

**NEWSLETTER HEFNER IMMOBILIEN & PROJEKTENTWICKLUNG**

**MAI 2021**

Wohnungsmarkt und Baubranche boomen. Woran liegt das und welche Folgen hat das? Dieses Thema beleuchten wir in einer mehrteiligen Themenreihe. Das ist Teil eins:

Immer wieder spekulieren Experten darüber, ob sich in Deutschland in diesem Jahr eine Immobilien-Blase entwickelt. Vor allem Immobilieneigentümer fragen sich, welchen Einfluss eine solche Blase aufgrund der Corona-Pandemie auf den Wert ihrer Immobilie haben könnte – und wie sich der Immobilienmarkt verändert.

Fünf Fragen zu diesem Thema:

**1. Warum sind die Preise in den vergangenen Jahren so stark angestiegen?**

Der Immobilien-Boom hat vor allem mit drei Faktoren zu tun:

* Der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt – die Zahl der Beschäftigten ist gewachsen, es gab Zuzug und Zuwanderung.
* Die Löhne sind gestiegen.
* Die Zinsentwicklung ist sehr deutlich nach unten gegangen.

All das hat die Nachfrage erhöht und die Preise steigen lassen.

**2. Inwiefern baut sich gerade eine Immobilien-Blase auf?**

Solch eine spekulative Blase ist ein wirtschaftspsychologisches Phänomen. Es beruht auf dem Glauben an immer weiter steigende [**Immobilienpreise**](https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/mdrklaert-so-stark-variieren-kosten-fuer-miete-und-baugrundstuecke-100~amp.html), obwohl die Nachfrage und Nutzung gar nicht mehr vorhanden ist.

Wenn wir wirklich solch eine Immobilien-Blase hätten, wäre die Corona-Pandemie als überraschendes Ereignis der Anlass gewesen, dass sie platzt. Das ist aber nicht passiert und deutet sich auch nicht an. Deshalb denke ich, dass wir keine Blase haben.

**3. Wie werden sich die Immobilien-Preise durch die Corona-Pandemie entwickeln?**

Es gab bislang keinen Dämpfer durch die Pandemie. Ich gehe davon aus, dass die Preise vorerst sogar noch weiter steigen werden, weil die Nachfrage steigt, die Zinsen niedrig sind und der Wohnraum fehlt. Wohnraum ist ein knappes Gut und in den Städten wird zu wenig gebaut.

Die Preise werden aber nicht ins Unendliche steigen. Sie werden – wie auch die Mieten – allmählich abflachen. Einfach, weil Zuwanderung und Zuzug nachlassen und auch die Einkommen weniger stark wachsen werden.

Aber generell ist eine neue [**Wertschätzung für das Wohnen**](https://www.mdr.de/ratgeber/recht/bundesgerichtshof-mehr-rechte-kaeufer-immobilien-maengel-100~amp.html) zu beobachten. Vielen Menschen ist ein eigener Balkon, ein eigener Garten durch die Lockdowns wichtiger geworden, genau wie die eigenen vier Wände. Also nehme ich an, dass viele durch die Pandemie eher bereit sein werden, mehr zu zahlen als vorher.

**4. Wie bewerten Sie diese Entwicklung?**

Es ist eher schlecht, dass so wenige in den vergangenen zehn Jahren den recht niedrigschwelligen Zugang zum Bauen oder Kaufen genutzt haben. Teilweise ist das [**Finanzieren**](https://www.mdr.de/ratgeber/finanzen/immobilie-finanzieren-kaufen-hausbau-haus-tipps-wohneigentum-100~amp.html) ja günstiger als das Mieten. Und Wohneigentum ist ein wichtiger Baustein für die Altersvorsorge. Aber Haushalte haben oft nicht genug Eigenkapital für einen Hausbau oder den Erwerb von Wohneigentum – daran scheitern die meisten.

Zudem sind die Deutschen in [**Finanzierungsangelegenheiten**](https://www.mdr.de/video/mdr-videos/c/video-509184~amp.html) immer auch sehr vorsichtig und nutzen oft die Chancen nicht, die sich ergeben. Oft fehlt da auch der Mut zu investieren.

**5. Wie wollen die Menschen denn wohnen?**

Das [**Einfamilienhaus**](https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/michael-voigtlaender-christian-oberst-die-meisten-wollen-ein-einfamilienhaus.html) ist die absolute Traumvorstellung vieler Menschen. Die Lage ist nicht mehr so entscheidend. Das wird sich in den nächsten Jahren noch stärker ausdifferenzieren: Immer mehr Familien, vielleicht auch Ältere werden [**ins Umland ziehen**](https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/stendal/salzwedel/kleinstadthelden-beetzendorf-neues-leben-einhauchen-100~amp.html) – auch, weil wir jetzt in der Pandemie gesehen haben, dass mobiles Arbeiten funktioniert.

Das ist auch die große Herausforderung: Die Mittelschicht wird aus der Stadt wegziehen, die sehr armen und sehr reichen bleiben. Das ist keine gesunde Aufteilung. So wächst die soziale Spaltung. Die soziale Durchmischung zu erhalten, ist aber wichtig für die Zukunftsfähigkeit einer Stadt.

Berlin ist da exemplarisch. Da gab es den Zuzug hochqualifizierter Leute, die sehr gut bezahlt werden. Und es gibt eine hohe Arbeitslosigkeit und eine breite Schicht, die niedrige Einkommen hat.

Der Staat kann da entgegenwirken und zum Beispiel ein ausreichendes Neubau-Angebot schaffen. Er kann den sozialen Mix beeinflussen – etwa, indem er Bauland an einem Investor verkauft, der einen Mix aus Eigentums-, normalen Miet- und Sozialwohnungen anbietet.

Der Staat kann dafür sorgen, dass das Umland attraktiv wird durch eine gute Infrastruktur für Verkehr und Internet und so stark nachgefragte Städte oder Viertel entlasten. Und er kann die Ärmsten stützen: beispielsweise mit zielgerichtetem sozialem Wohnungsbau und Wohngeld.

**HEFNER IMMOBILIEN & PROJEKTENTWICKLUNG**

**WIR MACHEN MENSCHEN GLÜCKLICH**

**www.hefnerimmobilien.de**