

10. Mai 2022

Studie des LBBW Research

Der Immobilienmarkt steht vor der Zeitenwende

Jahrelang kannten die Immobilienpreise nur eine Richtung. Trotz positiver Daten zum ersten Quartal sieht das LBBW Research den Immobilienmarkt in Deutschland nun aber vor der Zeitenwende. Eine Preisblase bestehe zwar nicht, dennoch stelle die Zinswende eine ernste Bewährungsprobe dar. Immobilienmarktanalyst Martin Güth sieht den Markt vor einer jahrelangen Seitwärtsentwicklung. Auch leichte Rückgänge seien im Zuge dessen einzukalkulieren.

Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ist im ersten Quartal 2022 weiter gestiegen. Der Gesamtindex für Wohnimmobilien markierte ein neues Allzeithoch und legte dabei – wie schon im Vorquartal – mit einer Rate von 10,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal zu. „Die heute veröffentlichten vdp-Daten stehen noch nicht merklich unter dem Einfluss des Zinsanstiegs. Sie sollten daher keinen Immobilienverkäufer oder -Interessenten in eine falsche Sicherheit wiegen. Die Zinswende bedeutet für den Immobilienmarkt eine Zeitenwende“, urteilt Martin Güth.

„Der derzeitige Zinsanstieg bedeutet eine massive Verteuerung der Finanzierung und führt zu kräftigem Gegenwind für die Preise“, so Güth weiter. „Der Zinsanstieg allein würde einen Rückgang um bis zu 25 Prozent rechtfertigen. Dem stehen jedoch eine Vielzahl

marktstützender Faktoren entgegen, weshalb es per saldo eine Seitwärtsbewegung werden wird.“ In diesem Jahr würden die Preise noch etwas zulegen. Ab 2023 seien Rückgänge um 2 bis 4 Prozent möglich.

Wohnungsbedarf steigt, Neubau-Zahlen sinken

Ein ganzes Bündel von Faktoren sieht der Experte neu oder verstärkt auf den Markt einwirken. Dazu gehört beispielsweise der Wohnraumbedarf von mehreren hunderttausend Flüchtlingen aus der Ukraine. Zugleich bremst der Baustoff- und Fachkräftemangel die Bautätigkeit aus und treibt die Neubaupreise nach oben. In ihrer Wirkung gern unterschätzt werde die Suche der Anleger nach risikoarmen Investments, fügt Güth hinzu. Dies gelte insbesondere in schwierigen Zeiten.

In Summe wiege dies den epochalen Wandel auf, den der Markt durchmache, erklärt Güth. Seit Jahresbeginn sind die Zinssätze um rund 1,5 Prozentpunkte gestiegen und haben sich damit mehr als verdoppelt. Einen nachhaltigen weiteren Anstieg erwartet Güth nicht. Die Langfristzinsen werden sich in den kommenden Jahren voraussichtlich nahe des aktuellen Niveaus einpendeln. Beruhige sich der Zinsanstieg wie erwartet, verlaufe die Hauspreisentwicklung im laufenden Jahr noch positiv, bevor sie in eine Seitwärtsbewegung übergehe.

Sollte es jedoch zu einem weiteren Anstieg der Zinsen kommen, zeigen die Ergebnisse der Studie deutliche Konsequenzen in Hinblick auf die Preisentwicklung der Wohnimmobilien. „Das Risiko einer kräftigen Preiskorrektur sehe ich vor allem für den Fall, dass die Zinsen weiter kräftig steigen, während die Wirtschaft nicht vom Fleck kommt – ein echtes Stagflationsszenario also. Dann dürften Preisrückgänge in einer Größenordnung von 20 Prozent bis 25 Prozent möglich sein“, so Güth.

Schwere Zeiten für Kaufinteressenten

Schon in den vergangenen Jahren war der Immobilienmarkt für Privathaushalte, die ein Objekt suchten, eine Herausforderung. Nun droht sich die Situation in der Folge von zwei Seiten weiter zu verschärfen. Zum einen wird der Wohnraum wegen der Zuwanderung und der Bauprobleme noch knapper. Der Zinsanstieg erschwert zudem die Finanzierung, so dass der Kauf einer Immobilie für immer mehr Haushalte finanziell schwer zu stemmen sein wird. Zwar haben die Risiken in vielerlei Hinsicht zugenommen, Anleger werden Immobilien aber auch weiterhin als risikoarme Anlage zu schätzen wissen.