

14. März 2023

LBBW-Studie zum Wohnimmobilienmarkt

Hauskauf kann das kleinere Übel sein

Wohnungssuchenden empfiehlt das LBBW Research, auch über einen Immobilienkauf nachzudenken. Der Kauf einer Wohnung ist zwar nicht für jeden erschwinglich, doch bei den Wohnungsmieten drohe ein weiterer kräftiger Anstieg, erklärt Immobilienmarkt-Analyst Martin Güth.

Für Kapitalanleger dürften Wohnimmobilien derzeit nur im Einzelfall attraktiv sein. Die stetig sinkenden Preise machen sie als Geldanlage eher unwillkommen. Der Preisrückgang ist dabei aber nicht kräftig genug, Immobilien wieder nennenswert erschwinglich zu machen, wie Güth sagt.

Der Grund für den Preisrückgang ist offensichtlich: Steigende Kreditzinsen erschweren die Finanzierung. Für die Deutsche Bundesbank sind Immobilien so unbezahlbar wie noch nie seit der Einführung ihres Erschwinglichkeitsindex 2003. Damit sinkt die Nachfrage. Analyst Güth geht davon aus, dass sich die Situation im laufenden Quartal sogar noch weiter verschlechtert.

Im Gegensatz dazu bietet der Aktien- und Anleihemarkt den Käufern, die sich bisher für Immobilien als Kapitalanlage entschieden haben, inzwischen wieder Anlagealternativen.

Wohnungspreise sinken um 10%

Martin Güth erwartet deshalb in den kommenden Jahren weiter sinkende Preise für Wohnimmobilien: „Wir halten einen Preisrückgang von knapp 10 Prozent vom jüngsten Hochpunkt im zweiten Quartal 2022 bis zum zyklischen Tiefpunkt für realistisch.“ Dabei dürfe nicht übersehen werden, dass auch nach der Preiskorrektur der Markt im langjährigen Mittel noch immer überdurchschnittlich hoch bewertet sei.

Zur Eigennutzung kann der Kauf einer Immobilie gleichwohl weiterhin Sinn machen, sofern die finanziellen Mittel vorhanden sind, die Kreditsumme zu begrenzen. Denn für Mieter wird der Markt auf absehbare Zeit quälend eng bleiben, glaubt Güth.

Während die Zahl der Wohnungssuchenden steigt, wird immer weniger gebaut. Das Statistische Bundesamt erwartet 2022 ein Plus von 1,1 Millionen Menschen auf mindestens 84,3 Millionen Einwohner. Das sind so viele Zuzügler wie in den Jahren 2016 bis 2021 zusammen.

Das treibt die Mieten weiter in die Höhe. Aber wiederum nicht derart hoch, dass die Baukonjunktur davon in naher Zukunft neuen Schwung erhalten würde, erwartet Güth. Entscheidend werde sein, ob die Rufe nach dem Staat am Ende erhört werden. „Allerdings wird auch der Staat das Problem nicht schnell und grundlegend lösen können. Marktkräfte müssen wirken können, um Angebot und Nachfrage wieder ins Gleichgewicht zu bringen, aber ohne dabei den sozialen Frieden zu gefährden.“