

14. September 2022

Researchstudie zu Wohnimmobilien in der Rezession

„Es wird eng auf dem Immobilienmarkt“

Auch im aktuellen Umfeld sind Immobilien nach Ansicht des LBBW Research ein guter Schutz vor Wertverlusten. Wenn man eine besitzt oder ergattern kann. Denn der ohnehin bereits ausgedünnte Immobilienmarkt wird gleich durch ein ganzes Bündel von Faktoren zusätzlich eingeengt, urteilt Immobilienmarkt-Analyst Martin Güth. Insgesamt rechnet er mit einer jahrelangen Seitwärtsentwicklung der Preise, schließt aber kurzfristige Wertverluste für Investoren nicht aus.

Mit der Zinswende haben Immobilien für Anleger grundsätzlich an Attraktivität gegenüber Anleihen eingebüßt, beobachtet der Experte. „Innerhalb des Immobilienuniversums erachten wir Wohnimmobilien aber als vergleichsweise attraktiv.“ Die kräftigen Preisanstiege bei Wohngebäuden in den vergangenen Jahren seien in ihrem Ausmaß nur durch das historisch niedrige Zinsniveau zu rechtfertigen gewesen. In Zukunft werden sich die Preise nun schwächer als die Mieten entwickeln, so dass die Mietrenditen für institutionelle Investoren wieder etwas ansteigen.

„Für den Verbraucher wird es eng auf dem Immobilienmarkt“, sagt Güth voraus. Die Preise dürften für immer mehr Mieter, Häuslebauer und -käufer unerschwinglich werden. Während die starke Zuwanderung die Nachfrage steigert, sorgen Lieferengpässe bei Baumaterialien, der Fachkräftemangel und der Zinsanstieg für eine sinkende Zahl fertiggestellter Wohnungen.

Für private und gewerbliche Immobilienbesitzer wird in den kommenden Jahren ein Thema gleichermaßen wichtig. Die Energieeffizienz der Gebäude rückt wegen stark gestiegener Energiepreise und der Sorge vor möglichen Versorgungsausfällen stark ins Scheinwerferlicht. Zudem fördert der Staat die energetische Sanierung und energieeffizientes Bauen mit sinkenden Förderquoten. Zur Erinnerung: Die EU verlangt, dass bis 2030 die am wenigsten effizienten 15 Prozent aller Wohngebäude in eine höhere Effizienzklasse gebracht werden müssen. Bis 2033 auch die Gebäude der zweitschlechtesten Klasse. Die Umsetzung wird jedoch angesichts ausgelasteter Handwerksbetriebe sowie gestiegener Materialkosten vielfach zur Herausforderung.

Verbrauch, Verbrauch, Verbrauch statt Lage, Lage, Lage?

Eigentümer werden viel investieren müssen, um künftigen Effizienz-Anforderungen gerecht zu werden. „Das Geld dürfte gleichwohl gut angelegt sein, denn die Energieeffizienz eines Gebäudes dürfte einen zunehmend wichtigeren Faktor für dessen Marktwert darstellen“, sagt Martin Güth. Im Umkehrschluss bedeute dies aber auch, dass eine schlechte Energieeffizienz einen echten Malus darstellt.

Die vollständige Studie finden Sie hier:

www.lbbw.de/2022-studie-wohnimmobilien