstädten gehen die Einwohnerzahlen sogar zurück. „Dieser Trend wird einem Heißlaufen der Immobilienmärkte entgegenwirken“, sagt Immobilienmarktanalyst Martin Güth.

Den deutschen Immobilienmarkt sieht Güth in guter Verfassung: „Wohnimmobilien sind auch weiterhin eine attraktive und

vergleichsweise risikoarme Kapitalanlage. Der Mangel an Wohnraum wird wohl noch viele Jahre bestehen.“ Nach wie vor gebe es eine deutlich aufgestaute Nachfrage. Dieses Bild zeige sich auch beim Stuttgarter Wohnungsmarkt, an dessen Beispiel der Verfasser der Studie die aktuelle Entwicklung in vielen deutschen Metropolstädten aufzeigt. So ist laut LBBW Research in der baden-württembergischen Hauptstadt die Zahl der Einwohner im vergangenen Jahr um rund ein Prozent gesunken. Ursache ist unter anderem der Strukturwandel der Automobilindustrie, die für Stuttgart und die Umgebung eine große wirtschaftliche Bedeutung hat. Darüber hinaus habe die Corona-Pandemie deutschlandweit die Zuwanderung aus dem Ausland verringert sowie zahlreiche Studierende davon abgehalten, an den jeweiligen Studienort zu ziehen. Der Stuttgarter Markt bleibe für Kauf- und Mietinteressenten vorerst quälend eng, werde sich durch den Einwohnerschwind aber tendenziell entspannen: „Für Immobilienbesitzer bedeutet dies, dass der massive Preisanstieg der vergangenen Jahre in eine Plateaubildung übergeht“, so Güth.

#### **Heterogene Marktentwicklung**

Ein weiteres Ergebnis der Research-Studie: Für die Wertentwicklung einer Wohnimmobilie verliert der allgemeine Preistrend an Bedeutung, stattdessen stehen die Lage und die Ausstattung des konkreten Objekts verstärkt im Fokus: „Die Klimaschutzziele der Europäischen Union sorgen zum Beispiel dafür, dass energetische Eigenschaften eines Hauses wie die Wärmedämmung oder das Heizungssystem den Preis mitbestimmen“, sagt Güth. Daher entwickle sich der Markt zunehmend heterogen: „Der Bundesdurchschnitt sagt immer weniger über die einzelne Immobilie aus.“

#### **Die vollständige Studie finden Sie hier:**

<http://www.lbbw.de/wohnmobilien2021>